Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié en ligne le 29/09/2025
ID : 040-244000865-20250925-DEL249-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2025 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
- en exercice : 58
- présents : 39
- absents représentés : 12
- absents excusés : 7

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 25 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, vingt-cinq septembre à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 17 septembre 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. Hervé BOUYRIE, M. Louis GALDOS, M. Jean-François MONET, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Henri ARBEILLE, M. Sylvie DE ARTECHE, M. Philippe SARDELUC, M. Pierre PECASTAINGS, M. Francis BETBEDER, Mme Maïté LIBIER, M. Dominique DUHIEU, M. Jean-Luc DELPUECH, M. Bertrand DESCLAUX, M. Alain SOUMAT, M. Jérôme PETITJEAN, M. Christophe VIGNAUD, M. Régis GELEZ, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Pascal CANTAU, Mme Géraldine CAYLA, Mme Nathalie DARDY, Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN, M. Régis DUBUS, Mme Séverine DUCAMP, M. Olivier GOYENECHE, M. Cédric LARRIEU, Mme Isabelle MAINPIN, Mme Elisabeth MARTINE, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, M. Damien NICOLAS, Mme Virginie VAN PEVENAGE, M. Serge VIAROUGE, M. Mickael WALLYN

Absents représentés :

Mme Aline MARCHAND donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à M. Louis GALDOS, M. Mathieu DIRIBERRY donne procuration à Mme Séverine DUCAMP, M. Jean-Luc ASCHARD donne procuration à M. Christophe VIGNAUD, Mme Alexandrine AZPEITIA donne procuration à M. Jean-François MONET, Mme Armelle BARBE donne procuration à Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU donne procuration à M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Gilles DOR donne procuration à M. Henri ARBEILLE, Mme Florence DUPOND donne procuration à M. Alain SOUMAT, Mme Isabelle LABEYRIE donne procuration à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL donne procuration à M. Régis GELEZ, Mme Kelly PERON donne procuration à M. Pierre FROUSTEY

Absents excusés : M. Éric LARROQUETTE, M. Alexandre LAPEGUE, Mme Françoise AGIER, Mme Véronique BREVET, M. Lionel CAMBLANNE, M. Alain CAUNEGRE, M. Olivier PEANNE

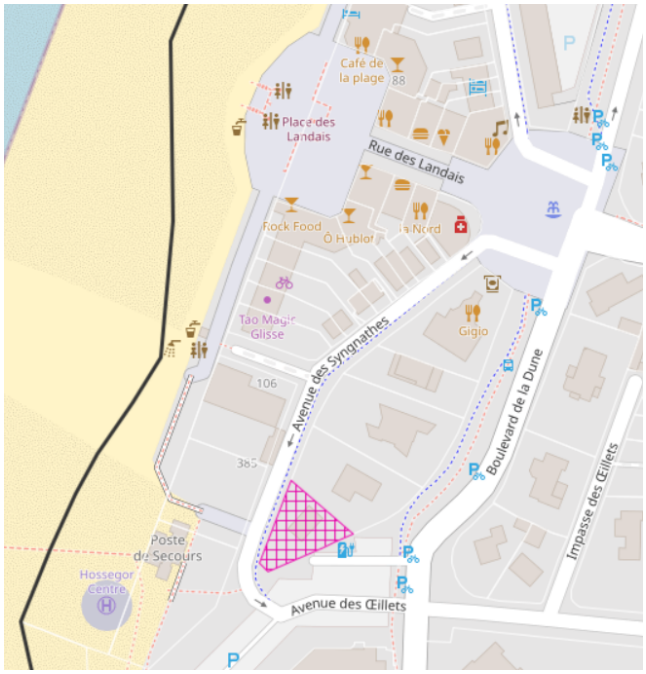
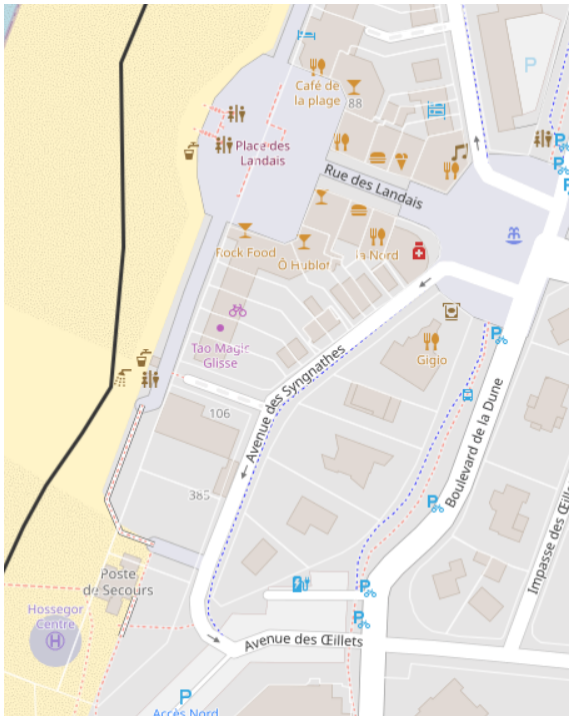
Secrétaire de séance : M. Damien NICOLAS.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié en ligne le 29/09/2025
ID : 040-244000865-20250925-DEL249-DE

OBJET : URBANISME - Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de MACS - Annulation partielle du PLUi concernant un emplacement réservé à Soorts-Hossegor
Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Dans son arrêt en date du 6 mai 2025, la Cour Administrative de Bordeaux a annulé la délibération d'approbation du PLUi en date du 27 février 2020, en tant que le PLUi comporte l'emplacement réservé n° S0025 (dédié à du stationnement) à Soorts-Hossegor.

Il s'agit pour le conseil communautaire de prendre acte de la décision de la CAA de Bordeaux et d'adopter la suppression de l'emplacement réservé n° S0025 sur le document graphique n°3.2.11 de la Commune de Soorts-Hossegor. Le plan réglementaire annexé à la présente délibération se substituera au plan réglementaire actuel, après délibération du conseil communautaire.

Avant	Après
	

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

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 ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié en ligne le 29/09/2025
ID : 040-244000865-20250925-DEL249-DE

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, 28 mars 2024 et 24 juin 2025 , portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

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

CONSIDÉRANT l'arrêt n°23BX02342 par lequel la Cour administrative d'appel a annulé la délibération du 27 février 2020, en tant que le PLUi qu'elle a approuvé comporte l'emplacement réservé n° S0025 ;

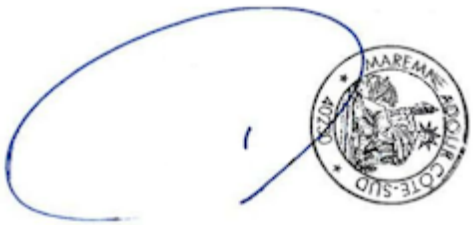
Après en avoir délibéré et à l'unanimité,
DÉCIDE DE :

- approuver la suppression de l'emplacement réservé n° S0025 sur le document graphique n°3.2.11 de la Commune de Soorts-Hossegor tel qu'annexé à la présente délibération.
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toute formalité et à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente.

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 25 septembre 2025

Le président,
Pierre Froustey



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

1.2 RAPPORT DE PRESENTATION

Justification des choix

Version 25/09/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

SOMMAIRE

Préambule 3

1. Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables 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. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 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. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation 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. Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables 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
5. 4.4. Justifications des dispositions applicables aux zones à urbaniser 181
4.5. Justifications des dispositions applicables aux zones agricoles 182
5. 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. Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 347

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur 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. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi 520

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

PREAMBULE

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

Préambule

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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	AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
• 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	**AXE 1 : Se développer de manière équilibrée et durable**	▪ Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée ▪ Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle ▪ Tendre vers un territoire autonome en énergie ▪ Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances
• 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	**AXE 2 : Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique**	▪ 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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	AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
• 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	**AXE 3 : Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale**	• 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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	AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
• 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	**AXE 4 : Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale**	▪ Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage ▪ Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire ▪ Maintenir, voire renforcer la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 82000 habitants à l'horizon 2030 (les perspectives au fil de l'eau permettraient d'envisager un développement à hauteur de 90 000 à 95000 habitants).

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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** *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.* **B. En économisant le foncier** *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.* **C. En définissant une densité adaptée** *La densification est nécessaire pour modérer la consommation foncière. Il est important de proposer des formes urbaines plus compactes que par le passé.*
	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** *Les objectifs du PLH sont déclinés dans le projet et justifiés dans le chapitre 4 du présent livre.* **B. Garantir les parcours résidentiels par une politique foncière adaptée** *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.* **C. Assurer un environnement urbain de qualité** *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.*
	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** *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.* **B. Réduire l'usage de la voiture au profit de transports moins polluants et développer en parallèle des alternatives** *La densification attendue des zones urbaines et à urbaniser, et le développement des modes doux vont dans ce sens.* **C. Favoriser le développement des énergies renouvelables** *Il est proposé, sur des espaces déjà artificialisés, de permettre et favoriser le développement d'énergies renouvelables.*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 assoir 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.*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 ;** *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.* **B. Favoriser l'émergence d'une plus grande complémentarité entre l'offre des pôles commerciaux de centre-ville et des pôles commerciaux périphériques** *Complémentaire au point précédent.* **C. Conforter l'attraction, la diversité et le poids économique du commerce des centres villes.** *Complémentaire au point précédent.*

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 3	**3.1. Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et rétro-littoraux**	*Cette orientation se suffit a 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, …).*
	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** *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.* **B. Proposer un cadre de vie urbain en cohérence avec l'architecture locale** *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.*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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**	*Cette orientation elle est claire et déclinée dans le cadre du document réglementaire associé (réservoirs de biodiversité notamment).*
	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** *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.* **B. Favoriser le développement des modes doux (vélos, piétons), des transports collectifs et des offres solidaires (covoiturage, rézo pouce)** *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.*
	4.2. Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire	**A. Proposer un développement urbain favorisant les mobilités alternatives à la voiture** *Complémentaire au point précédent => cohérence politique urbanisme / transports.* **B. Conforter la fluidité des déplacements automobiles** *Complémentaire au point précédent.*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 4	**4.3. Maintenir, voire renforcer la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire**	**A. Disposer d'une offre de services et d'équipements, facilement accessible pour une majorité d'habitants** *Cette orientation doit permettre de développer une offre mutualisée d'équipements structurants, répondant aux besoins de l'ensemble des habitants de MACS et des générations futures.* **B. Anticiper le développement de l'offre de services de proximité en lien avec la croissance démographique** *Construire un « territoire de proximité » au service des habitants de MACS. L'accessibilité des services à la population et l'optimisation de leur localisation au regard des pratiques observées et des possibilités de déplacements entre les principaux pôles structurants, mais aussi entre ces pôles structurants et les communes rurales constitue une priorité.* **C. Soutenir la desserte numérique du territoire** *Condition essentielle de l'attractivité et du développement des territoires, il constitue un paramètre nécessaire à leur cohésion. Le développement numérique constitue un équipement de proximité important pour la population comme pour les acteurs économiques.*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

2.1.1. Eléments de cadrage

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

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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%. »

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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 Atlantisud 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	
	MAGESCQ		1 688	2 579	791	450	450	30,0	37,0		
	SAINT JEAN DE MARSACQ		1 287	1 584	264	388	600	18,0	0,0		
	JOSSE		769	1 066	264	62	600	9,0	0,0		
	SAUBION		1 302	1 842	480	247	500	17,0	0,0		
	BENESSE-MAREMNE		2 166	3 300	1 007	2 035	450	40,0	20,0		
	SAUBUSSE		792	1 327	475	955	500	28,0	0,0		
	Total secteur 2	**5940**	**10 058**	**15 831**	**5 127**			**192,0**	**148,0**		
De 10 à 20 minutes	SAUBRIGUES	20,00%	1 306	1 722	369	95	500	10,0	13,0		
	TOSSE		2 199	3 328	1 002	866	450	56,0	2,0		220 (Golf , équipements touristiques et résidentiels liés - dont villas du resort)
	SAINT MARTIN DE HINX		1 157	1 692	475	575	500	16,0	14,6		
	ANGRESSE		1 434	2 568	1 007	498	450	20,0	5,0		
	SOORTS HOSSEGOR		3 672	4 752	959	1 053	400	25,0	4,0		
	SEIGNOSSE		3 131	4 103	863	762	400	35,0	5,8		
	AZUR		549	873	288	216	500	10,0	16,0		
	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		
	SAINTE MARIE DE GOSSE		1 044	1 584	480	294	500	20,0	0,0		
	VIEUX BOUCAU LES BAINS		1 591	2 266	600	992	50	9,0	0,0		
	MESSANGES		953	1 574	552	1 282	500	15,0	20,0	20,0	
	MOLIETS ET MAA		821	1 442	552	574	500	30,0	0,0		
	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**

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

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

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

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

Seconde analyse, respect de l'enveloppe foncière SCoT

Enveloppe maxi Habitat 2012-2030	Enveloppe maxi Economie 2012-2030	Enveloppe foncière maximale Toutes vocations confondues 2012-2030	Déjà consommé Habitat 2012-2018	Déjà consommé Economie 2012-2018
658 ha	353 ha	1 011 ha	333 ha	68 ha

Reste à consommer dans enveloppe foncière SCOT : 610 ha

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

En bref…

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

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

Consommation foncière passée 2006-2018	85,5 ha par an >1111/13
Période de calcul 2019-2030	12 ans
Potentiel foncier « au fil de l'eau »	1026 ha >12*85,5
Taux de modération	30%
Enveloppe foncière maximale Toutes vocations confondues	718 ha

	Nombre d'hectares après M3	*Réduction par rapport à la décennie précédente (1026 ha) après M3*
Conso AU 2019-2030 habitat équipements (hors EU)	312	
Potentiel densification	**209**	
Conso AU 2019-2030 éco	129	
Projet à dominante golfique	137	
Total PLUI sans golf	**650**	**-36,6%**
TOTAL PLUI	**787**	**-23,3%**

La consommation foncière annuelle moyenne sur le territoire a été de l'ordre de **85,5 ha sur la période 2006-2018**.
Pour respecter les objectifs fixés dans le cadre du PADD du PLUi, **déclinaison du SCoT, le foncier consommé dans le cadre du PLUi doit donc être au maximum de 718 ha (selon un effort de -30%) et 862 ha (selon un effort de – 16% intégrant le projet à dominante golfique de Tosse).**

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Les projets d'échelle SCOT et supra-SCOT

	SCOT : nombre d'ha prévus	*PLUi*
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)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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 scenarios d'aménagement sont présentés dans le projet de PLUI, en intégrant les impacts en terme de production de logements et d'accueil de population

Synthèse	Scenario pessimiste (retenu)	Scenario optimiste
Démarrage travaux	2022	2022
1ere livraison	2026	2024
IMPACTS À L'HORIZON 2030	- **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 golfiques : 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 (îlot 4, 8, 9 et 10) : 18,5 ha - Voiries et stationnements : 17,60ha - Zones humides existantes: Préservées en totalité

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

En bref…

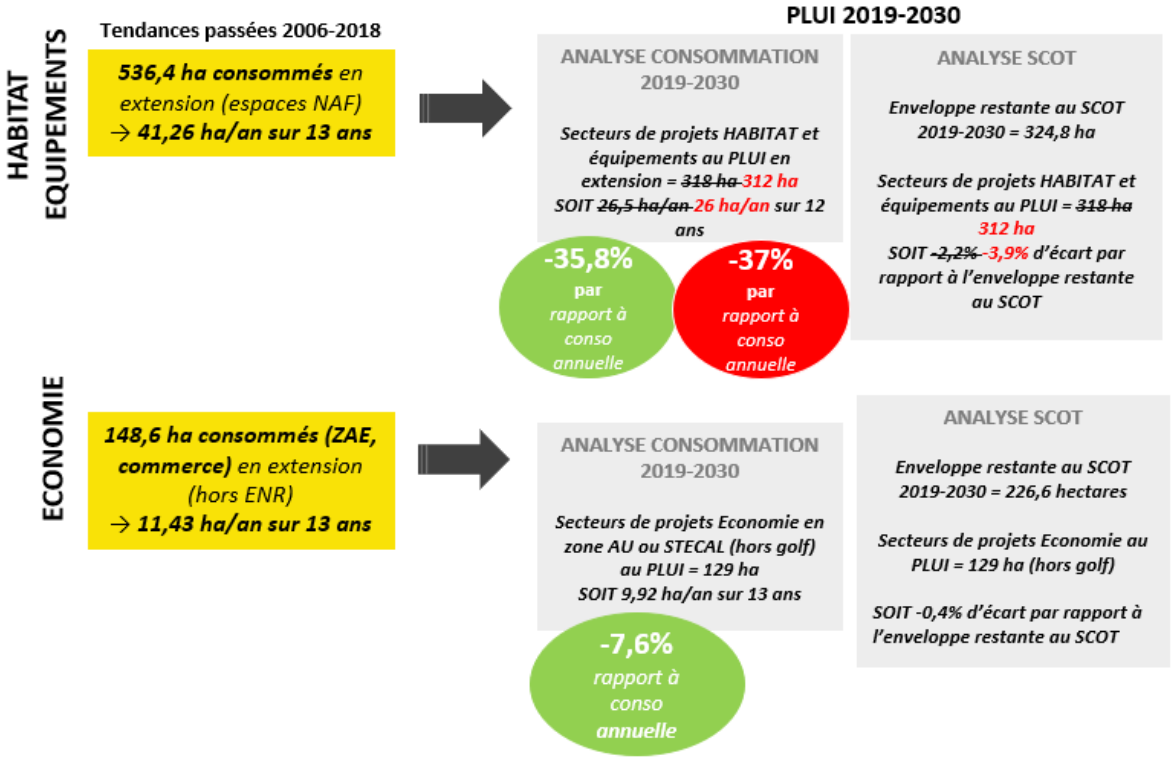
- Une 2ème analyse basée sur le respect des enveloppes foncières du SCOT (uniquement en extension urbaine, générant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers)

→ 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)***



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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%**

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Le projet de PLUi : bilan capacitaire global volet habitat/équipements

La déclinaison du PLUi en terme de foncier constructible à destination de l'Habitat s'élève à 312 ha.
Les hectares constructibles au sein des STECAL Habitat sont identifiés dans le potentiel de densification/division parcellaire.

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

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

compatibilité SCOT assurée

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent préciser :

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

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

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

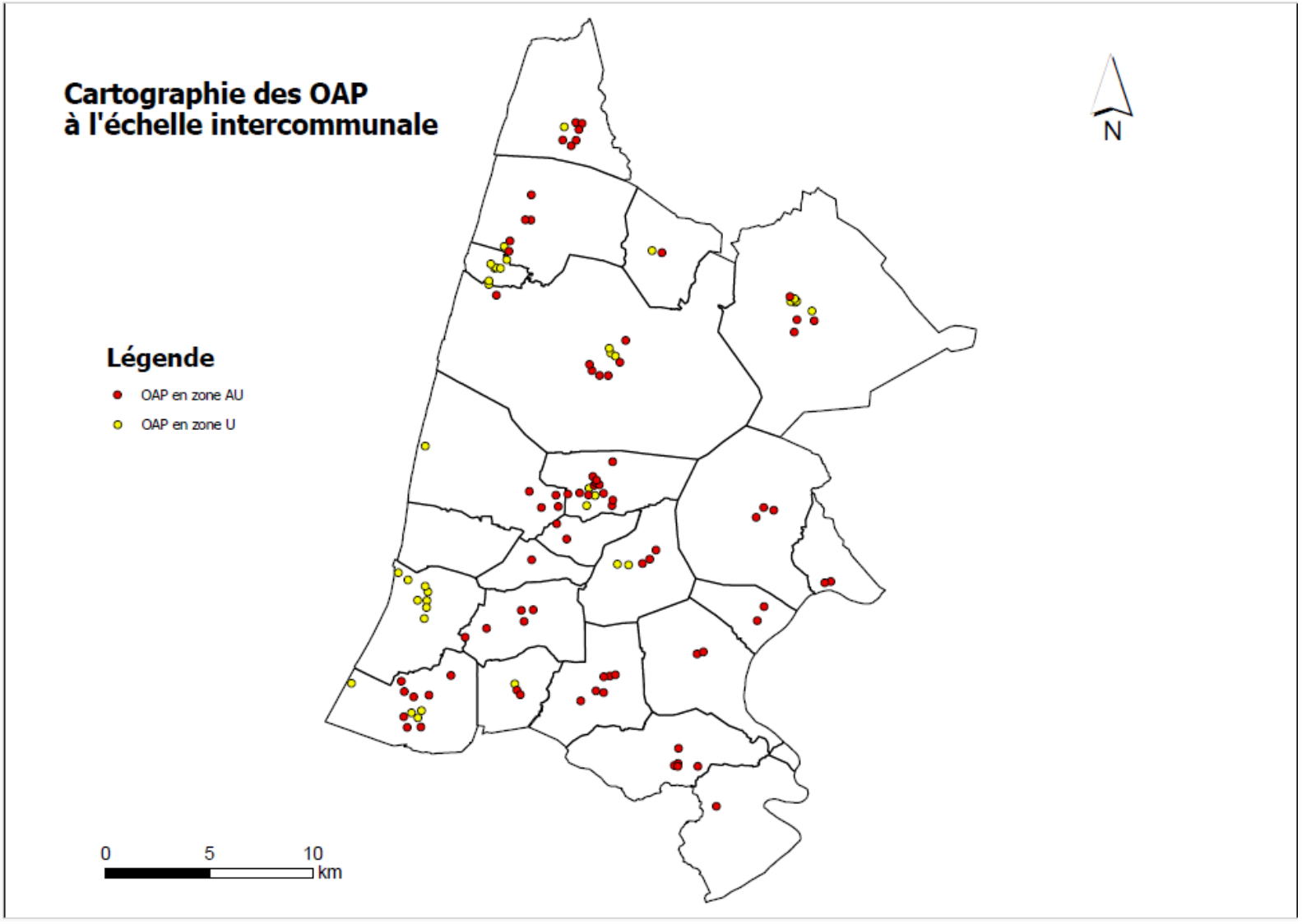
Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

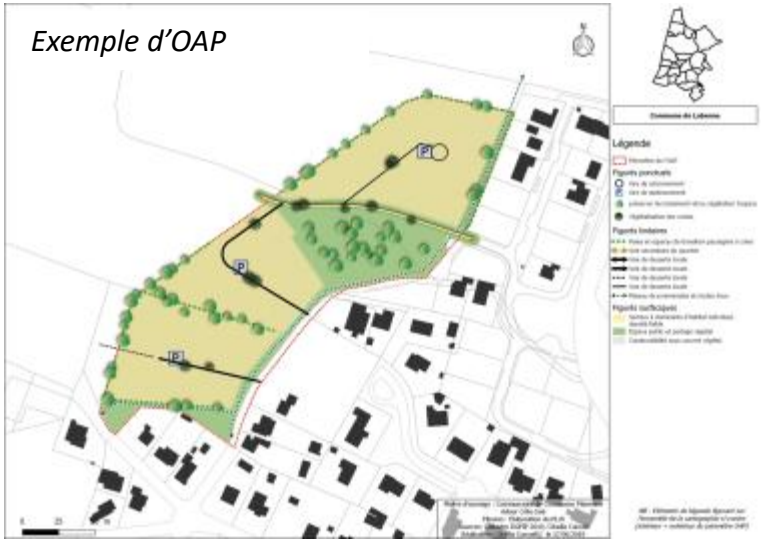
3.1.2. Schéma d'aménagement

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.

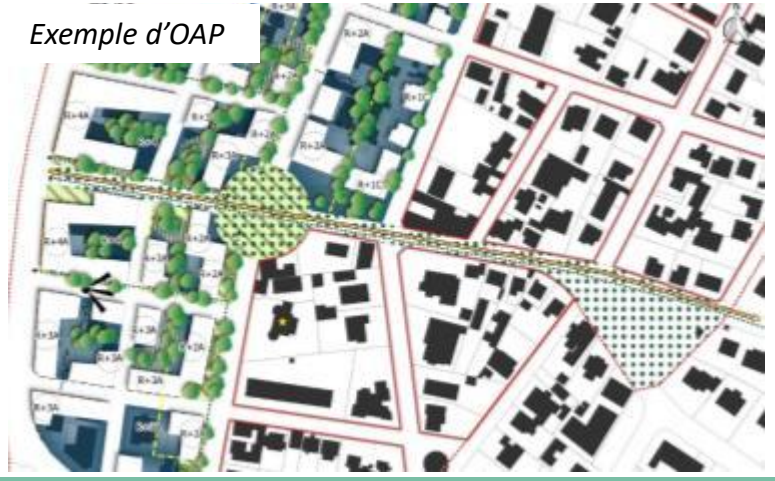
Ces schémas ne s'entendent dans un rapport de conformité mais bien de compatibilité. Leur objectif est de préciser la règle écrite par une représentation graphique. Il conviendra donc de respecter les orientations générales inscrites sur les schémas (accès, espaces végétalisé, densité…) mais l'organisation 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 futurs populations.
Le principe de ces schémas est du même ordre pour les OAP économiques, de loisirs ou à destination d'équipements.

Exemple d'OAP



Exemple d'OAP



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

3.1.3. Déclinaison réglementaire

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

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

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

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

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

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

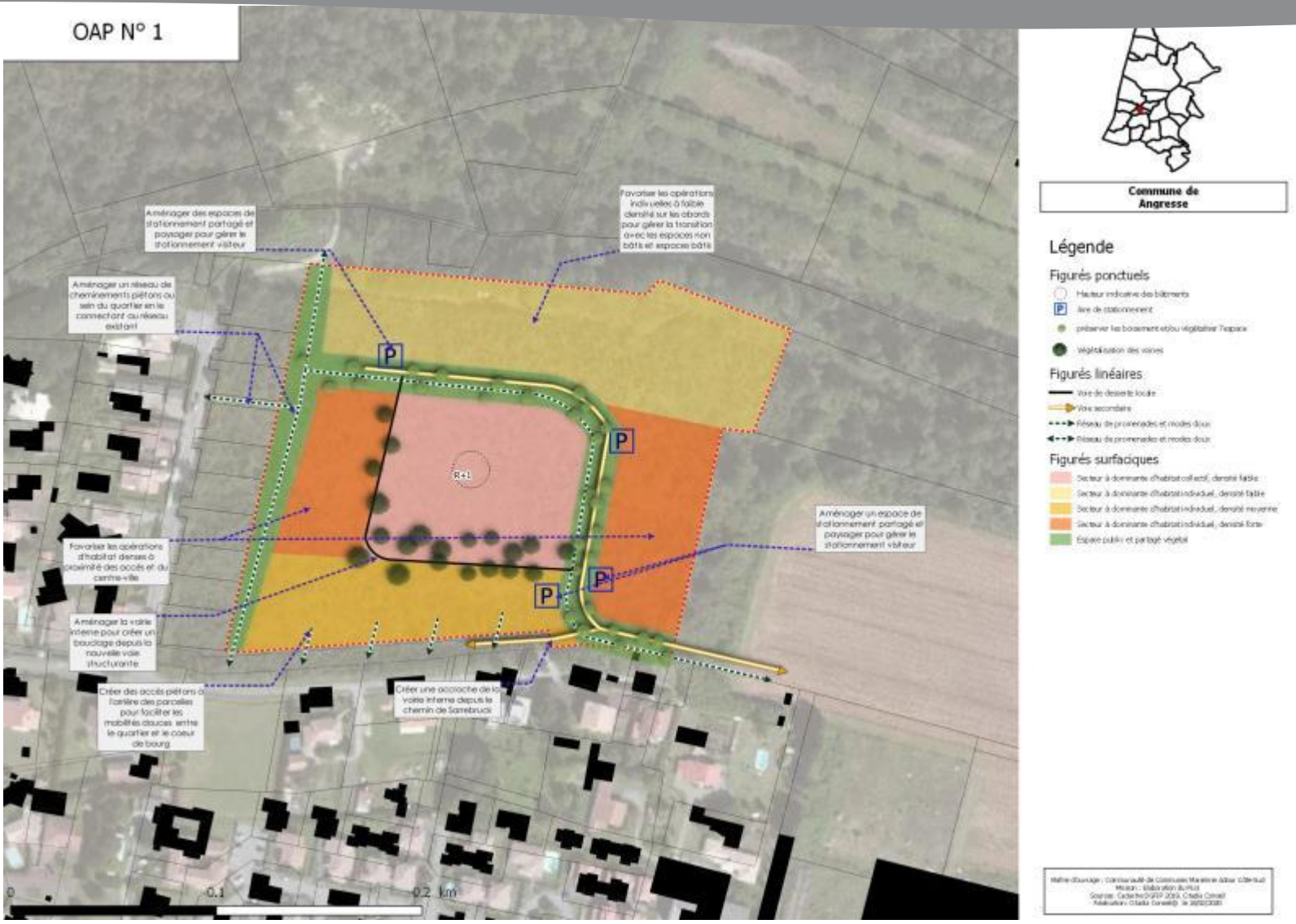
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

3.2. Les choix établis sur chaque site de projet

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



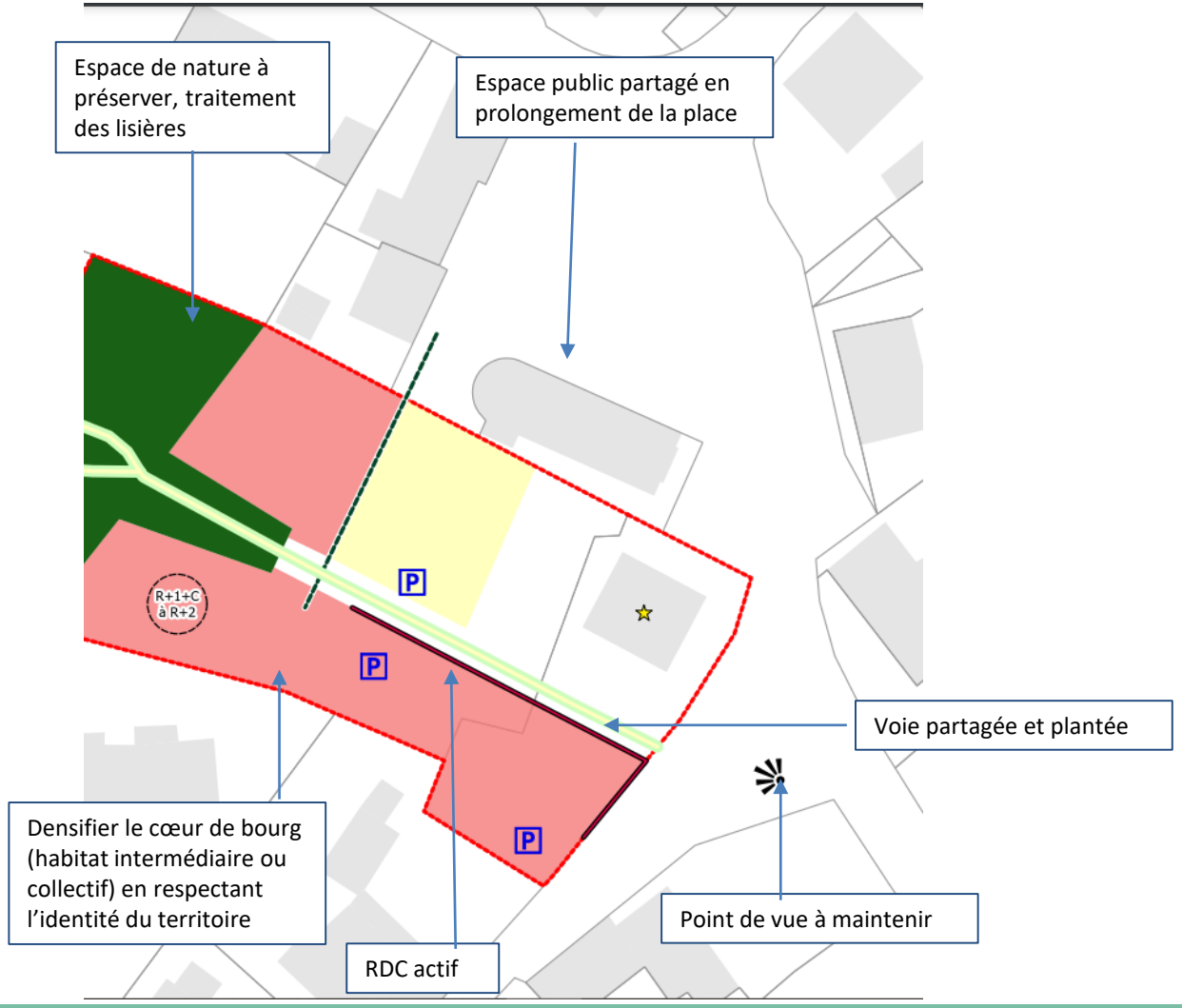
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°1

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°1

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°2

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

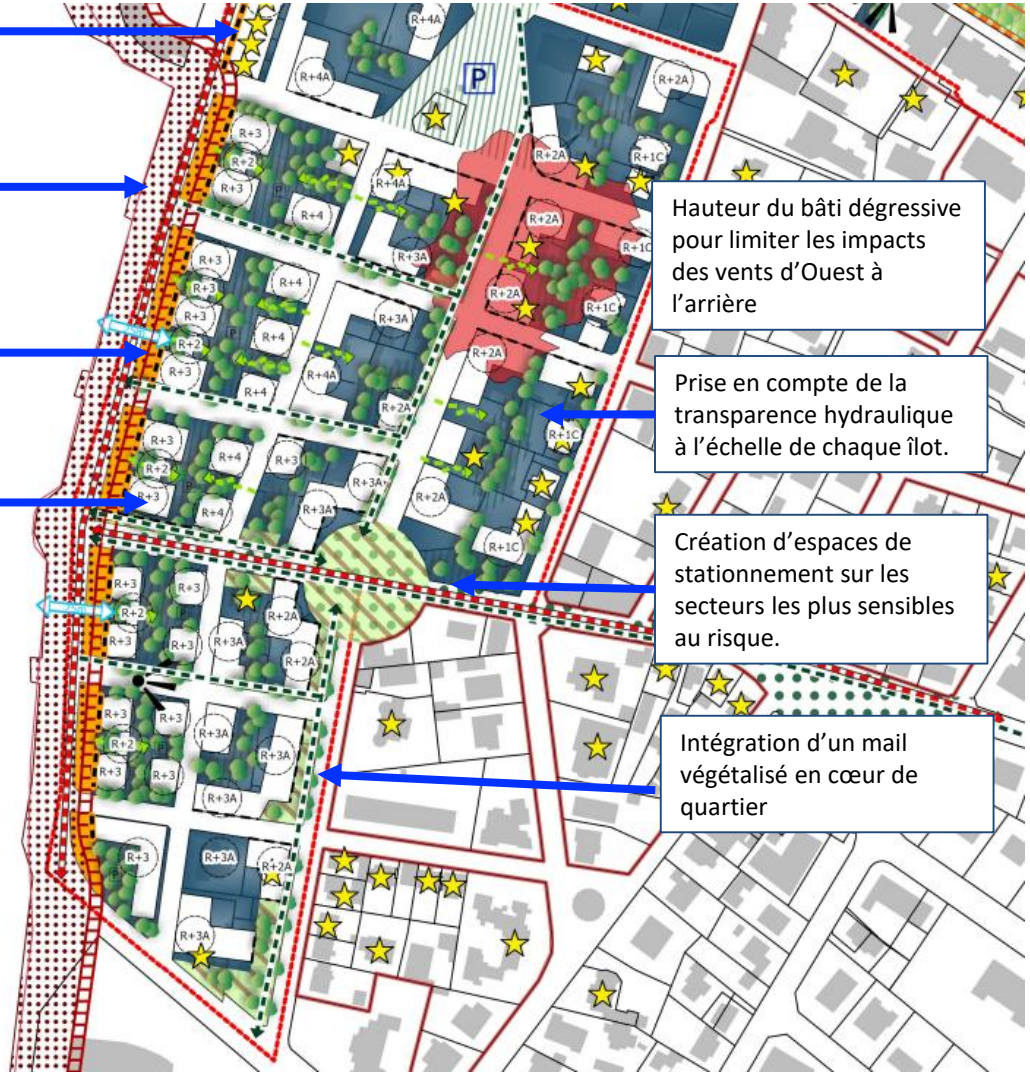
OAP n°1

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 ilot paysager, réduisant les effets des ilots de chaleur urbain

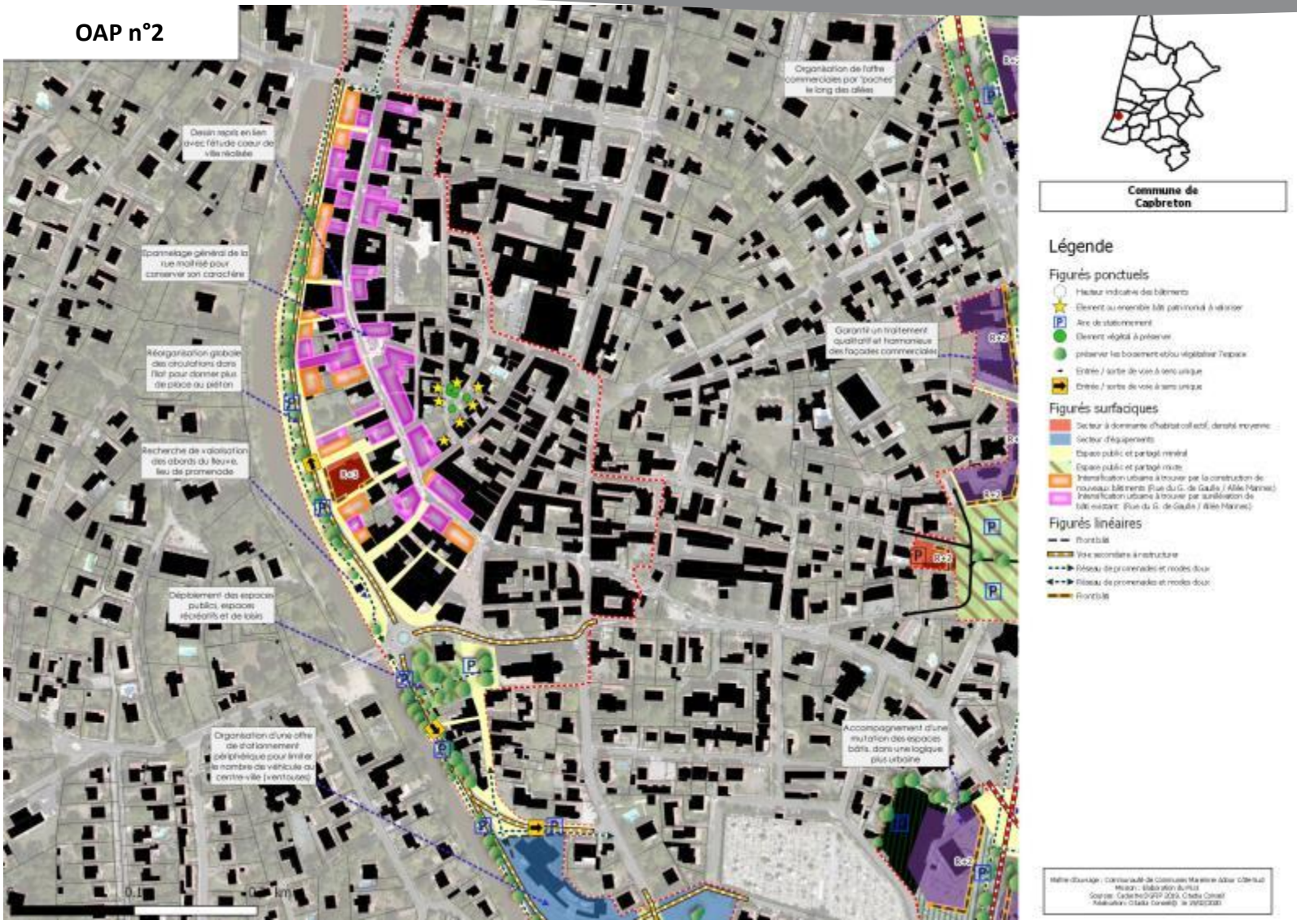
Accompagner la mutation du front bâti à travers une unité architecturale harmonisant le front de mer et implantation des bâtiments neufs perpendiculairement au front de mer afin de créer des porosités.



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

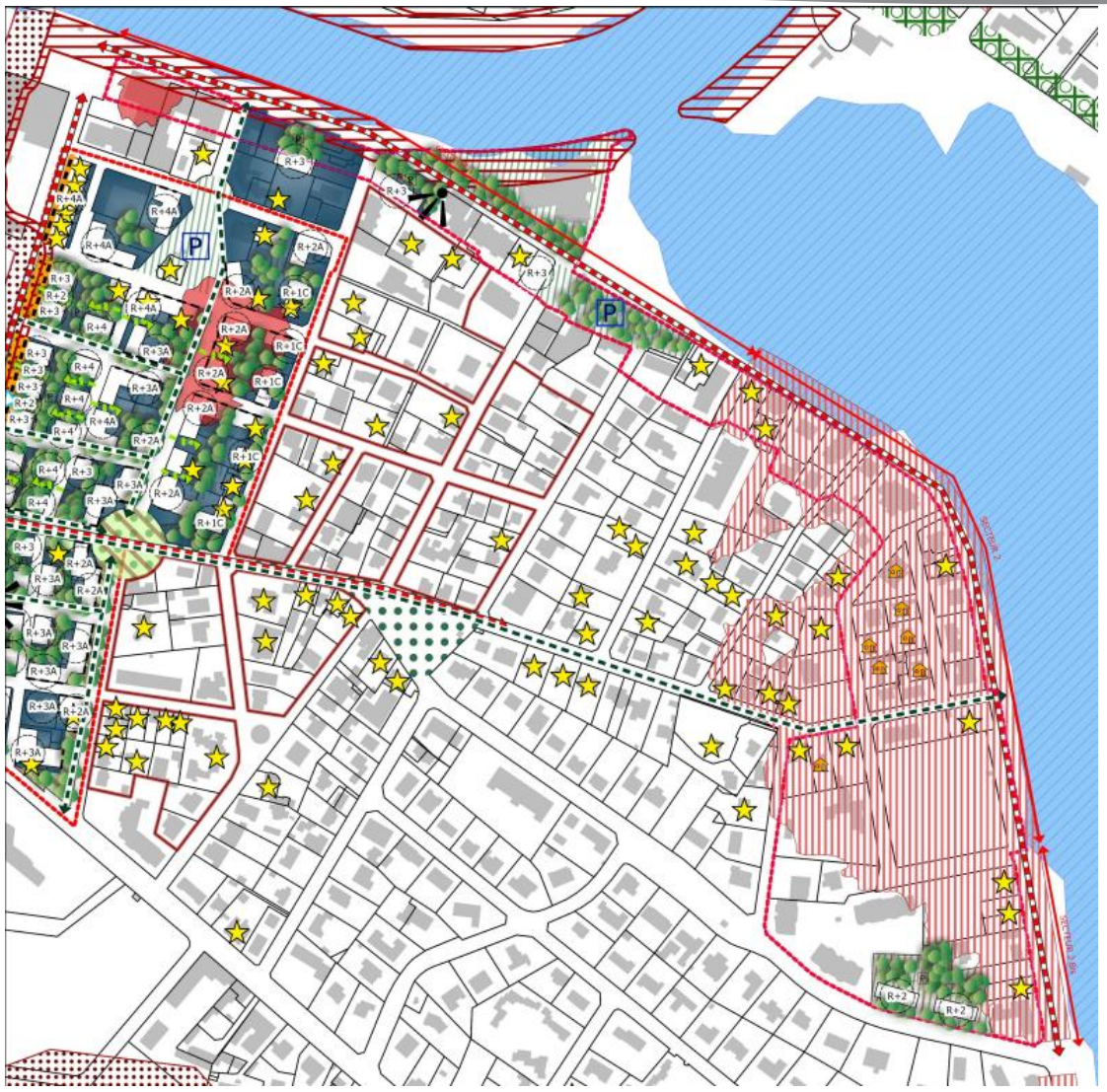
OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3
FRONT DE PORT



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

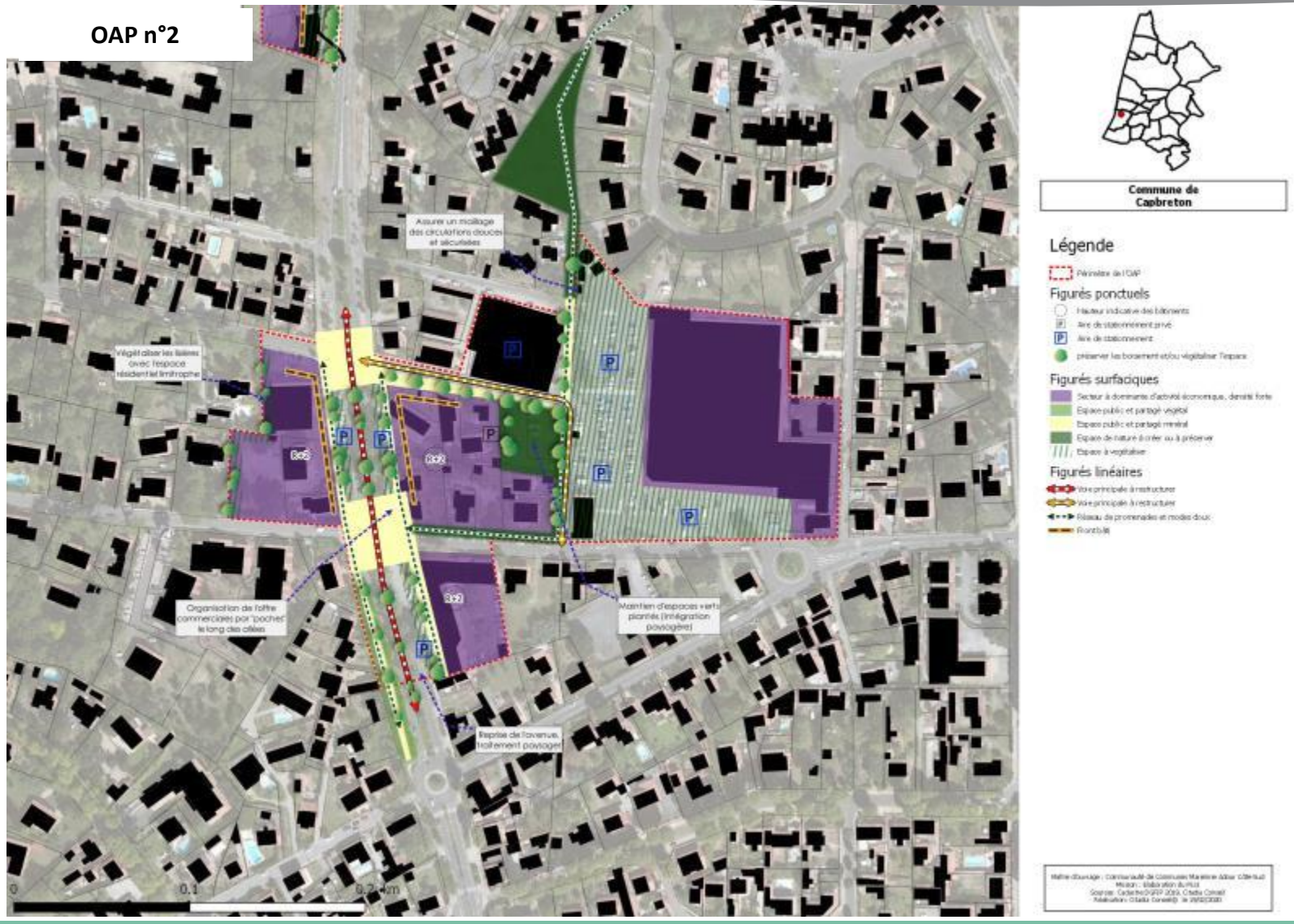
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

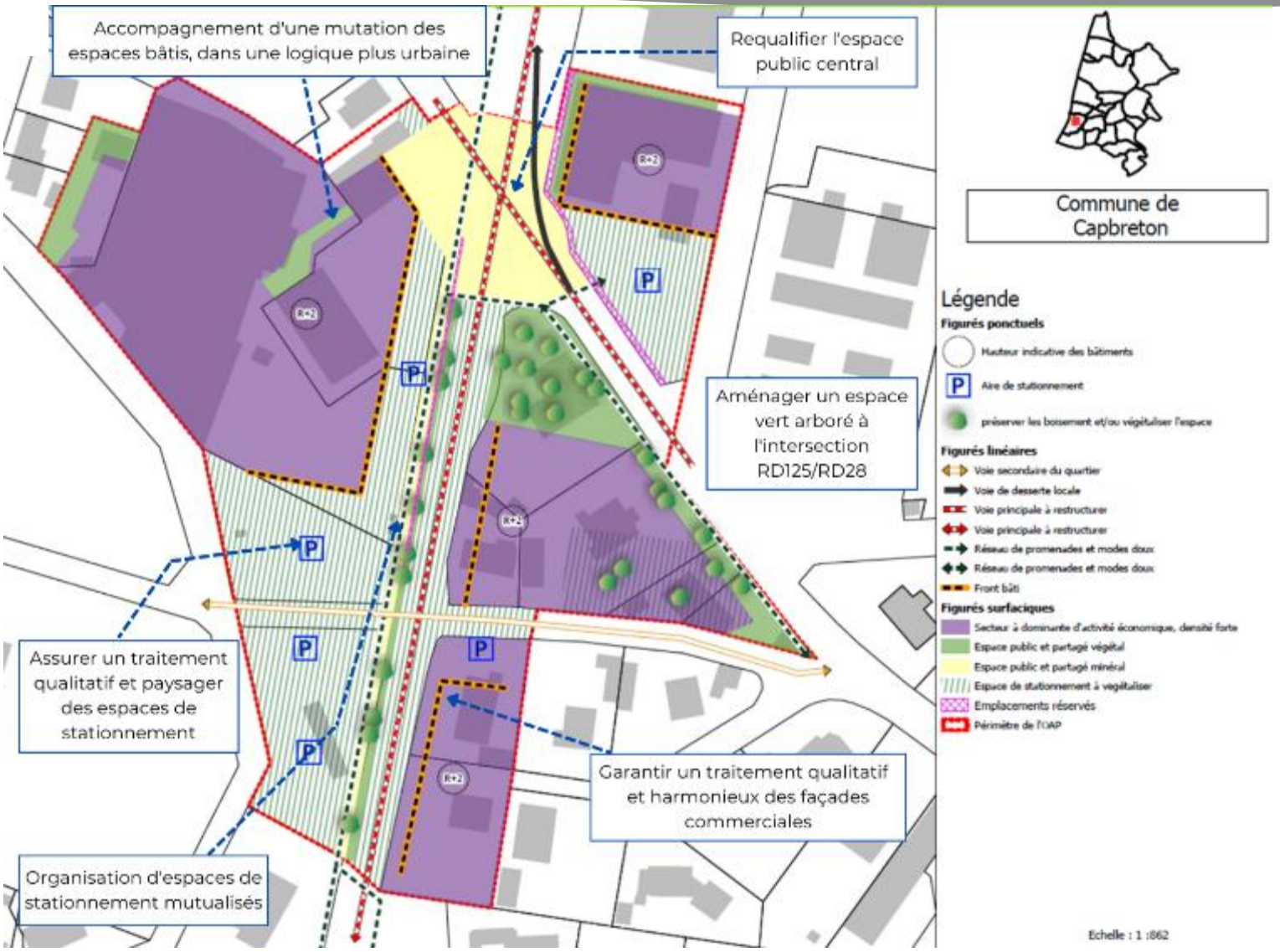
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°4



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

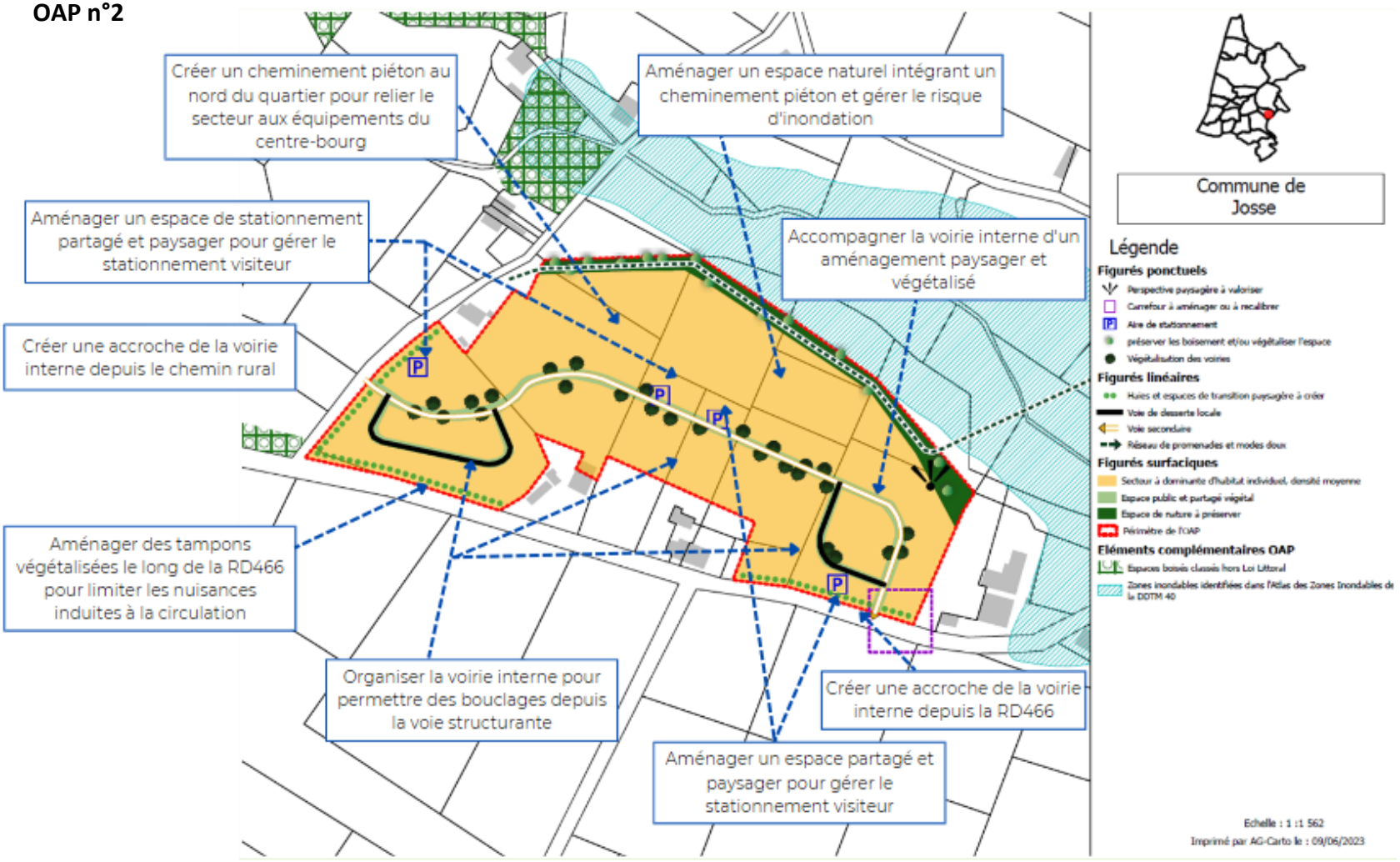
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°5

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

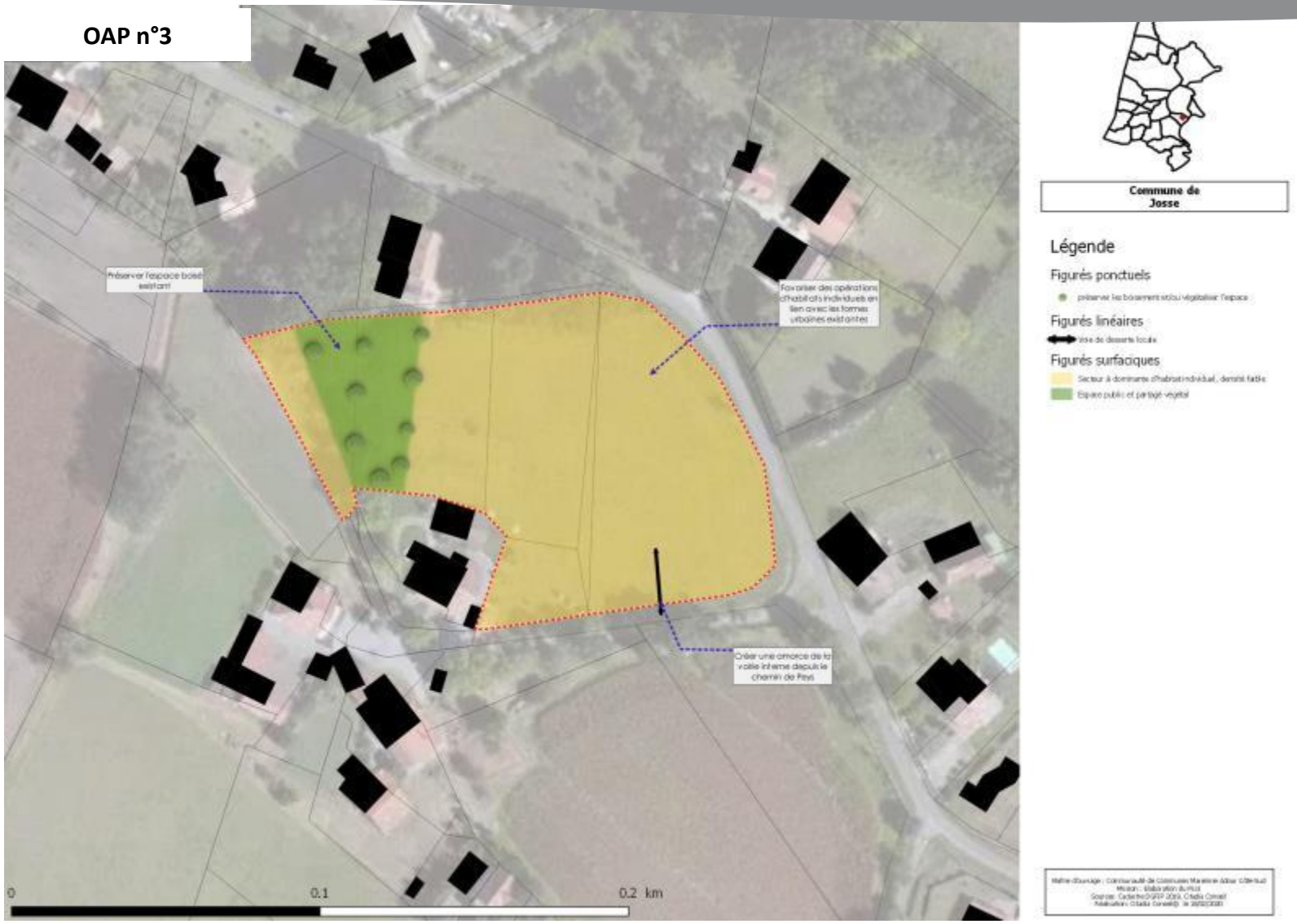
OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

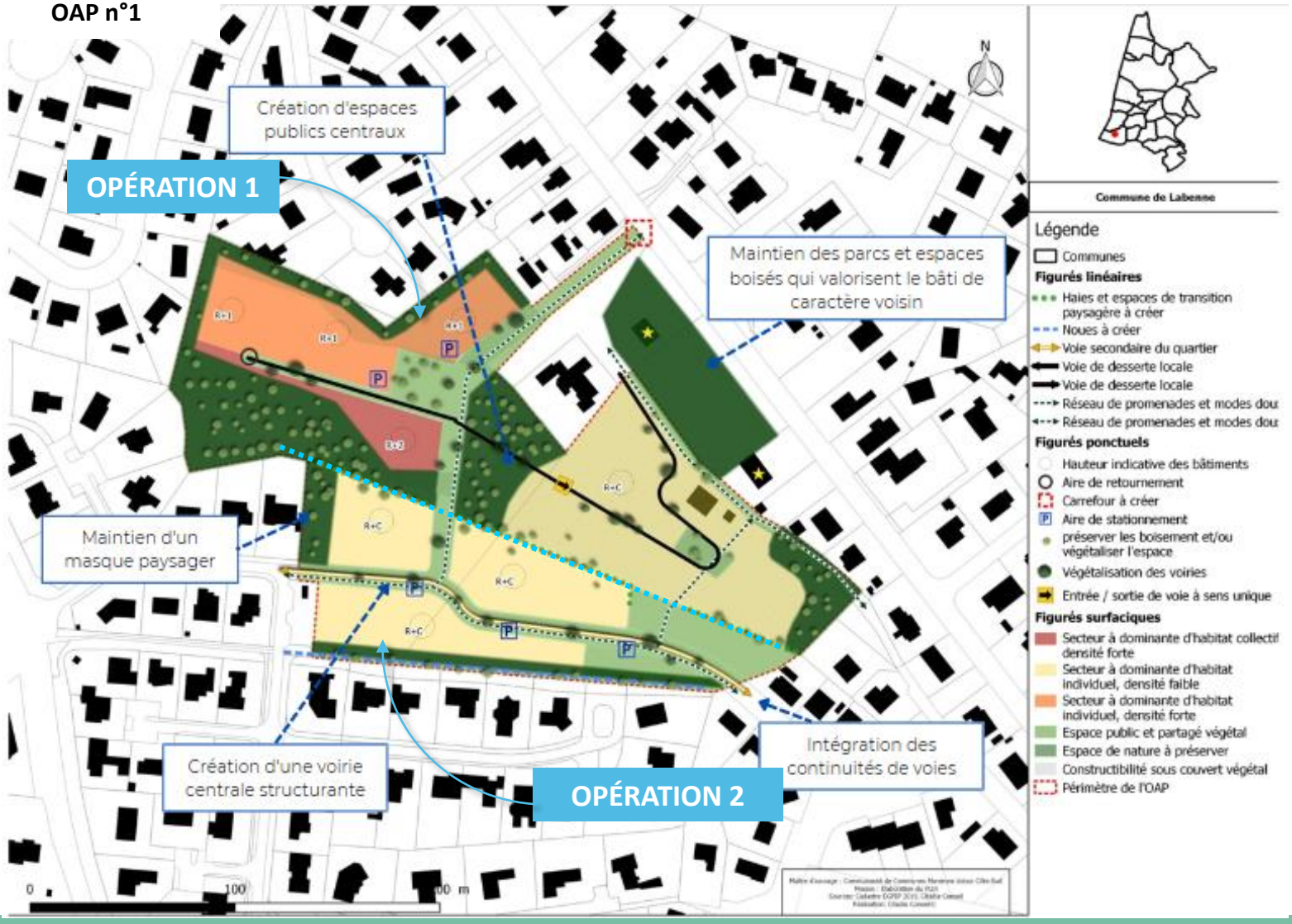
OAP n°2

Labenne
Espace d'équilibre

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

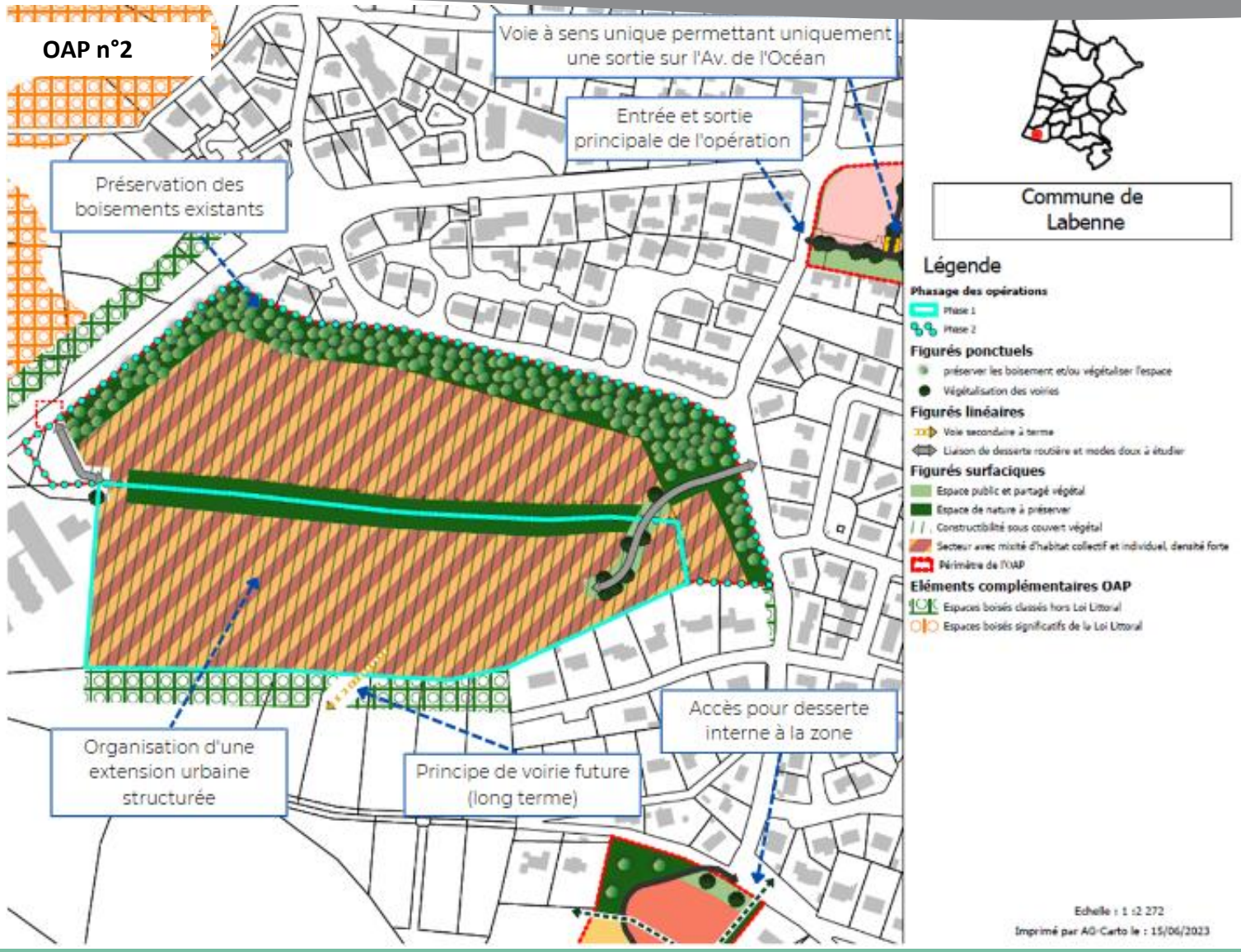
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

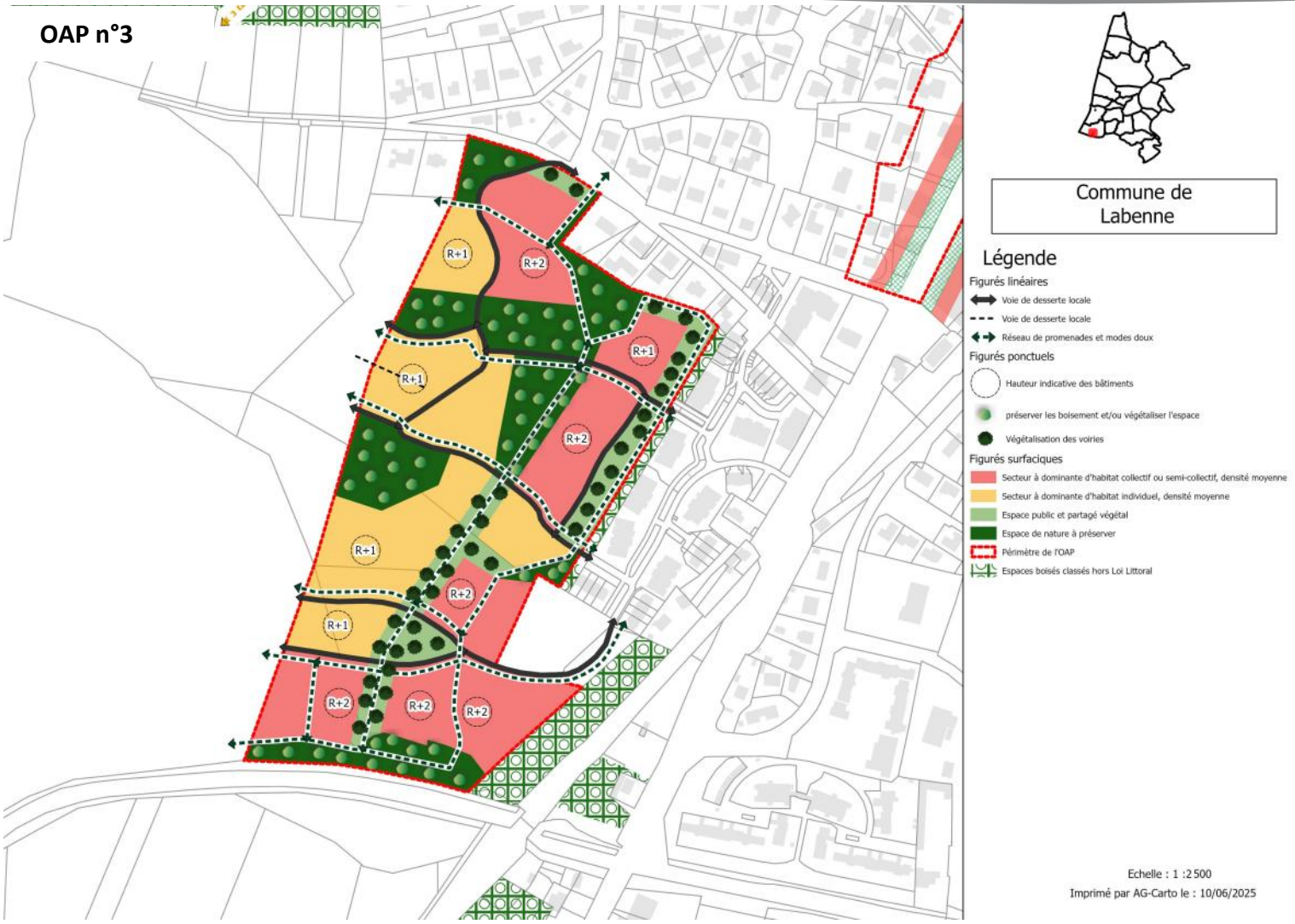
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

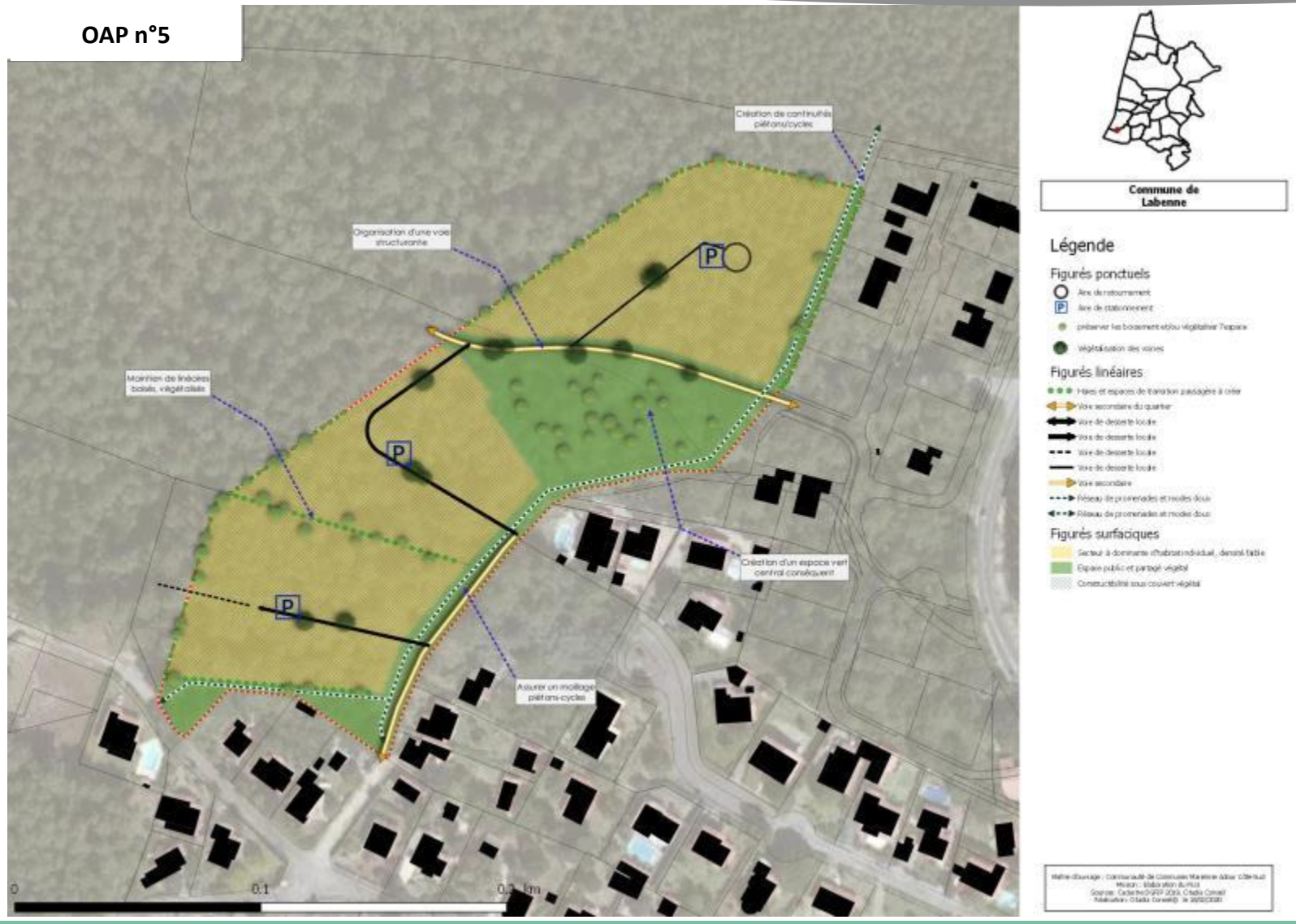
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°4

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

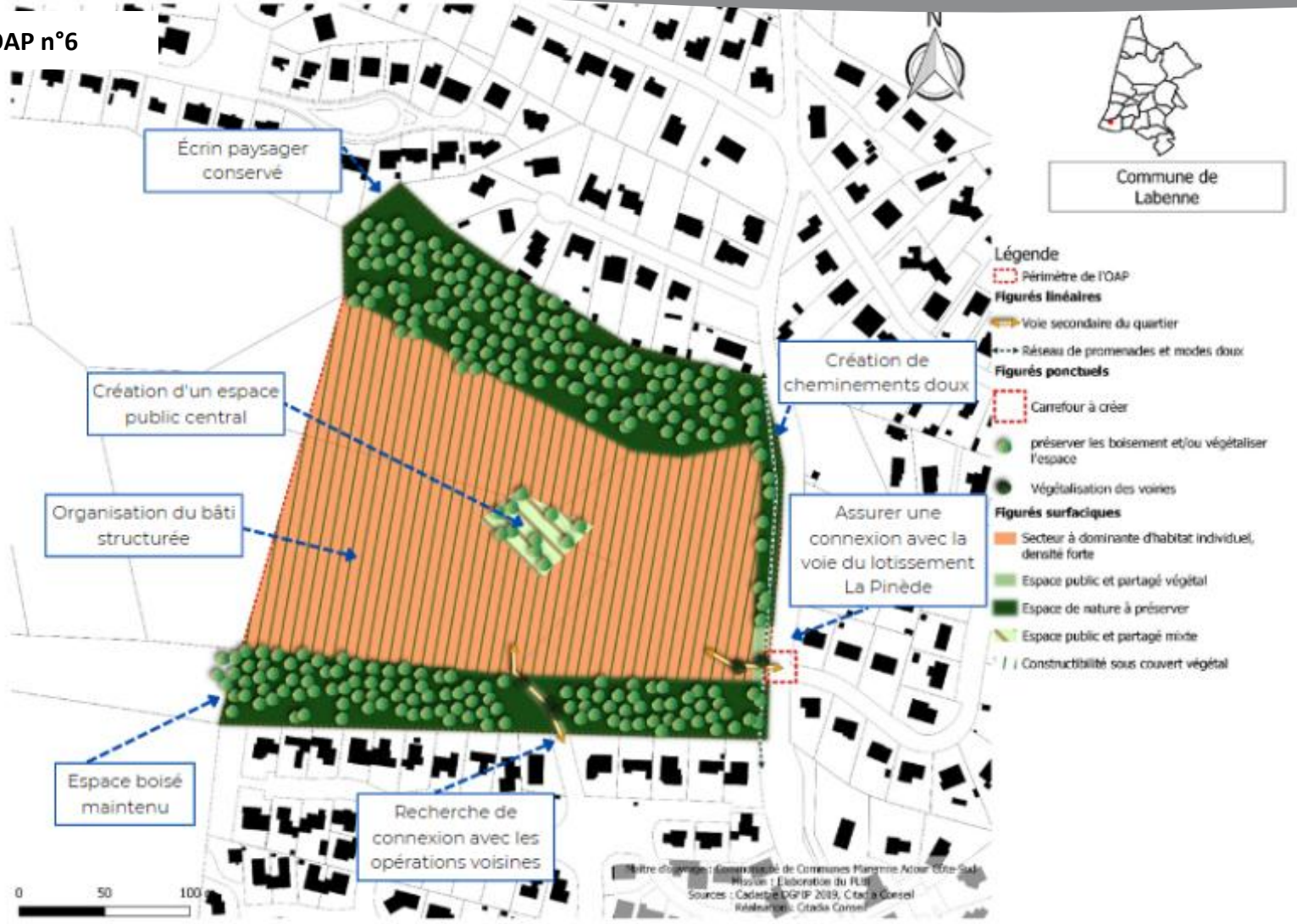
OAP n°5



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

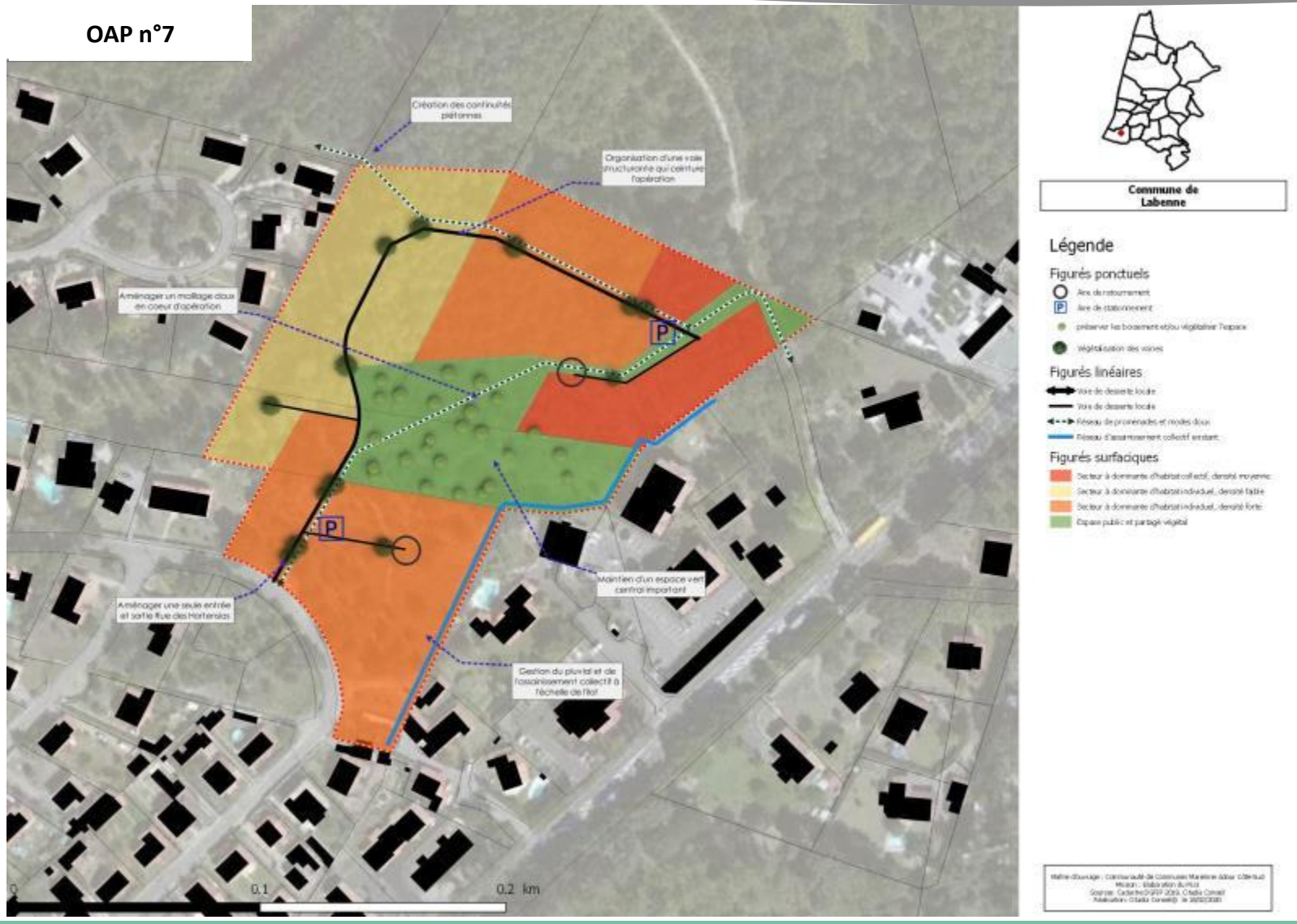
OAP n°6



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°7



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°8

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

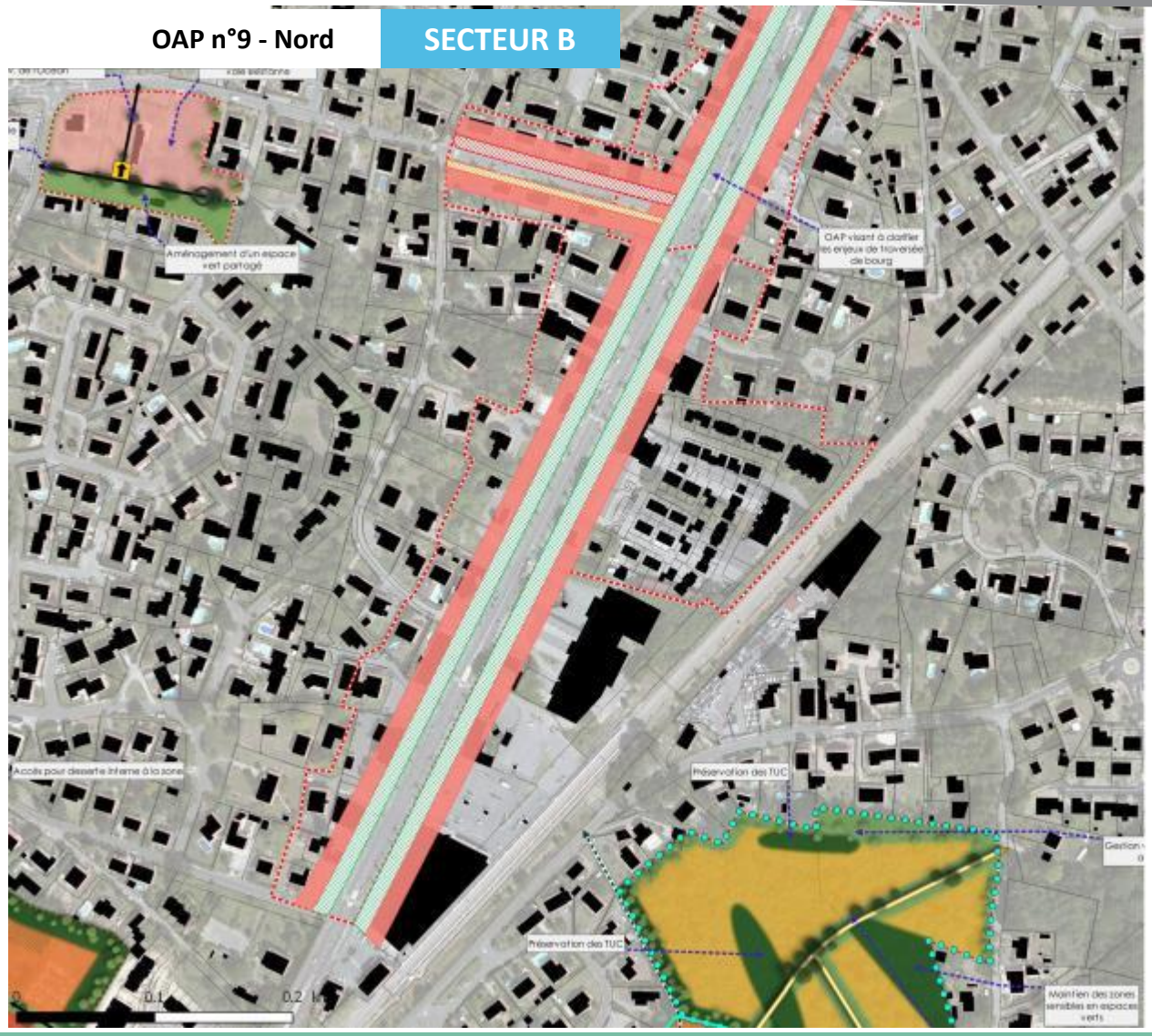
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°9 - Nord **SECTEUR A**

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°9 - Nord **SECTEUR B**



Commune de Labenne

Légende

Figurés surfaciques

- Recul par rapport à la RD810 (3m)
- Recul par rapport au nord de la RD126 (5m)
- Recul par rapport au nord de la RD126 (6m)
- Recul (10m)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

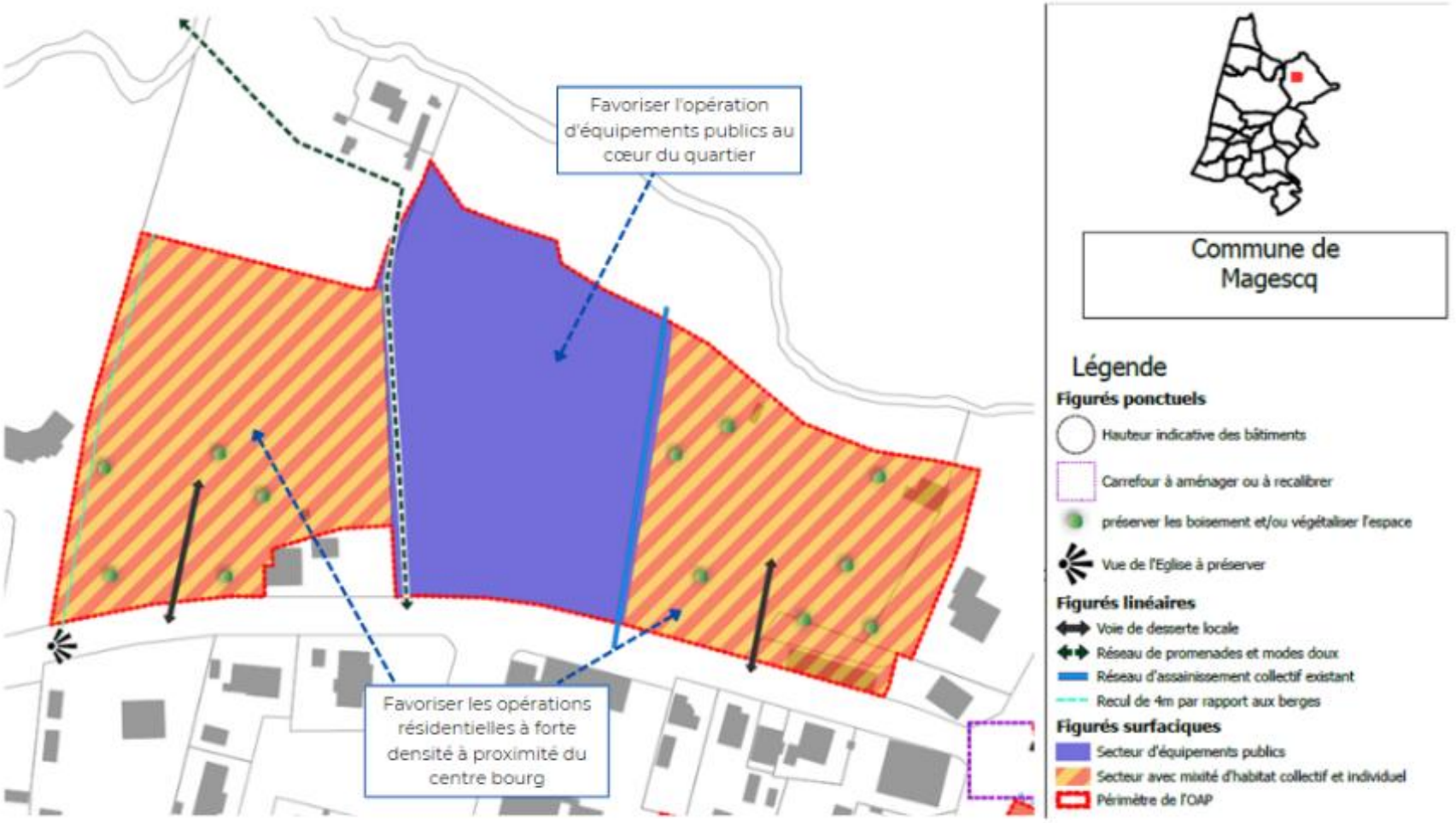
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°10

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

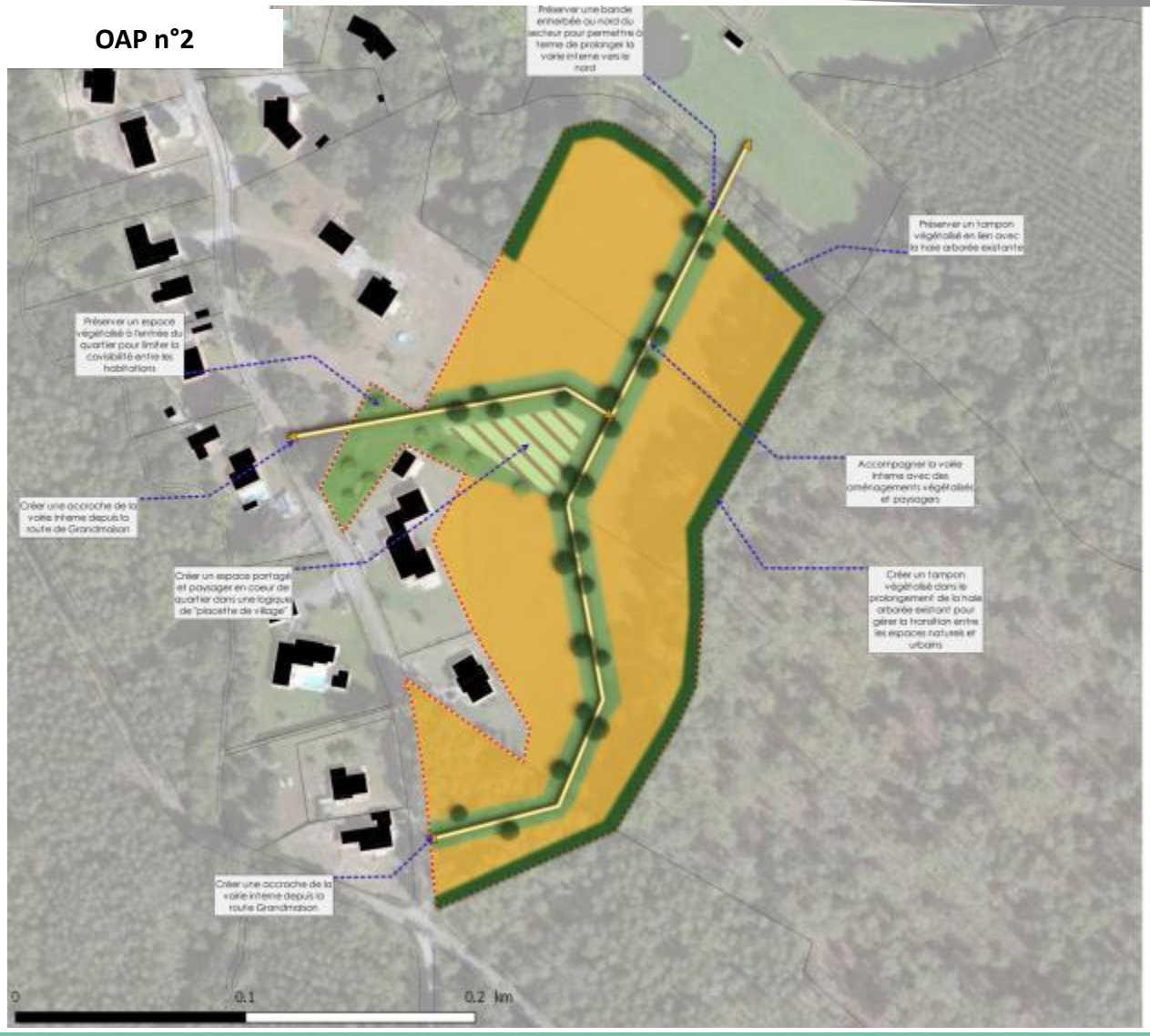
OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°2



Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace

Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

Voie secondaire du quartier

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Espace de nature à préserver

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

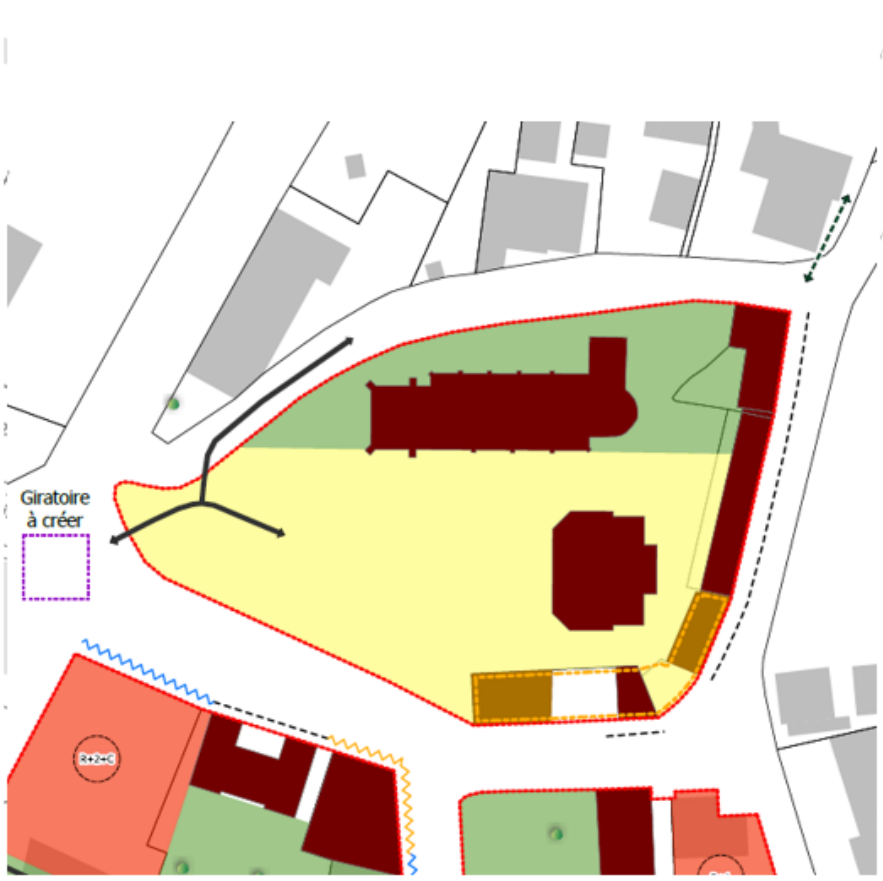
OAP n°3/MAIRIE

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.

Idéalement, une opération d'ensemble menée par la mairie regroupant la nouvelle construction ainsi que les bâtiments adjacents permettrait de maitriser 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.



Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels
- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- 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
- 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
- Bâtiment à réhabiliter
- Eespace publics à conforter
- Opération d'ensemble
- Périmètre de l'OAP

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP Dos Santos/ République n°4

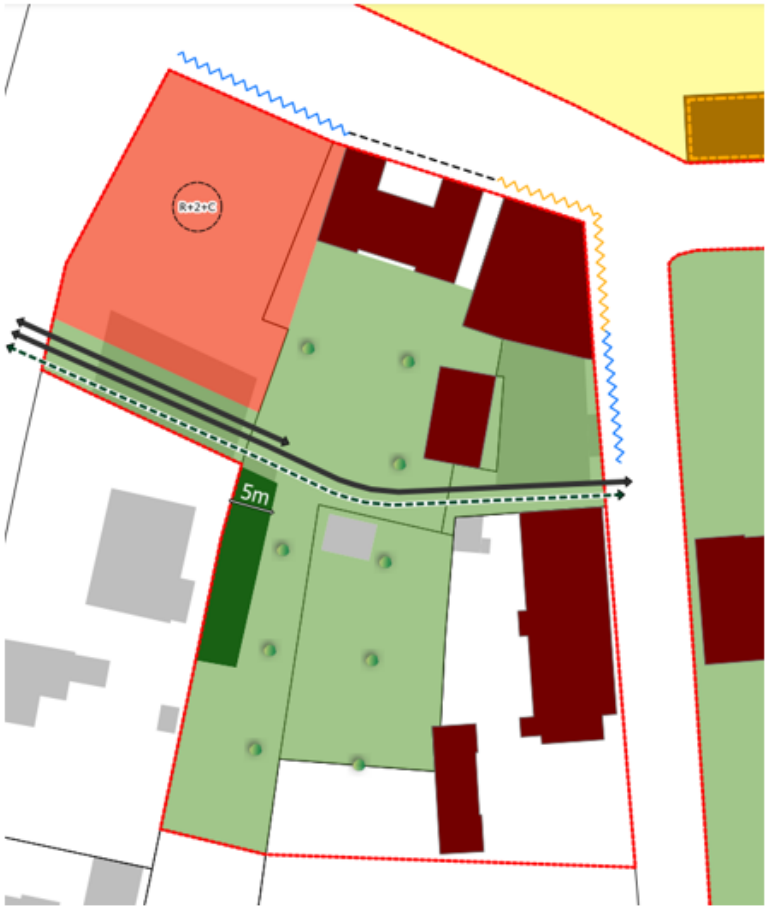
L'objectif de cette OAP est de conforter un passage piéton au milieu de la parcelle, tout en mettant en valeur les bâtiments avec valeur patrimoniale et confortant la trame urbaine du centre-bourg.

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 maitre 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
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Périmètre de l'OAP

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

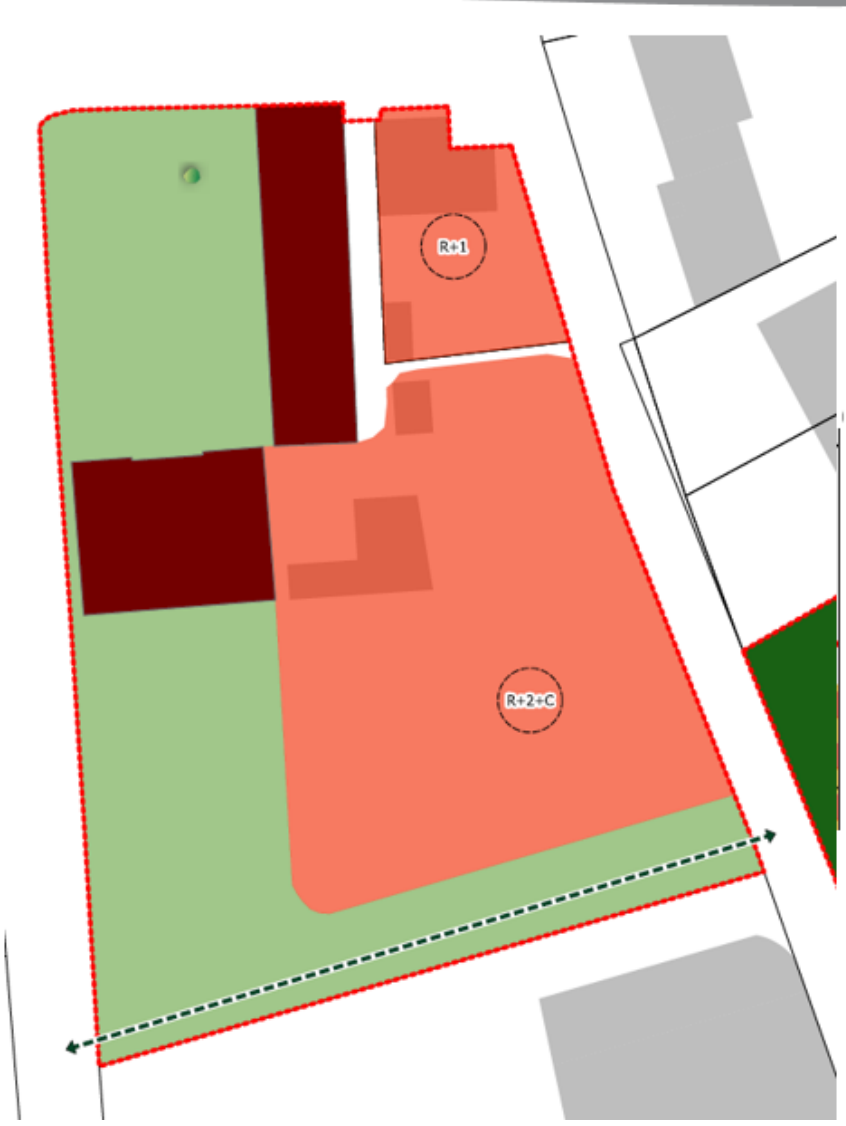
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 maitre 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 maitre, 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.



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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP Dasse/Dubba Sud n°6

L'OAP DASSE concerne une grange ancienne, présente dans le cadastre napoléonien et collé 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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 maitre existante.

La parcelle est affectée par une zone verte inconstructible à l'arrière de la maison.

La maison de maitre 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP Chessel/Sarrat n°8

Le périmètre de l'OAP CHESSEL se situe dans la partie centrale de l'îlot 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP Gonçalves/Marensin n°9

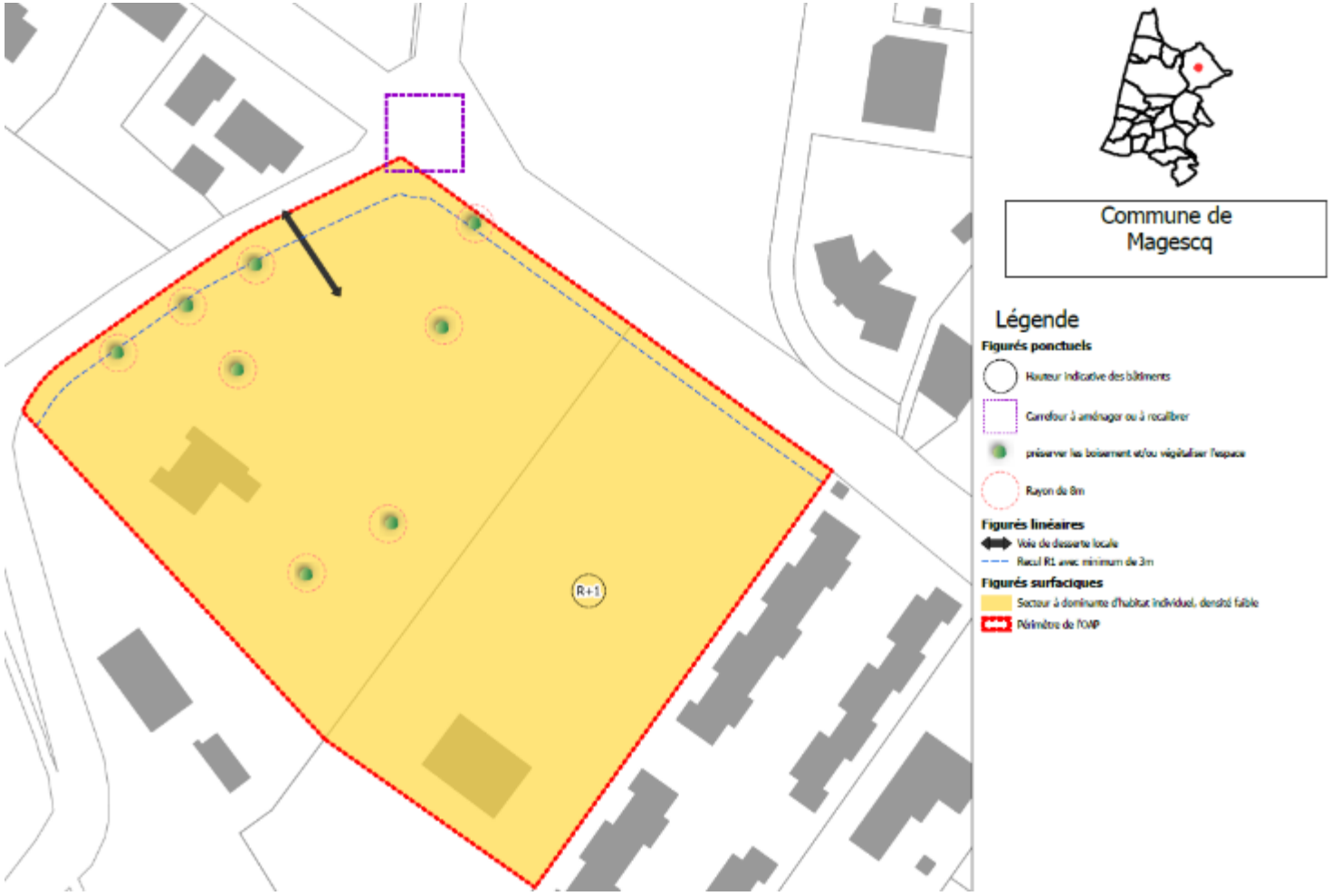
L'objectif de la présente OAP est d'assurer la continuité urbaine à travers de cette parcelle, à la fois en termes de tissu urbain que du paysage.

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.

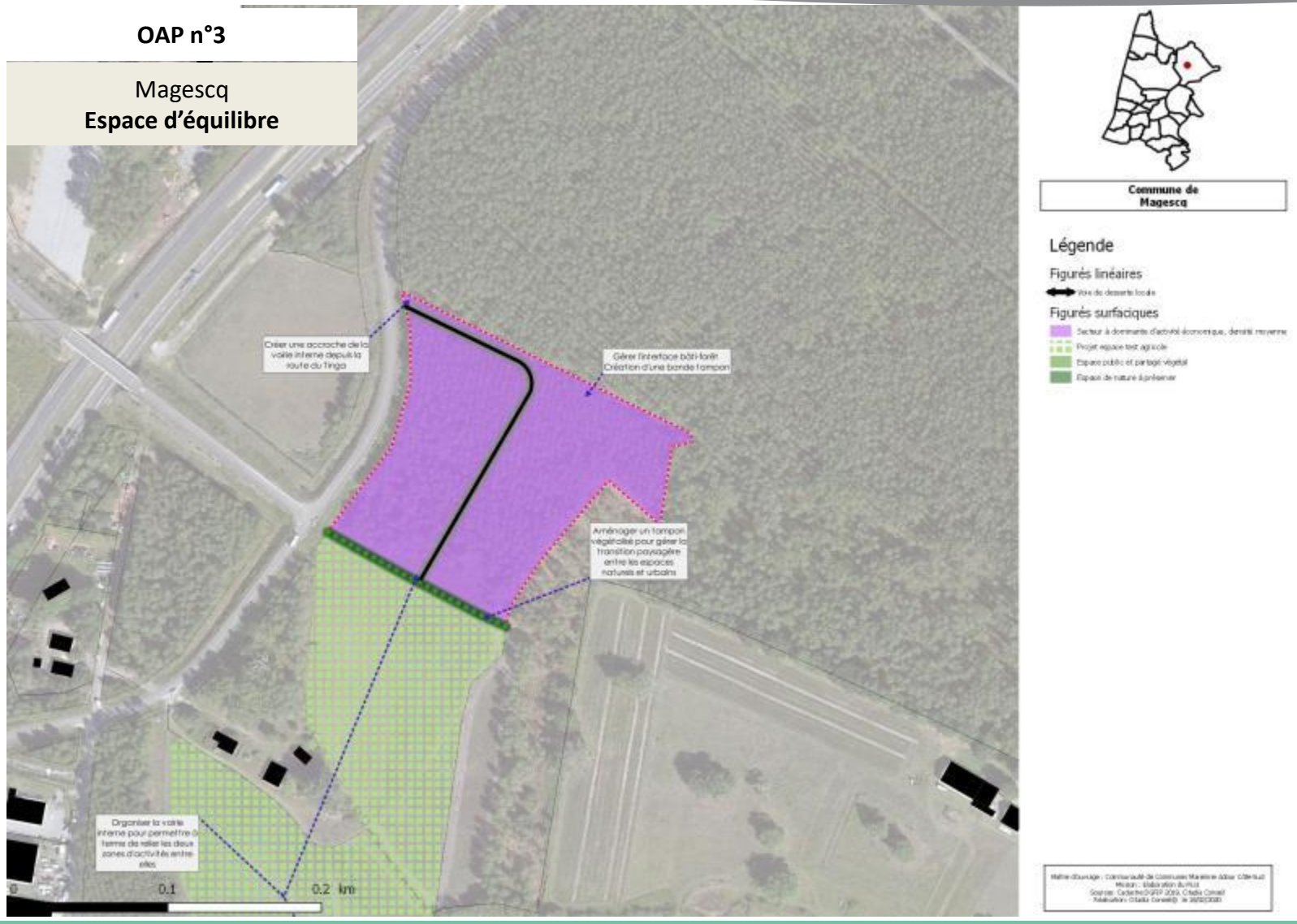


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3

Magescq
Espace d'équilibre

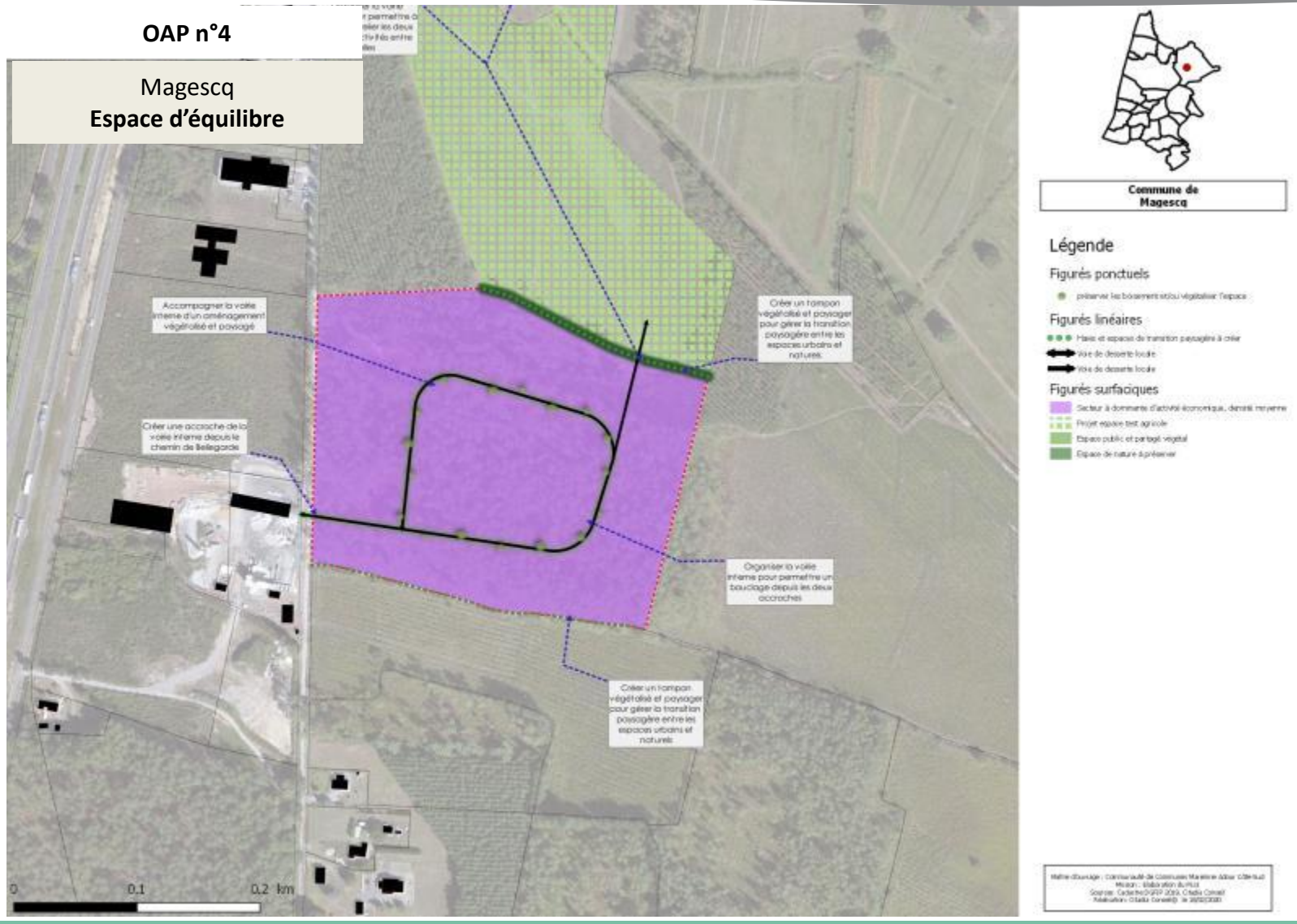


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

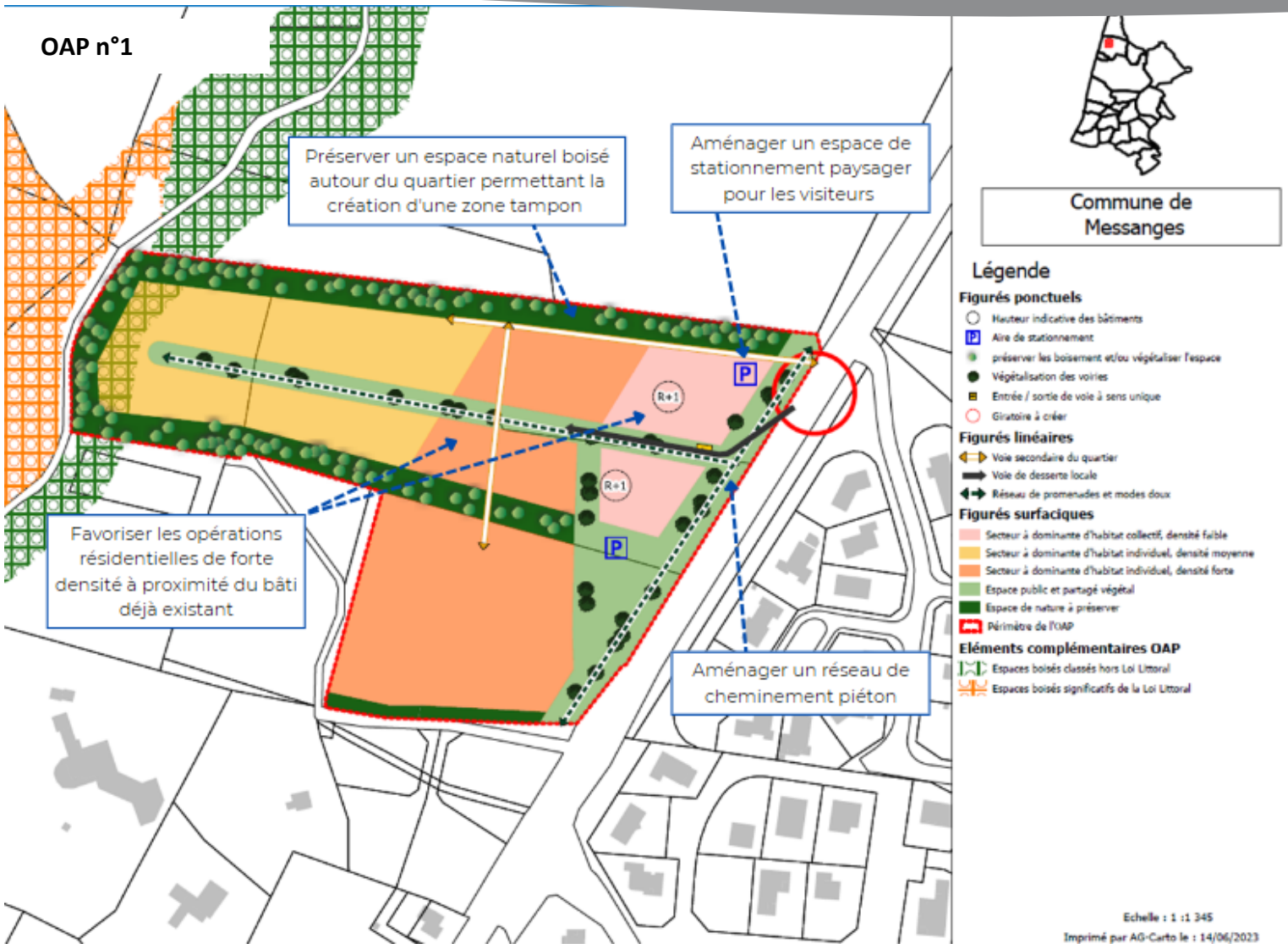
OAP n°4

Magescq
Espace d'équilibre



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

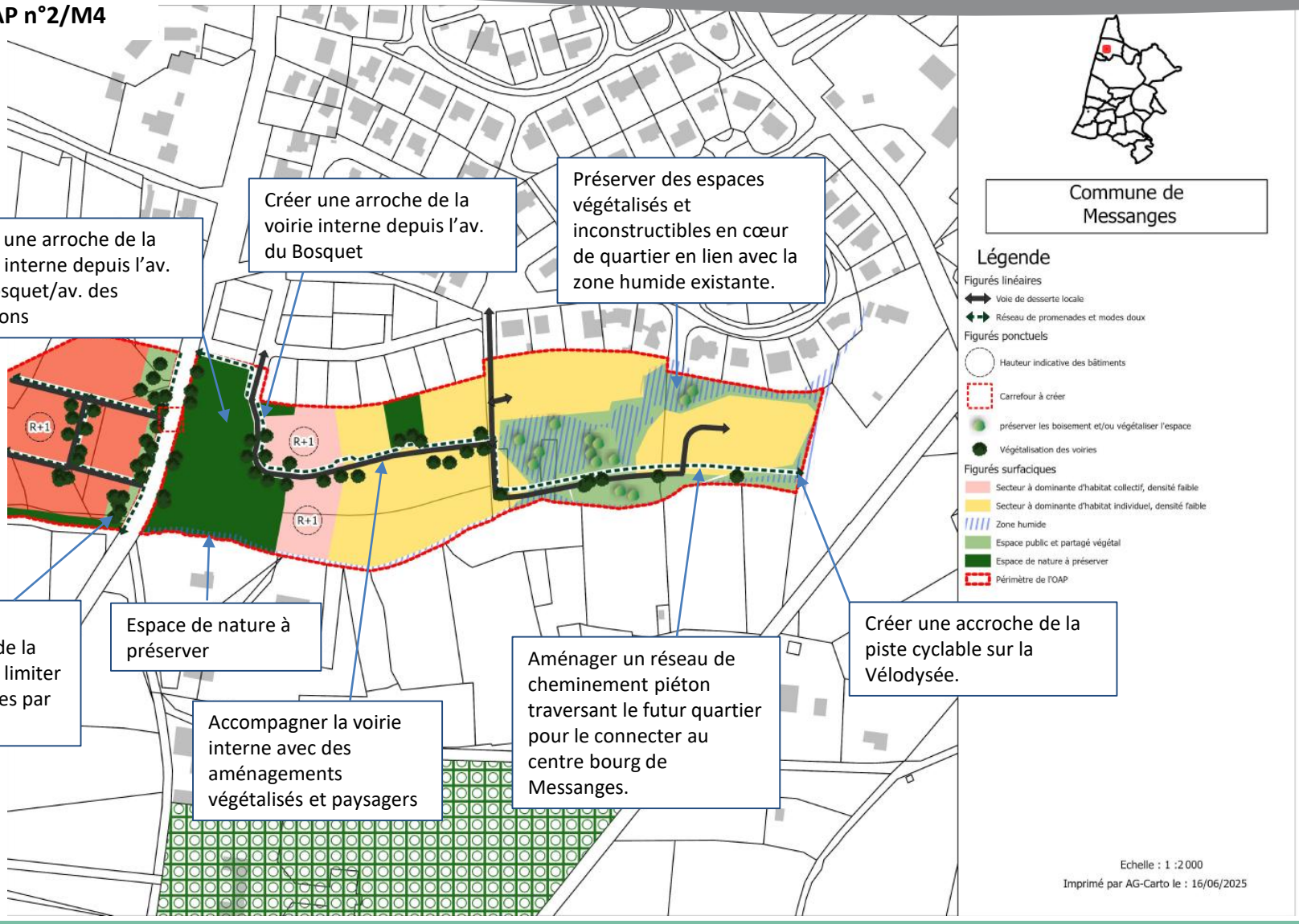
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°2/M4



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

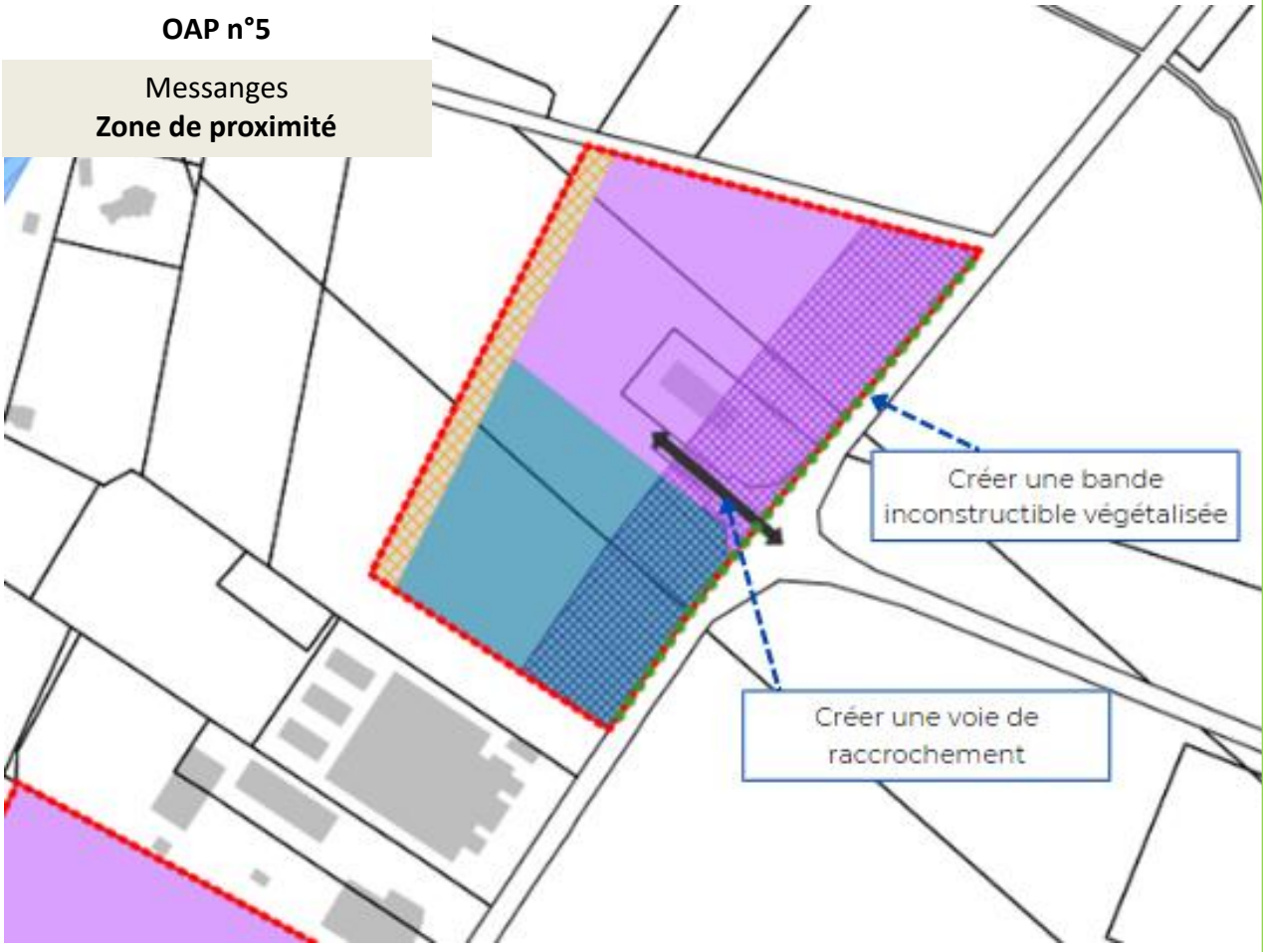
OAP n°3/M4

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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
- Haies 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

Eléments complémentaires OAP
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Risque submersion

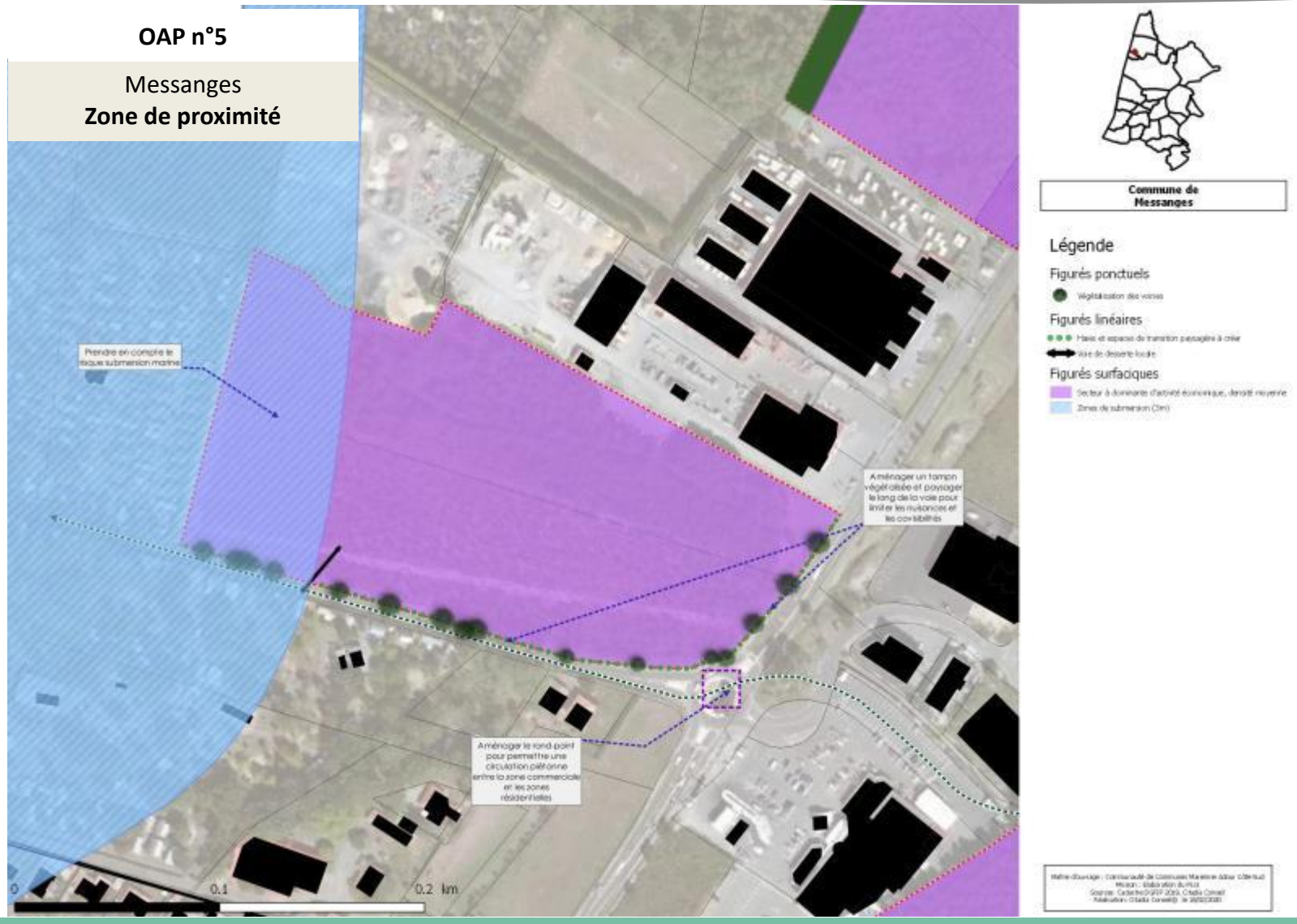
Echelle : 1 :3 000
Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°5

Messanges
Zone de proximité

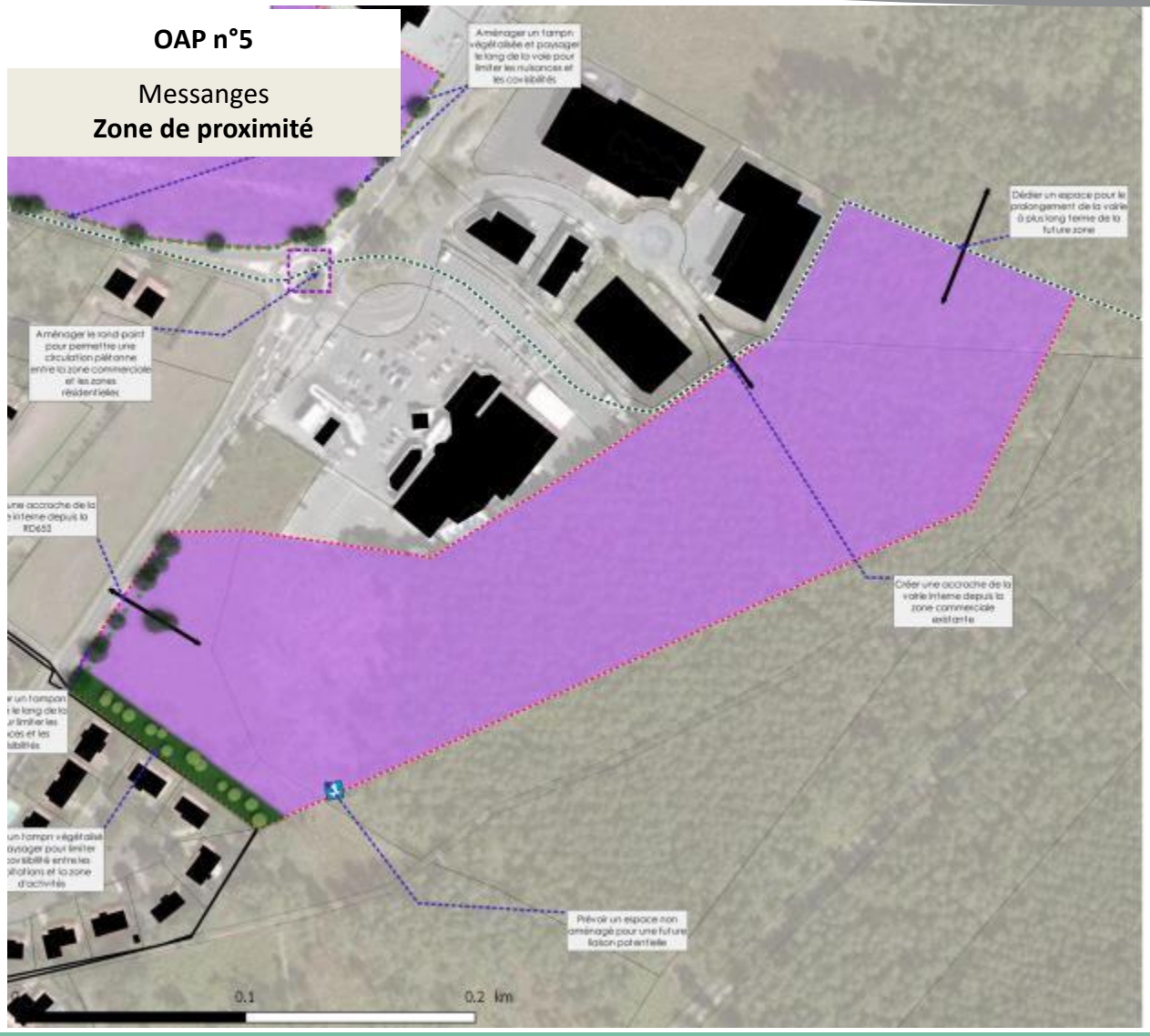


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°5

Messanges
Zone de proximité



Commune de Messanges

Légende

Figurés ponctuels
- préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Liaison potentielle

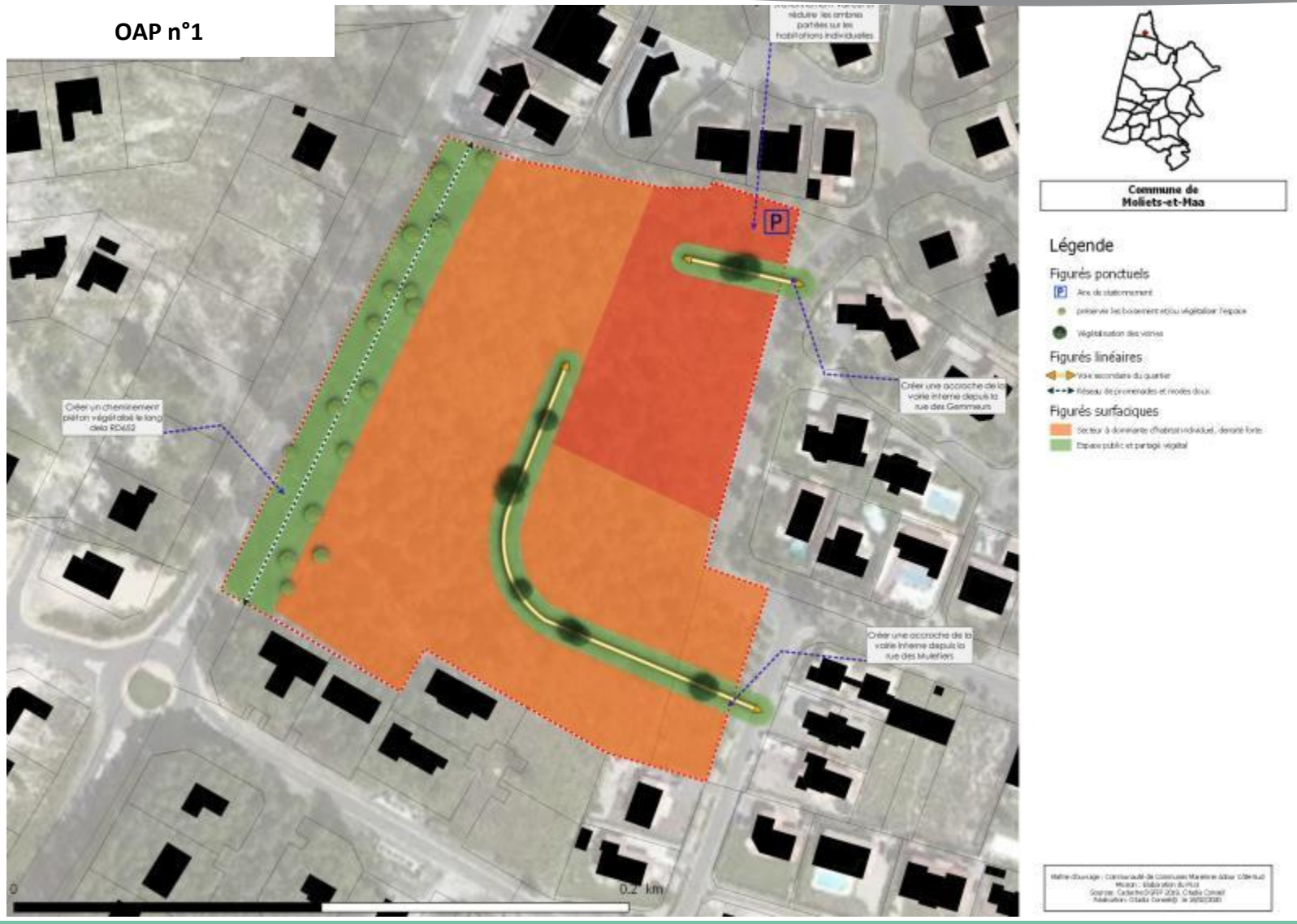
Figurés linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Axe de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace de nature à préserver

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

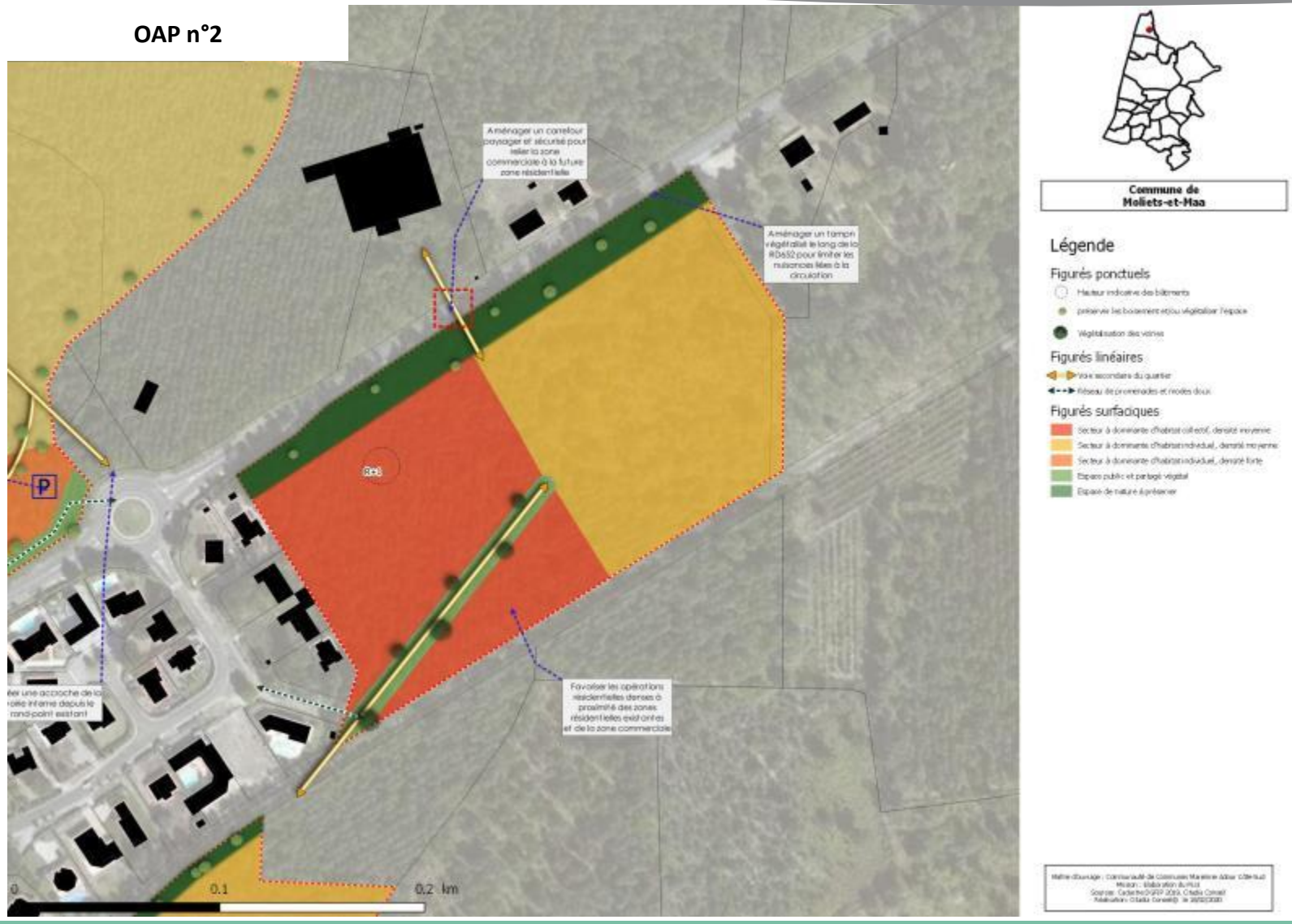
OAP n°1



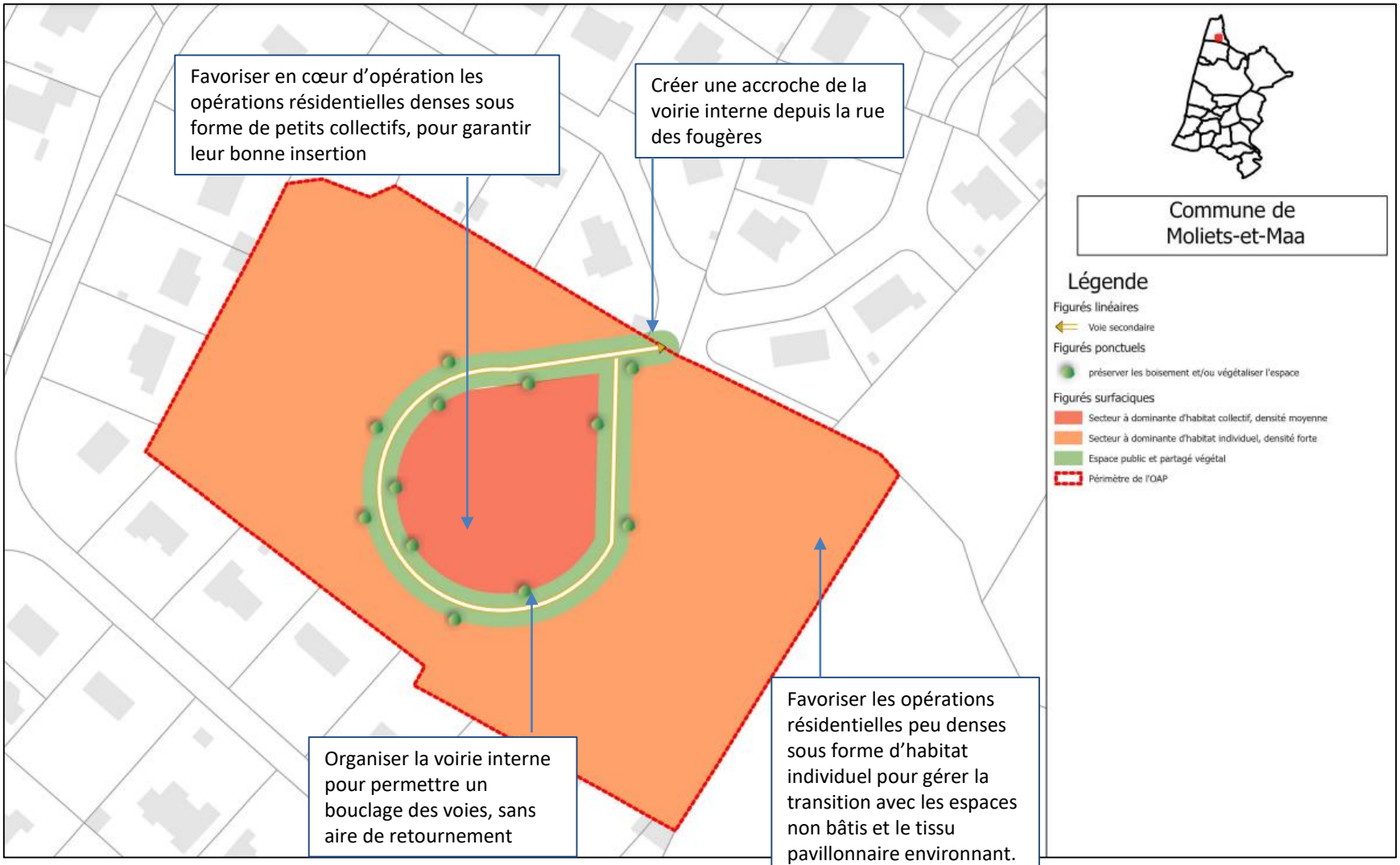
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

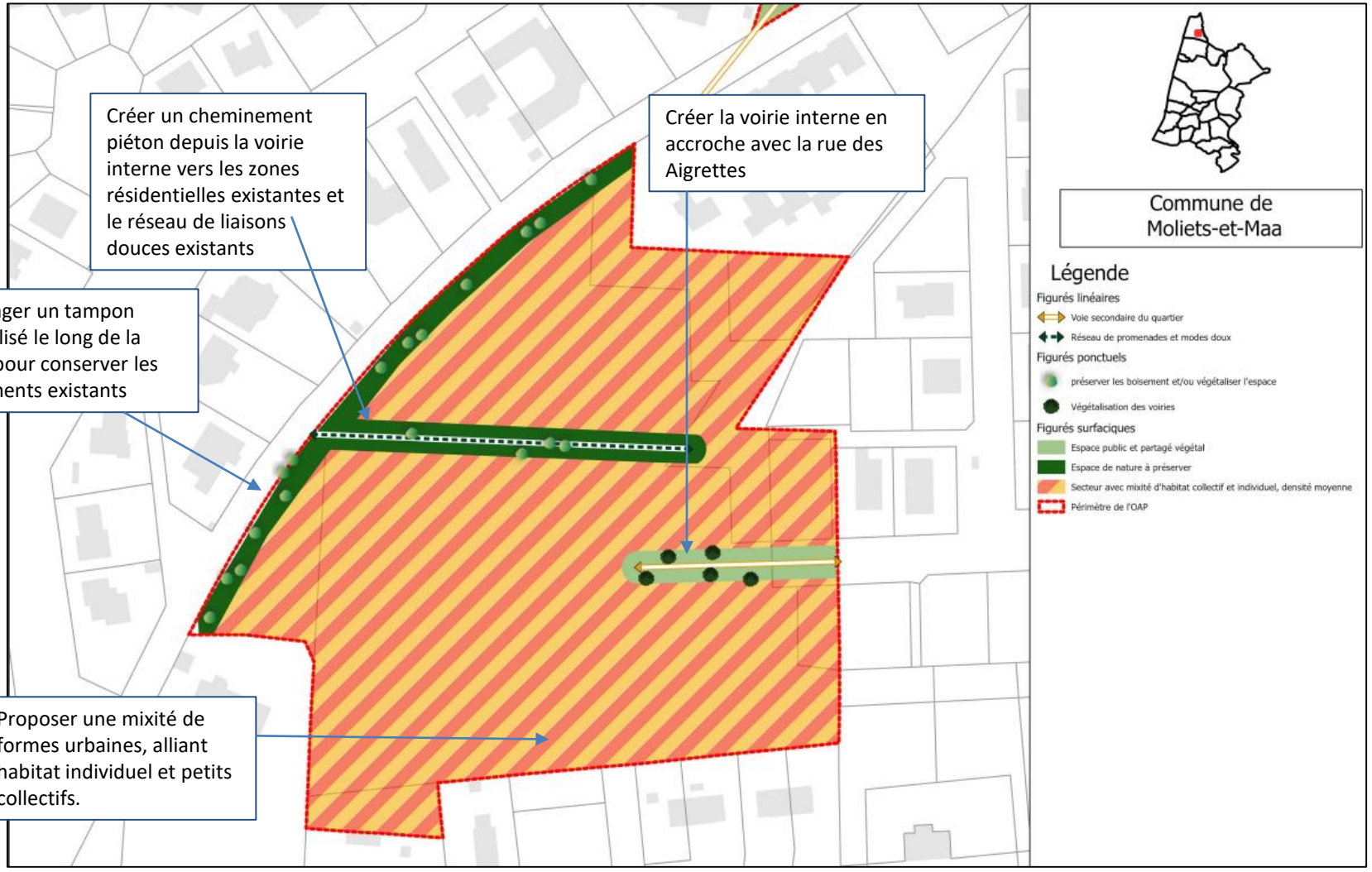
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°4

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

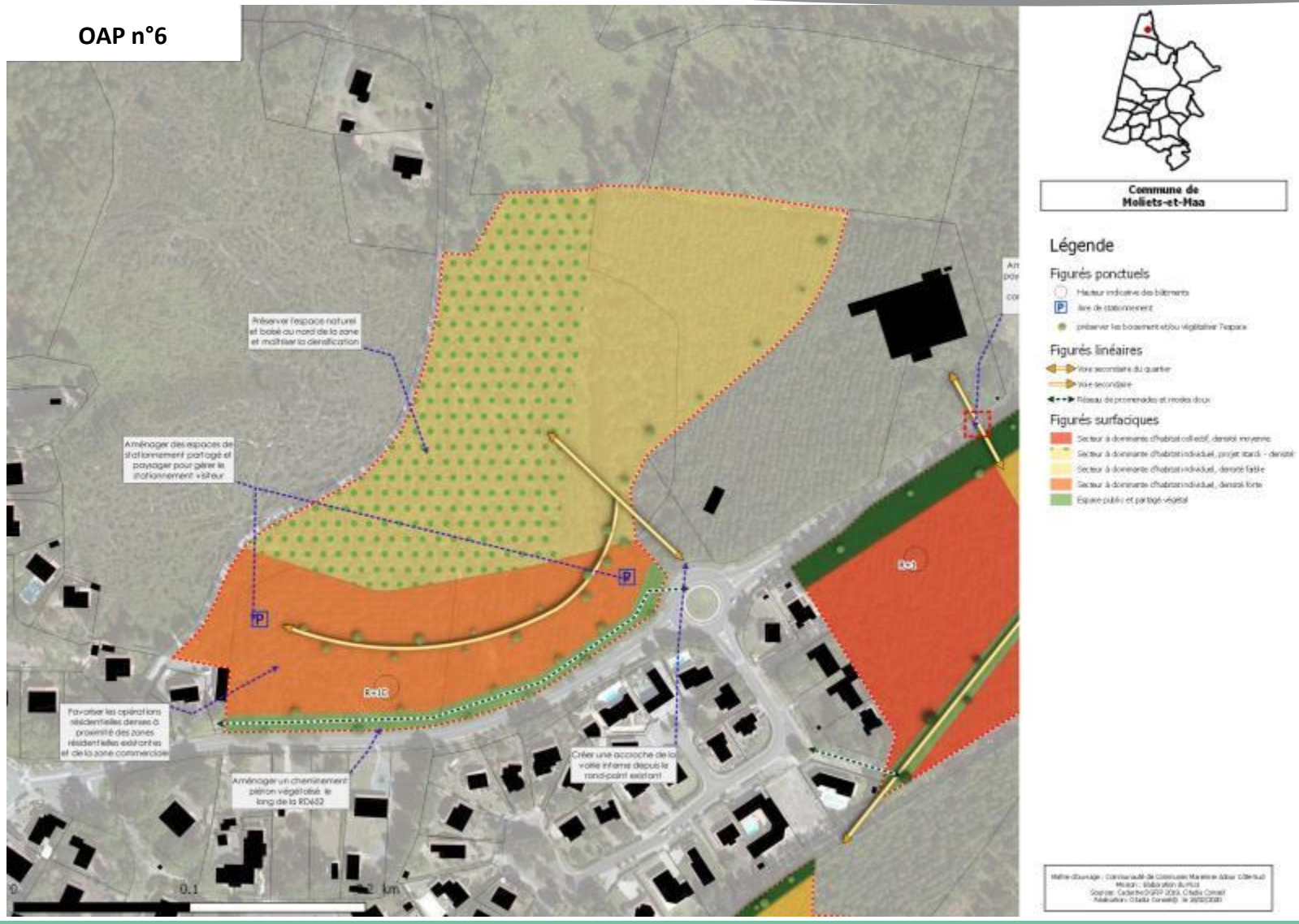
OAP n°5



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

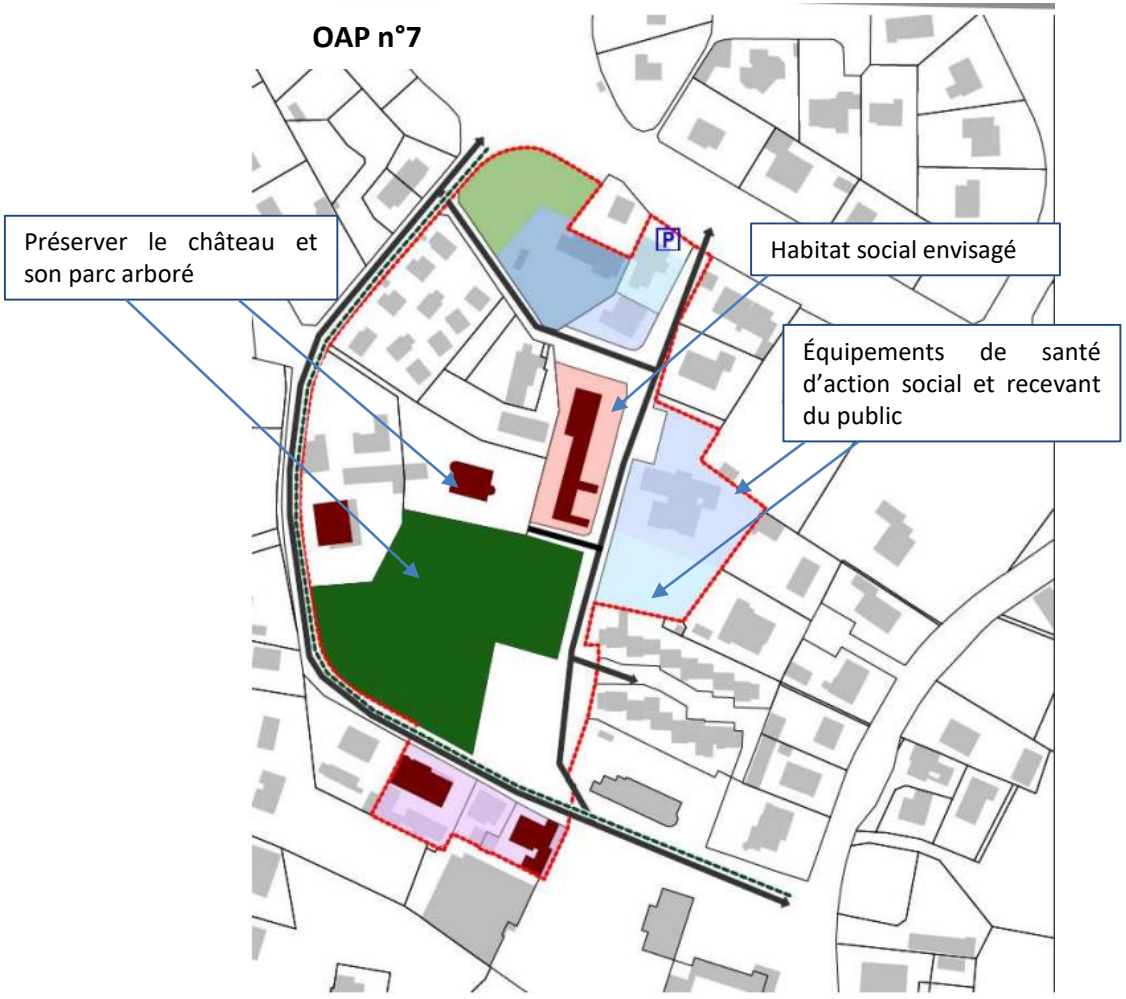
OAP n°6



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°7



Commune de Moliets-et-Maa

Légende

Figurés ponctuels
- Aire de stationnement

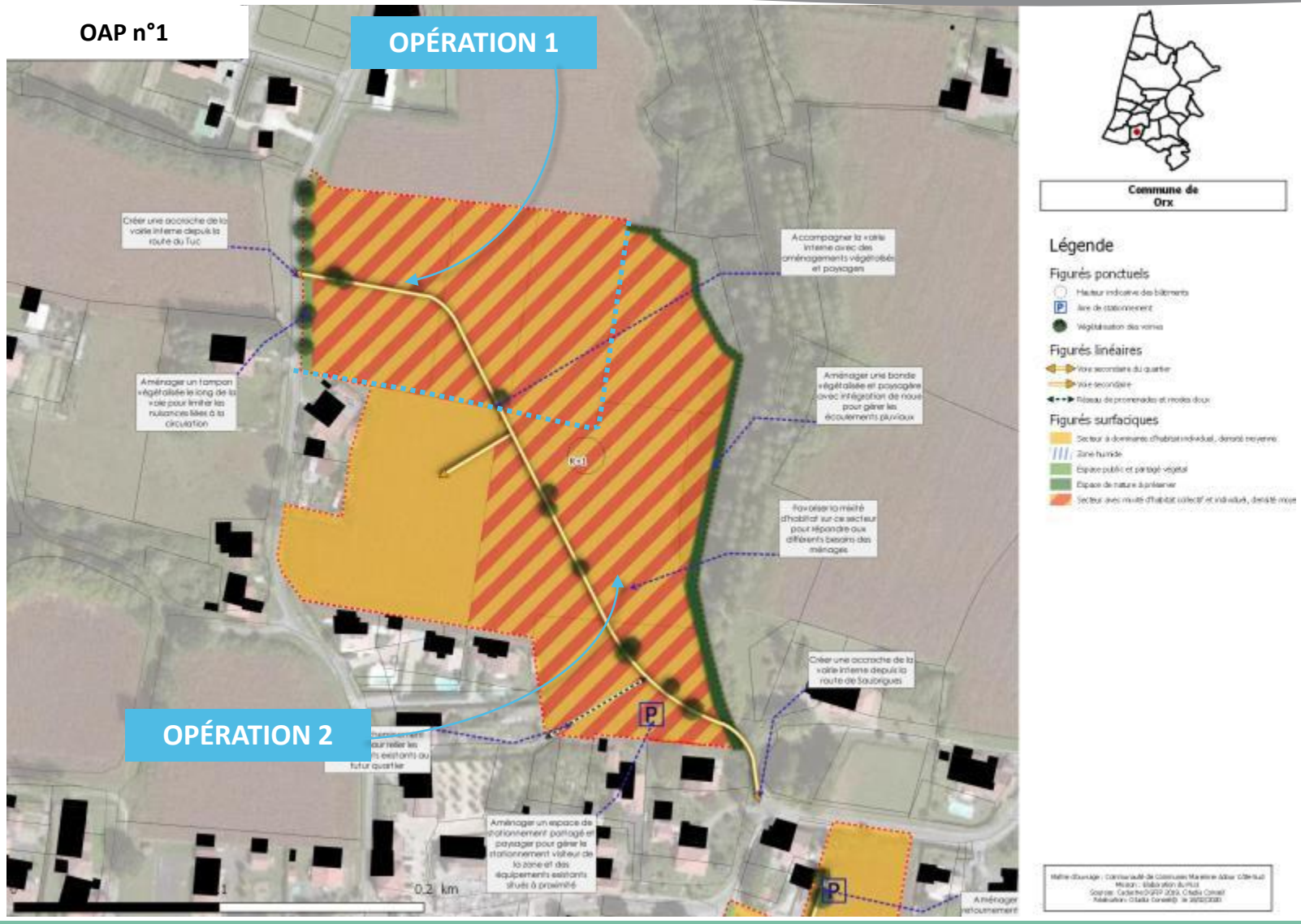
Figurés linéaires
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

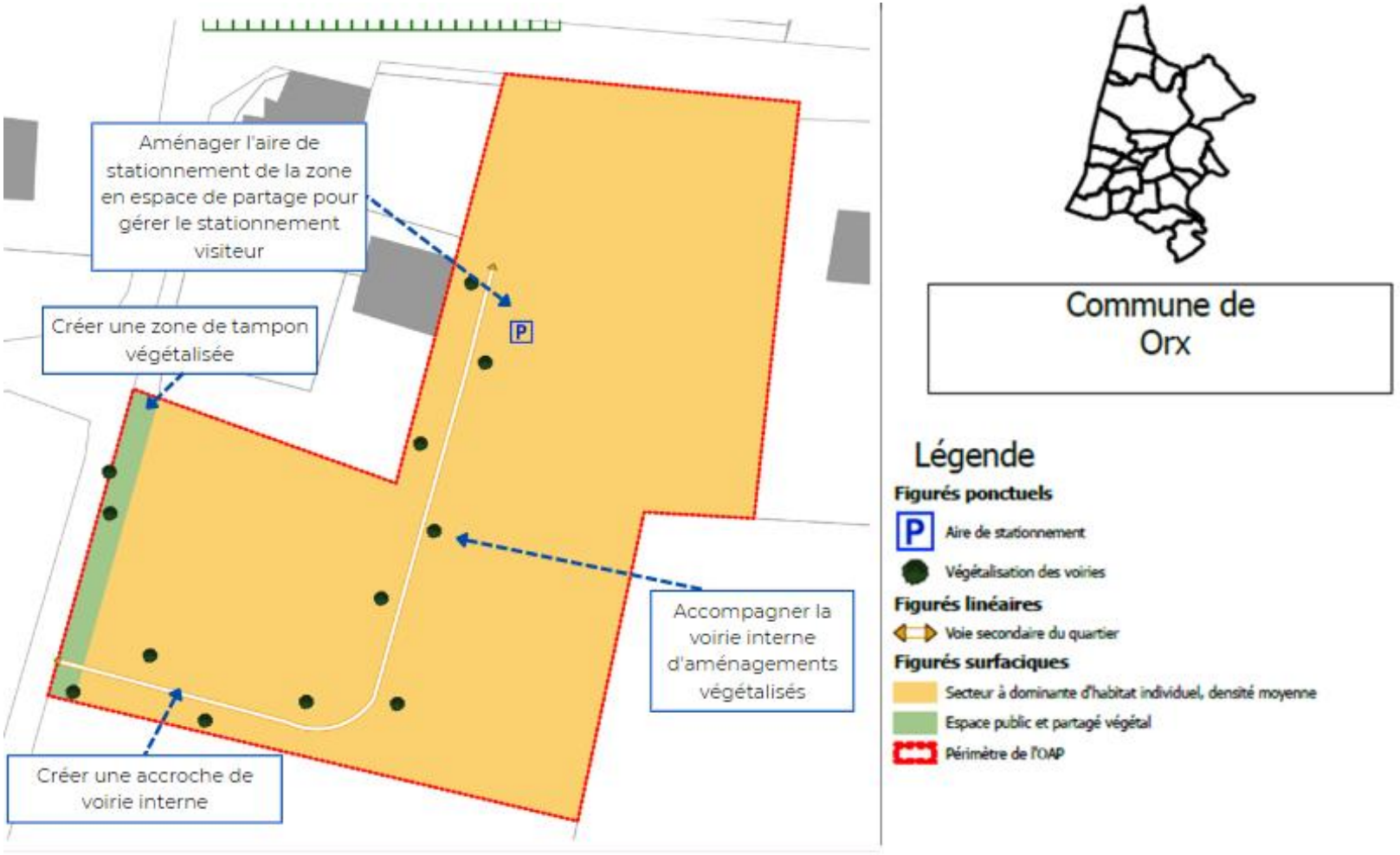
OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

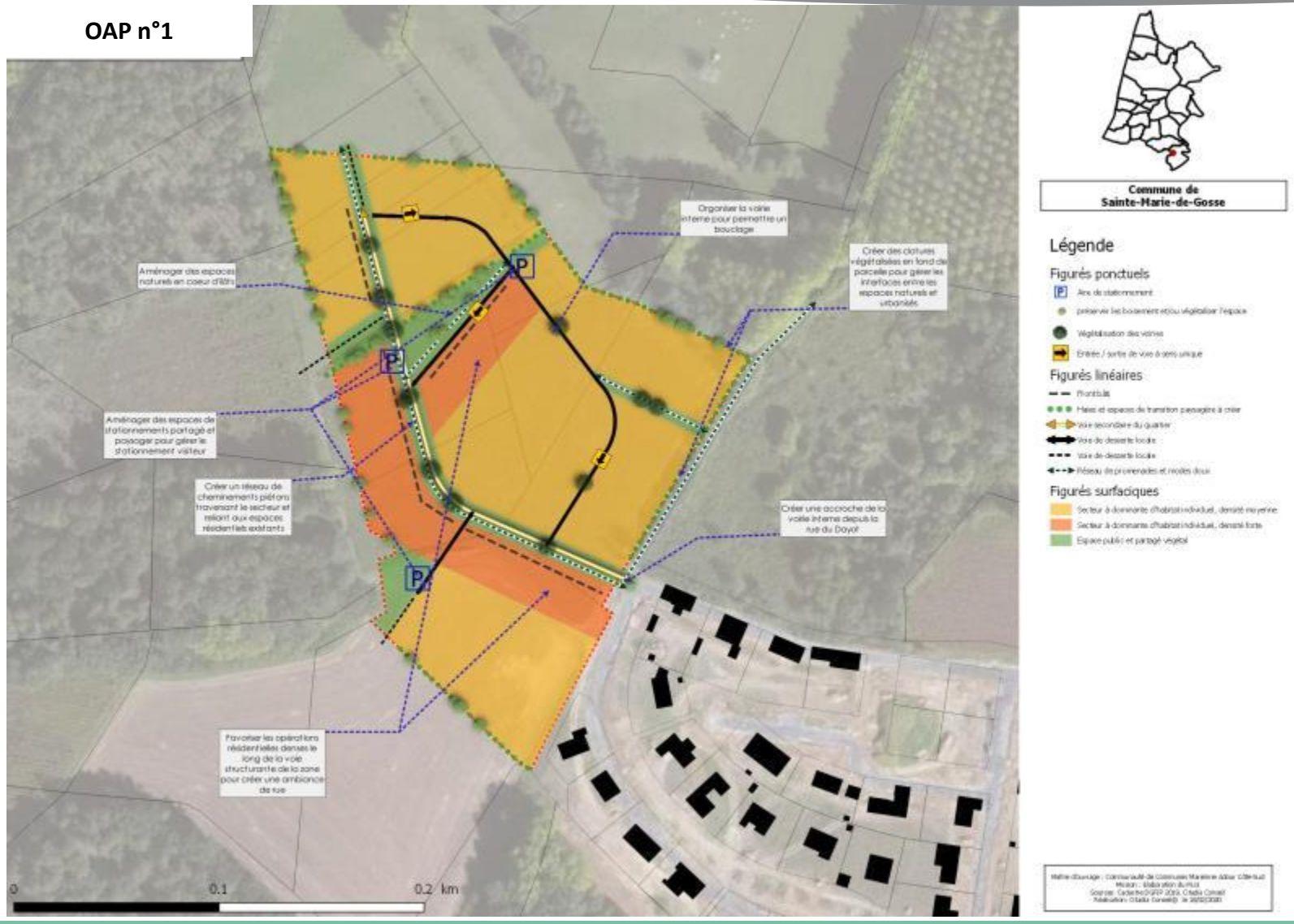
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°1

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

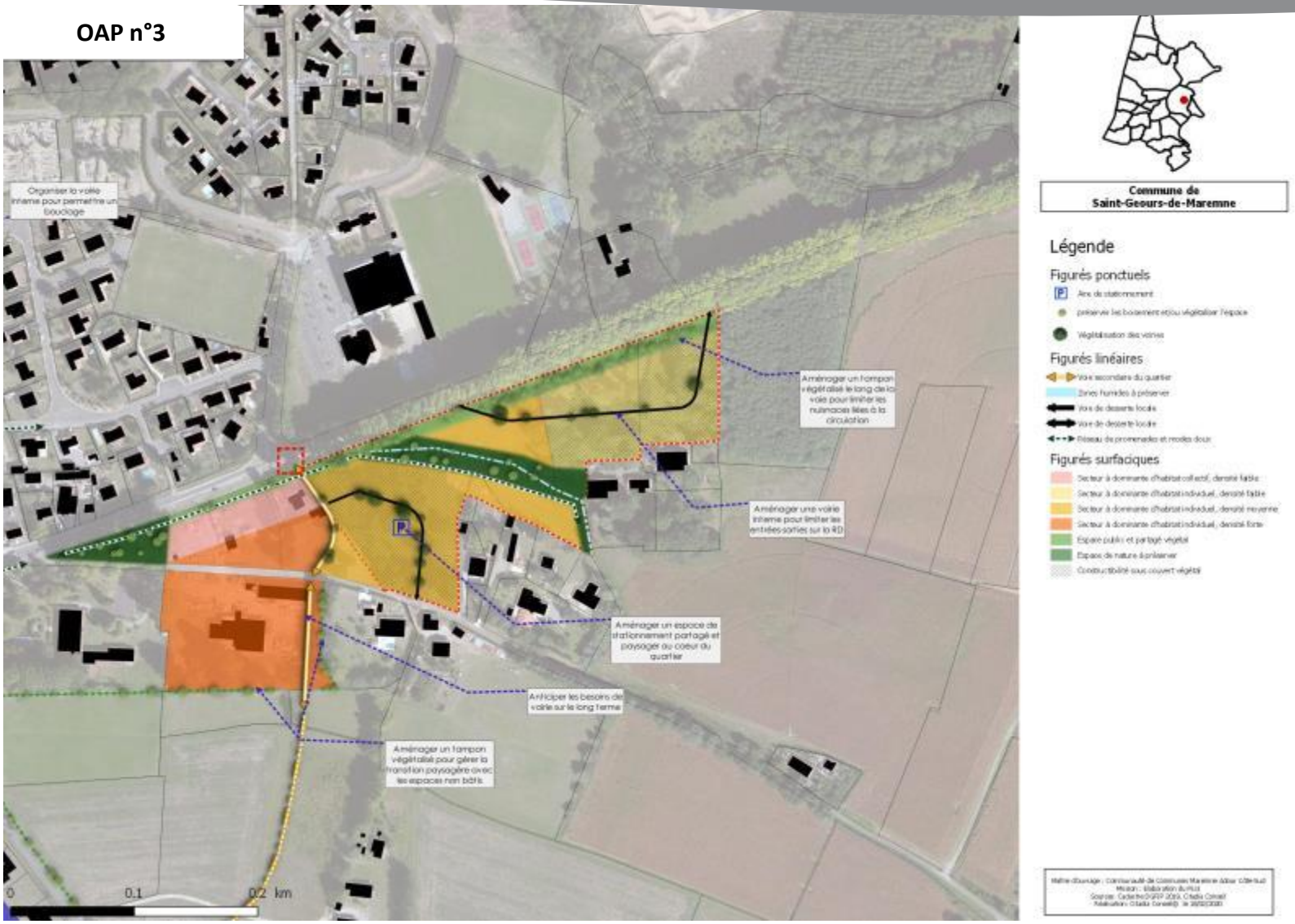
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

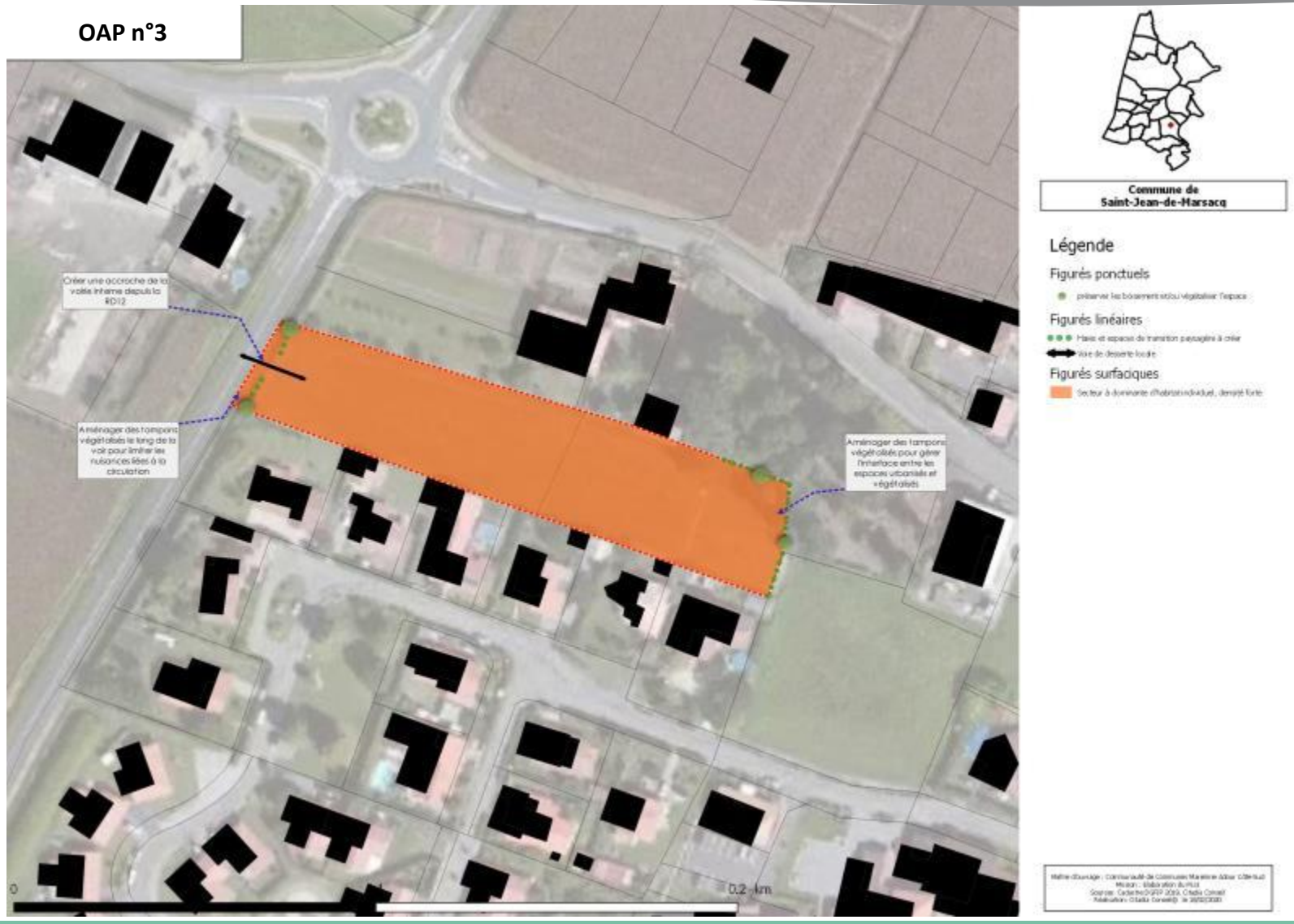
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

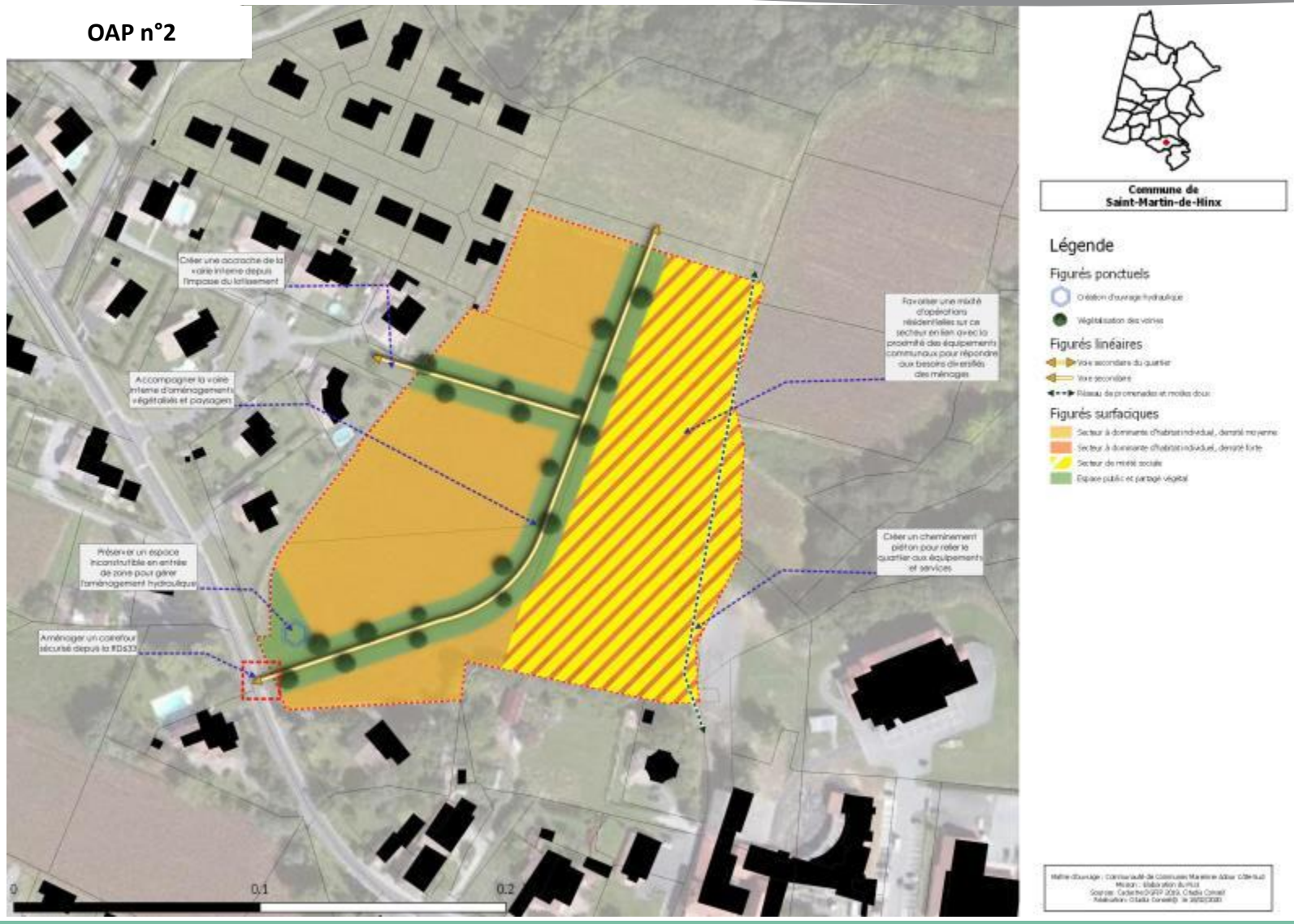
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

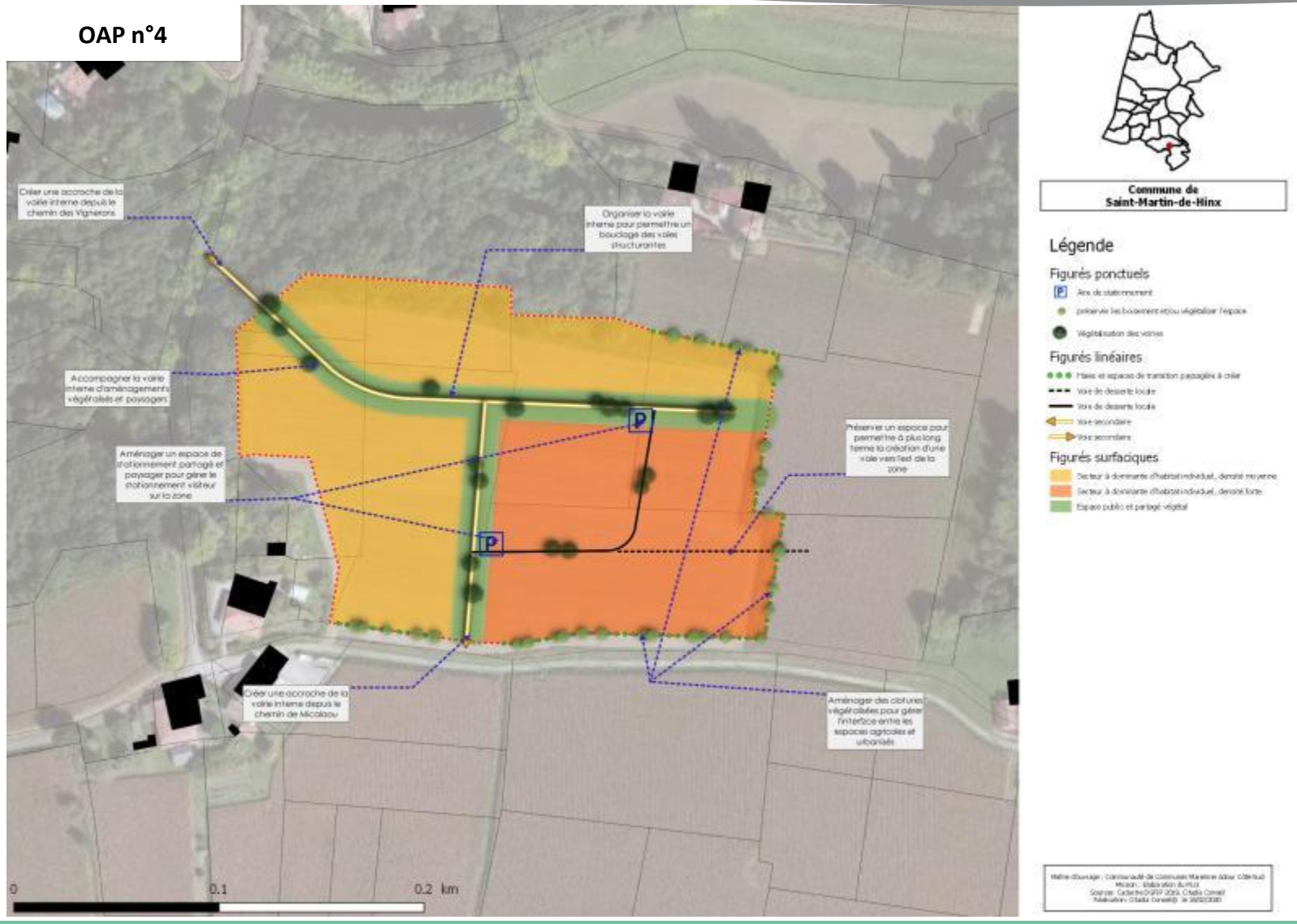
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°4



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°12

Saint-Martin-de-Hinx
Zone de proximité

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

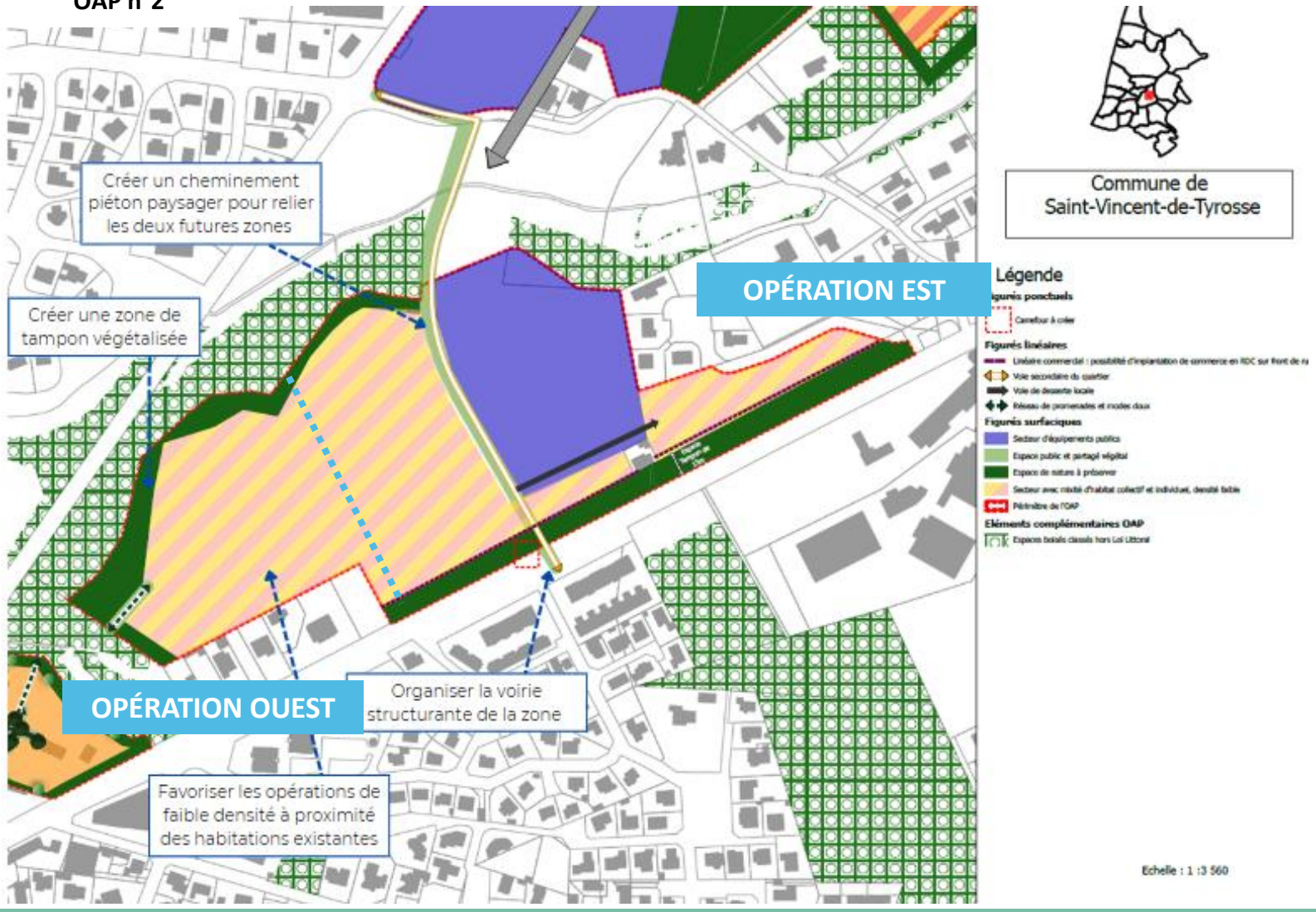
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3

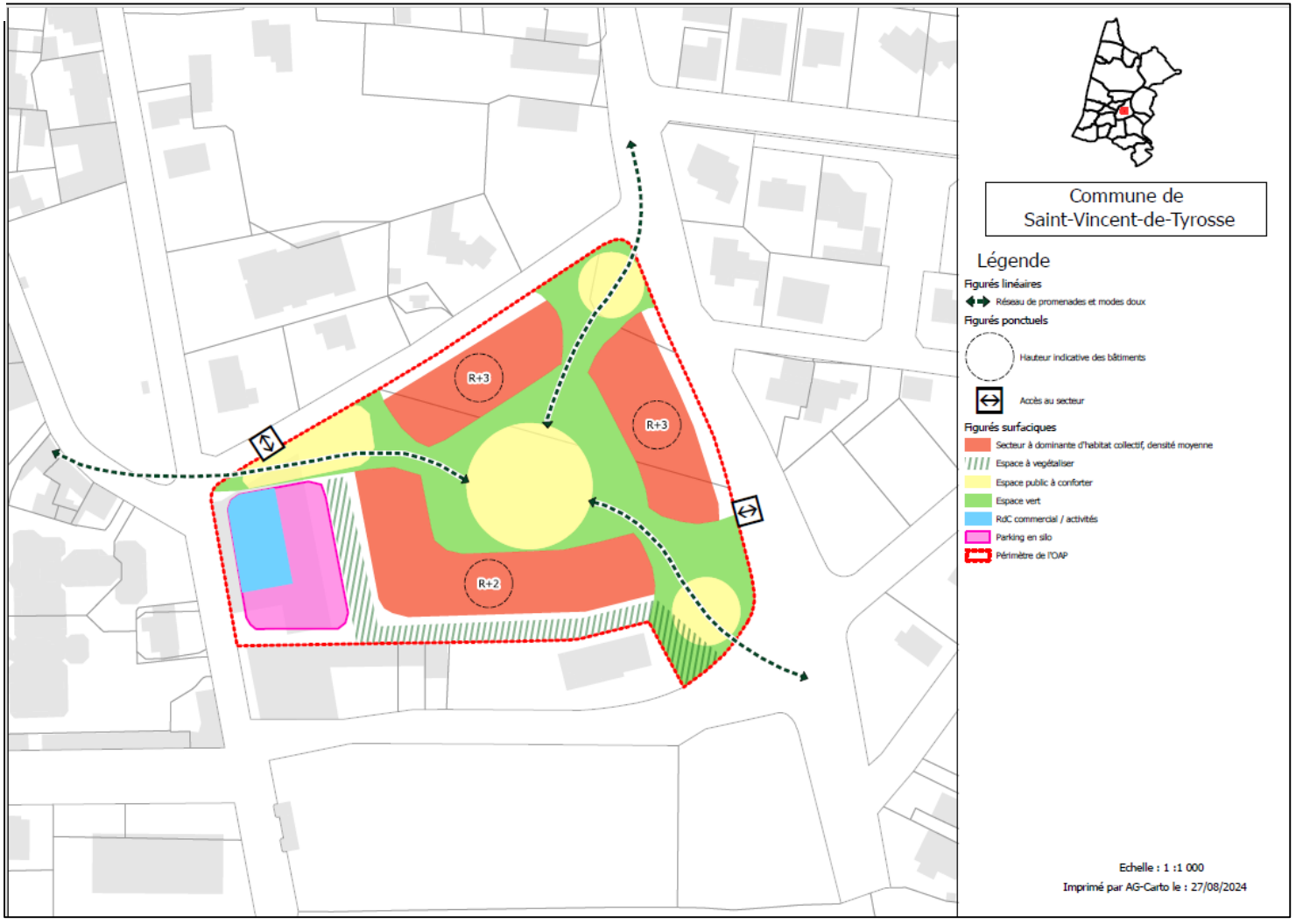
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°4 / LE HIGUE

Principes d'aménagement

- Implantation des constructions destinés à l'habitat collectif définissant un cœur d'ilot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'ilot 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 ilot de fraicheur



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°5 / CLAIRACQ

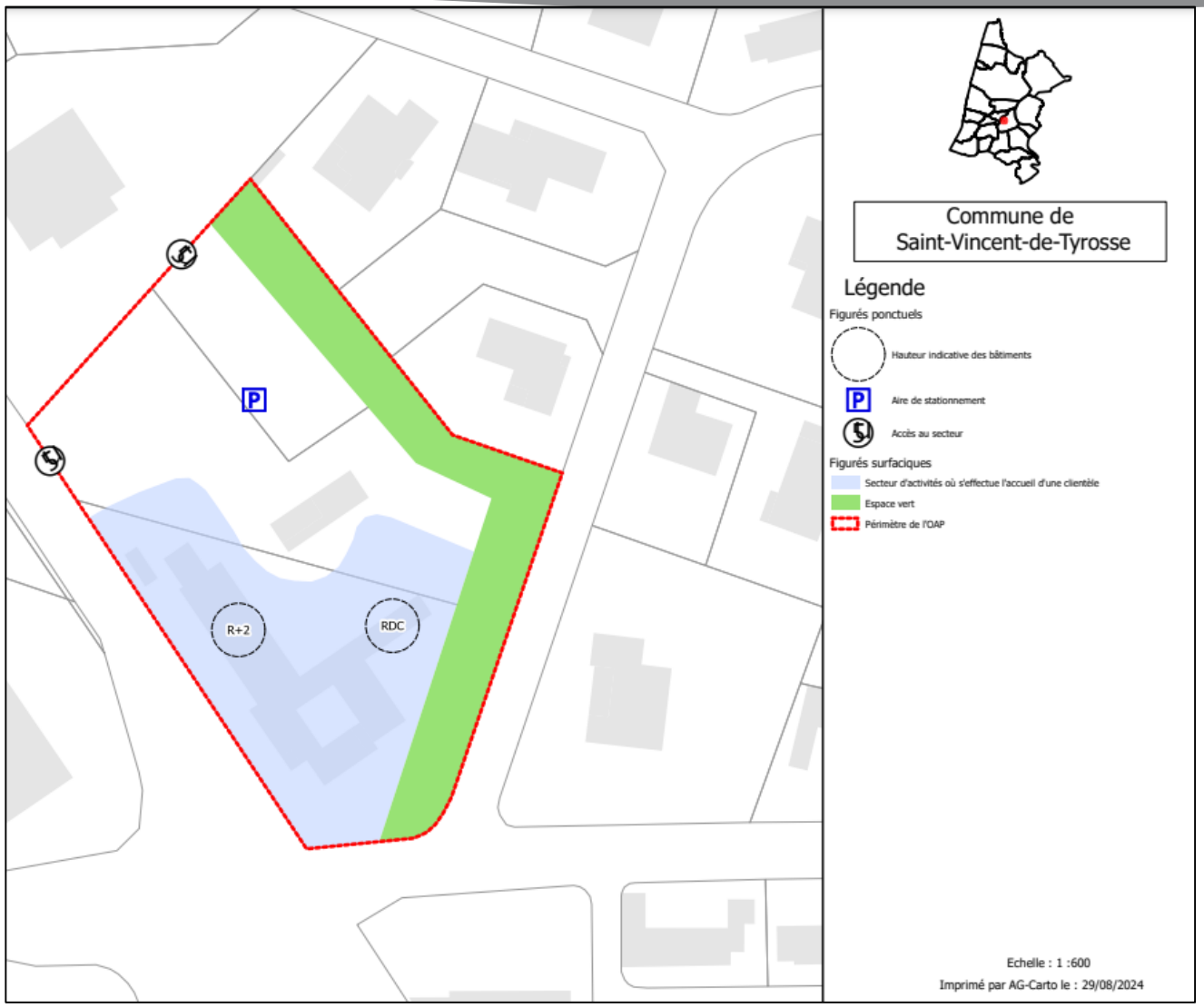
Principes d'aménagement

- Démolition puis construction destinée à l'habitat collectif définissant un cœur d'ilot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'ilot 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 ilot de fraicheur

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°6 / MATTECU



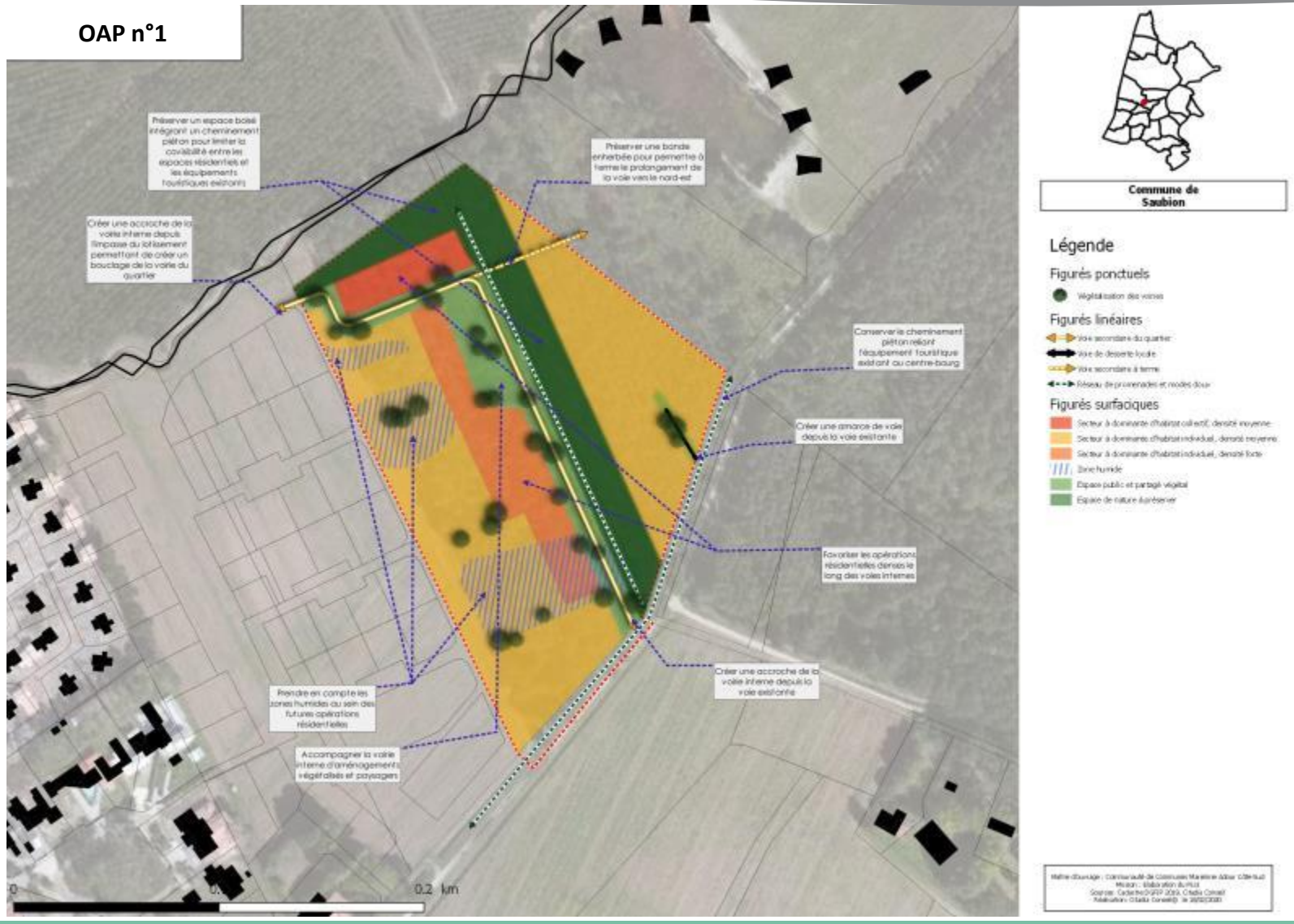
Principes d'aménagement

- 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

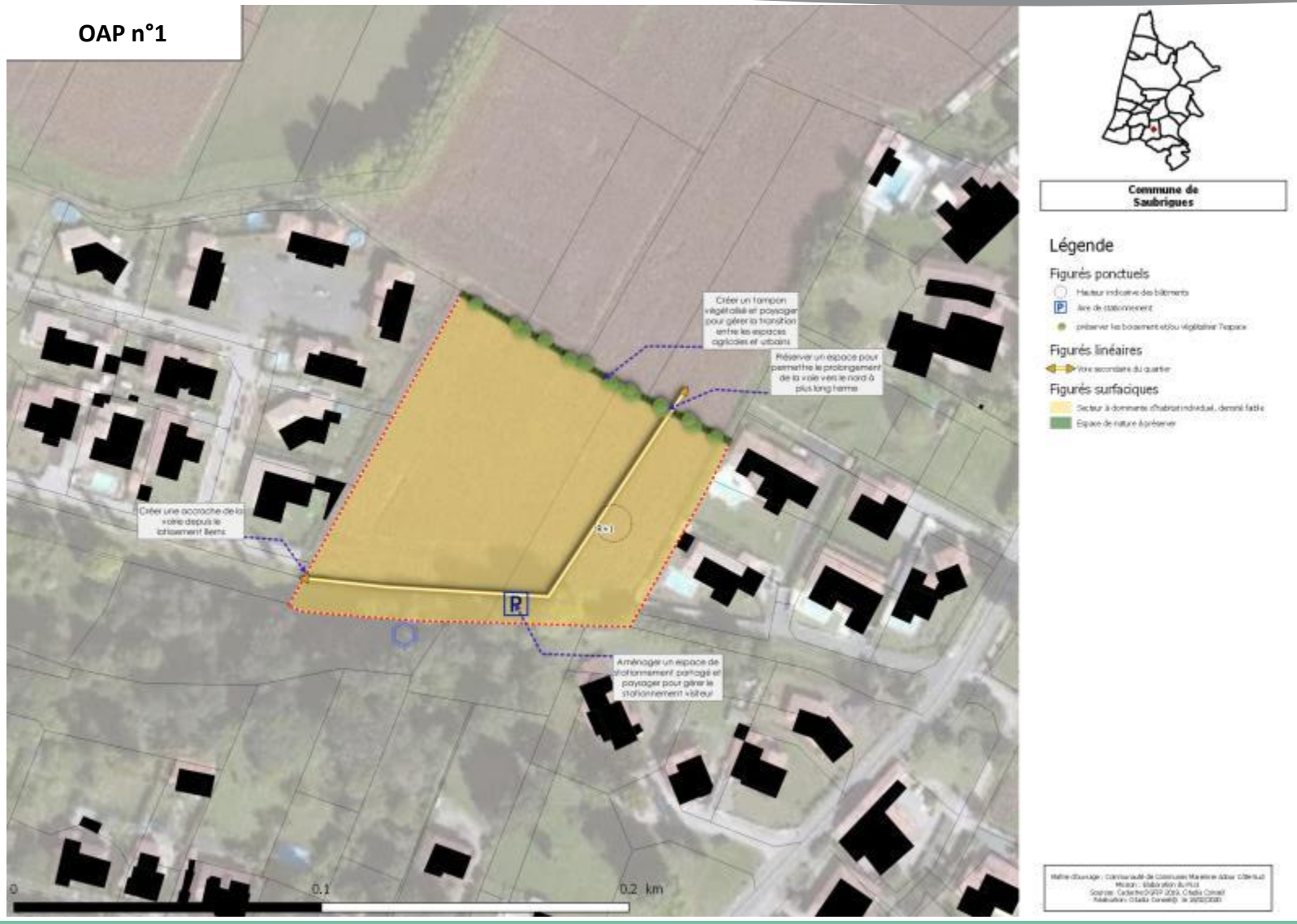
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°2

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°4

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°5

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°6

Saubrigues
Zone de proximité

Commune de Saubrigues

Légende

Figurés linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

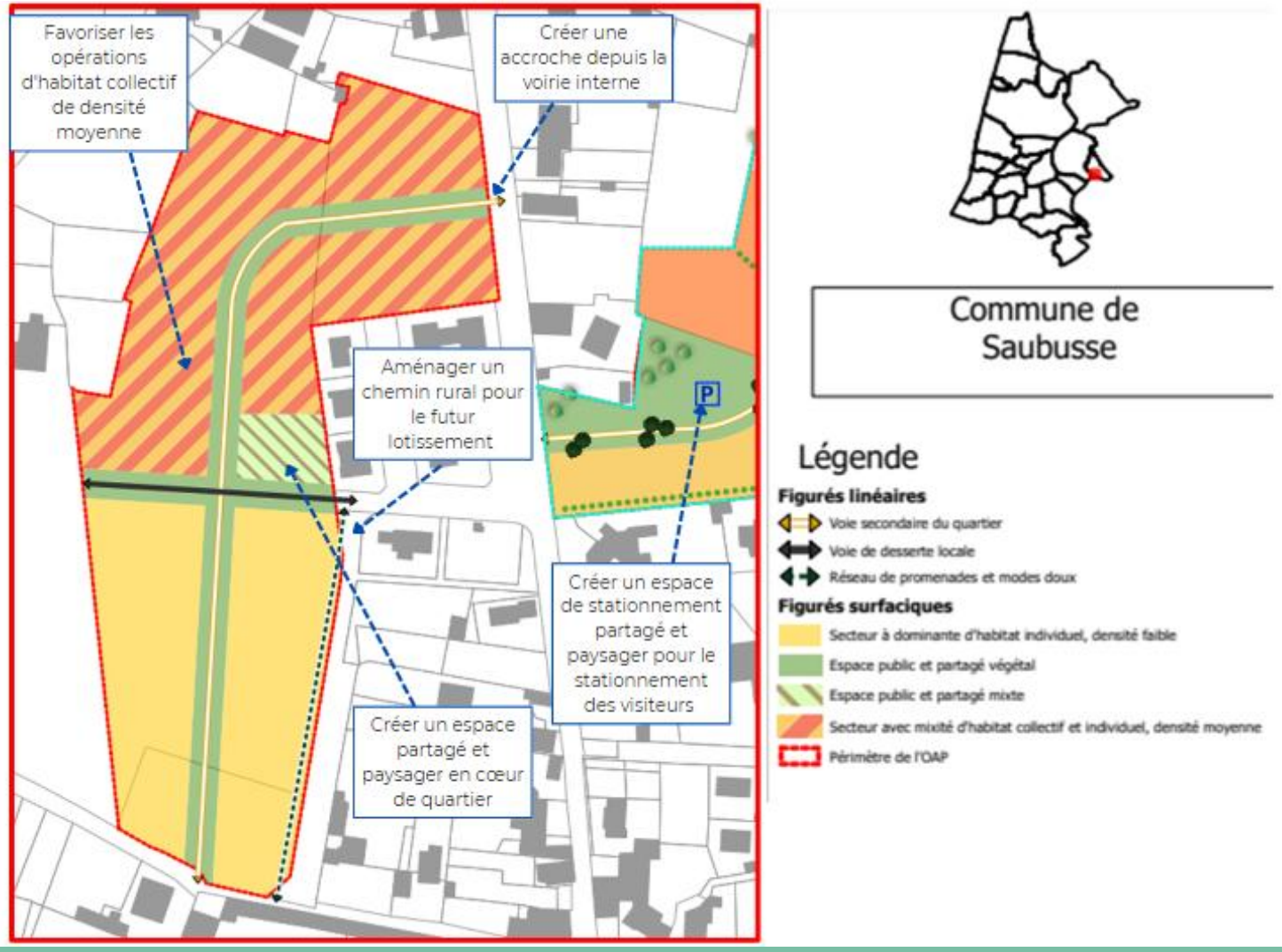
Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Espace de nature à préserver

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

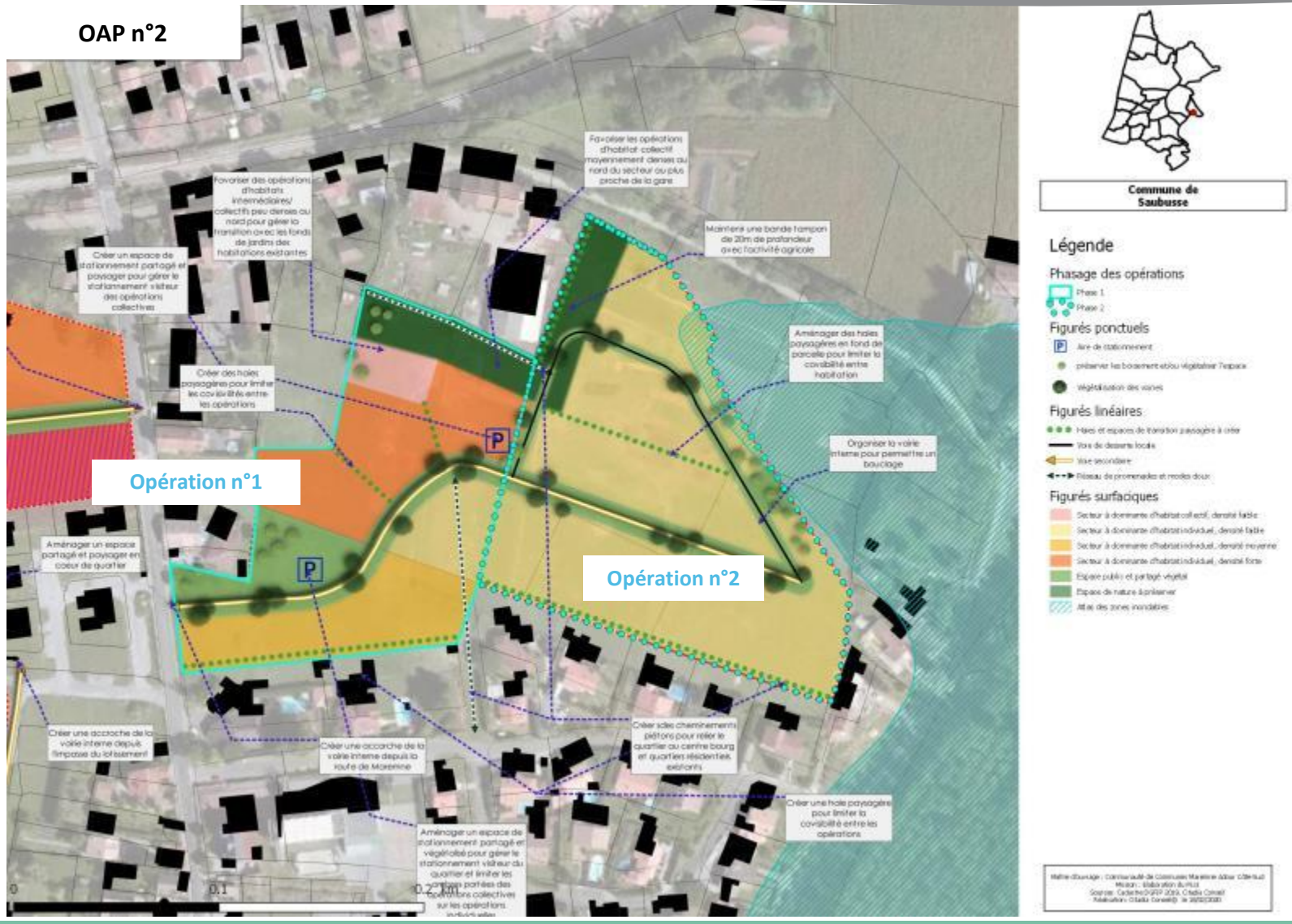
OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

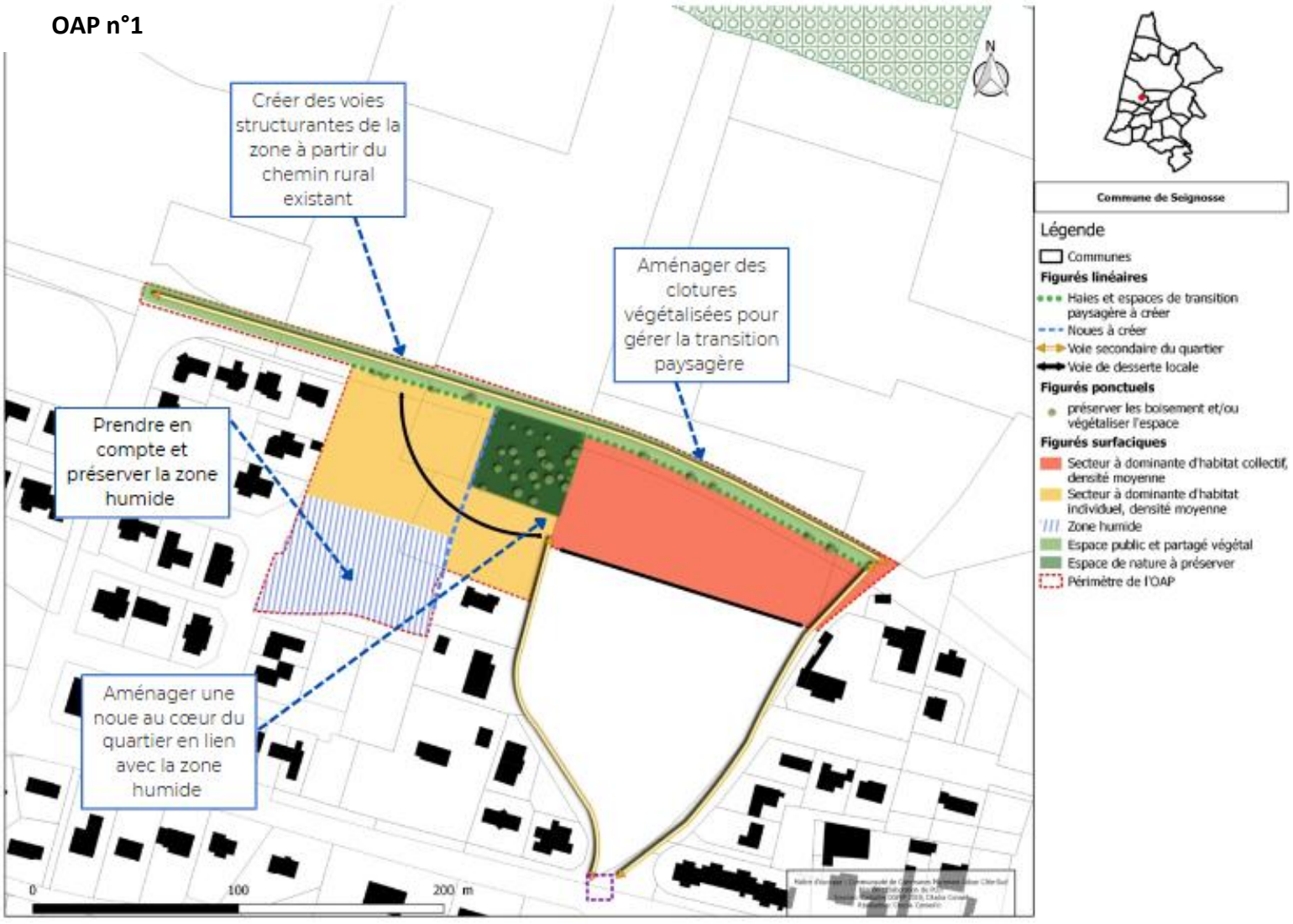
OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

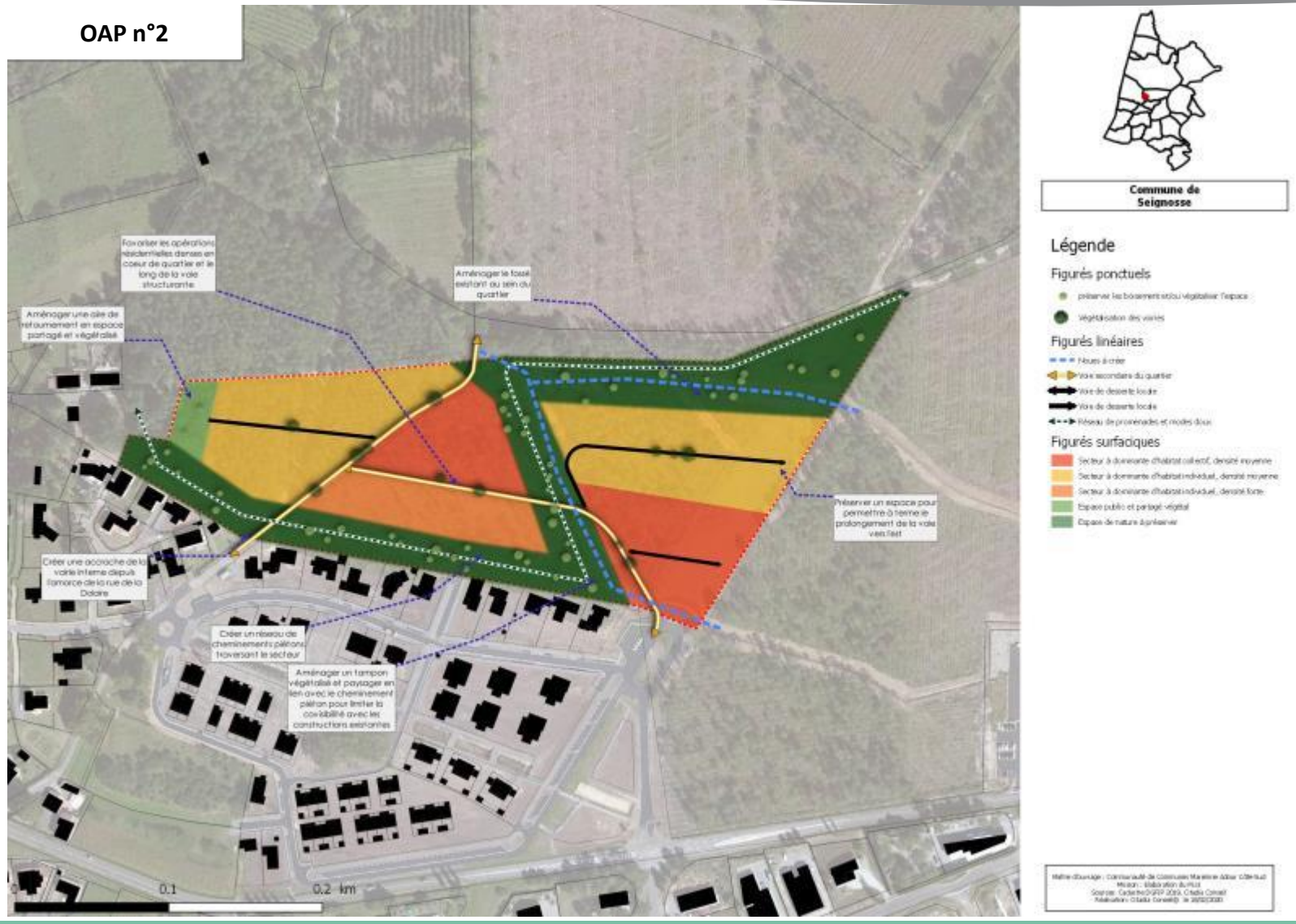
OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

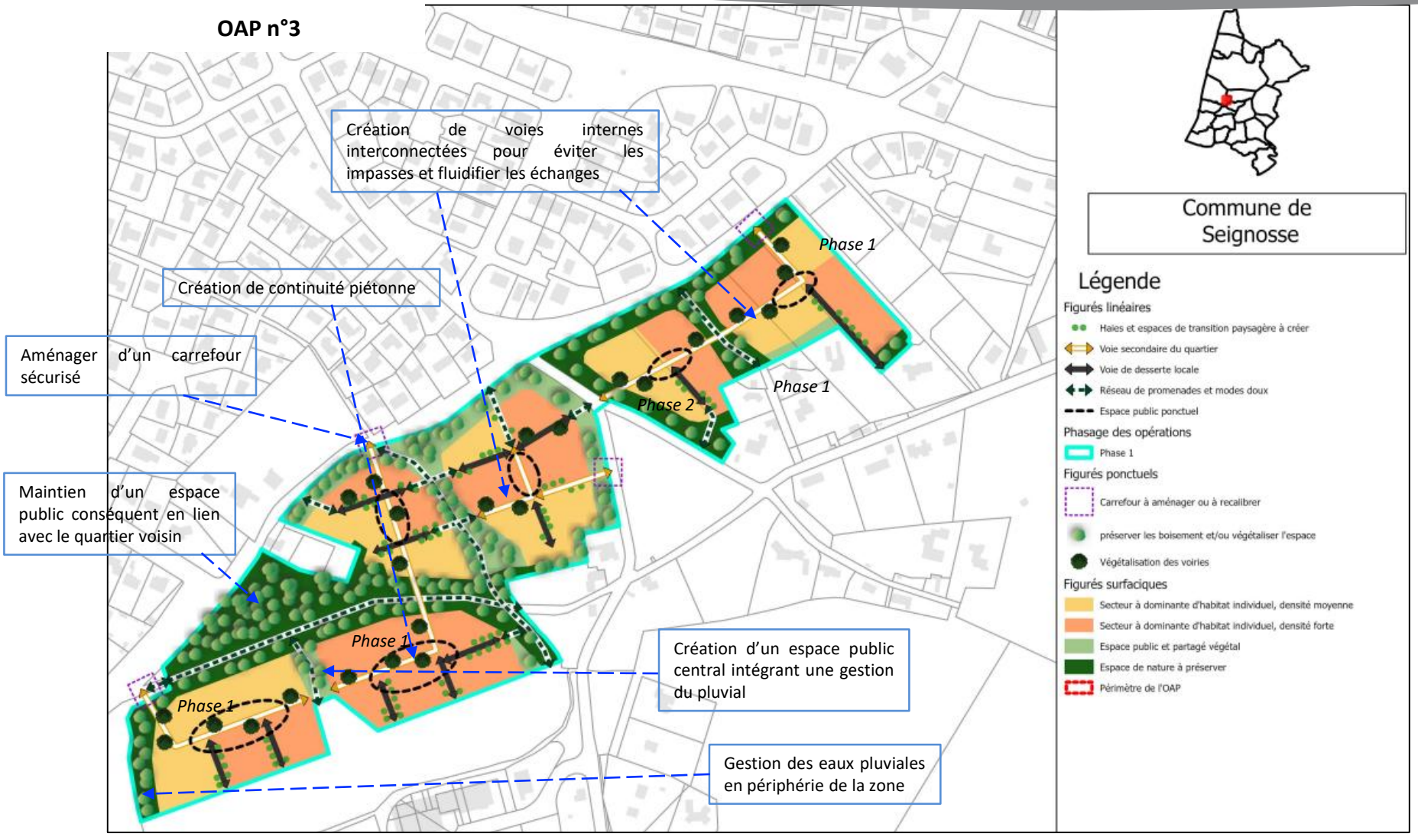
OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

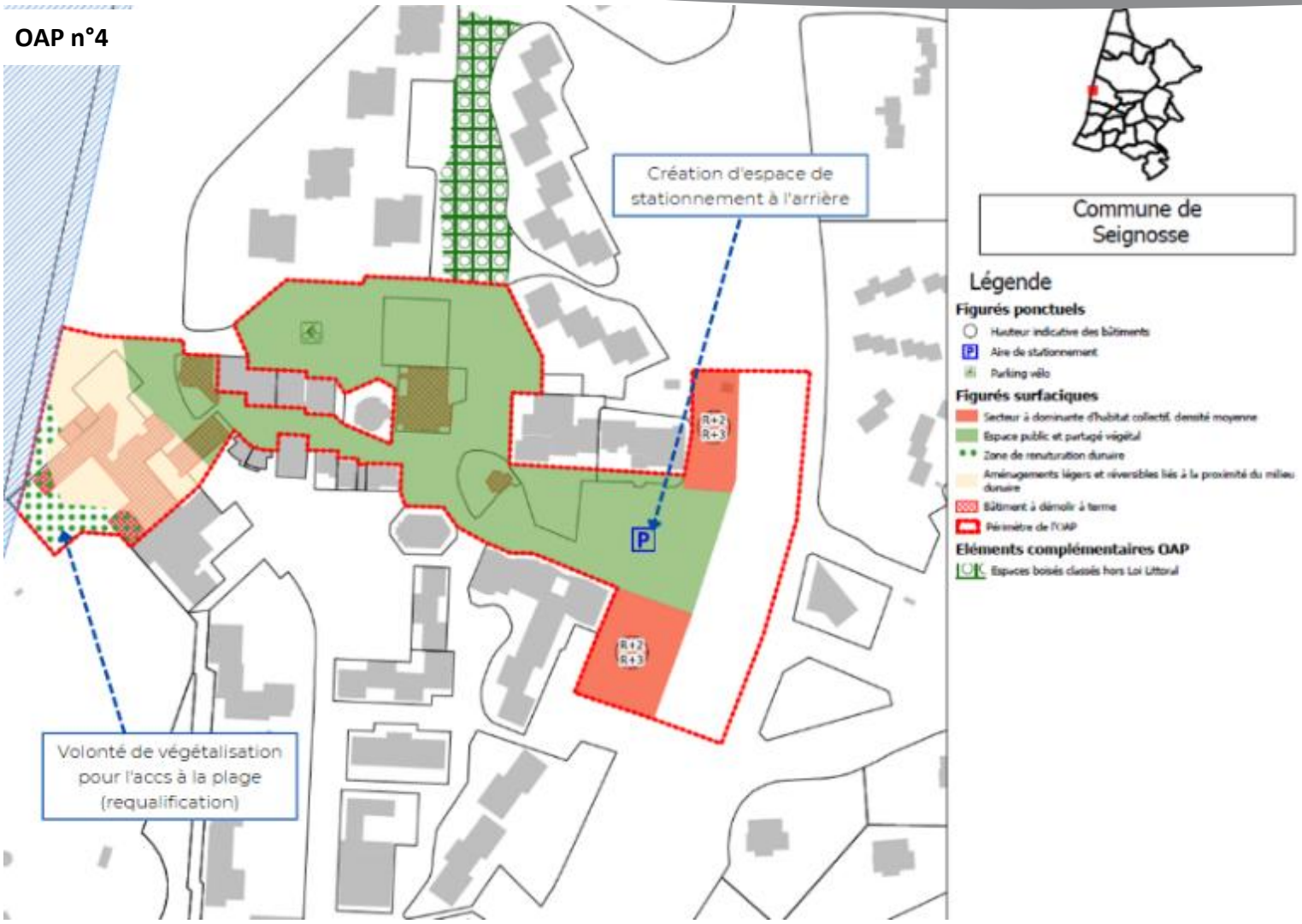
OAP n°3



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°4

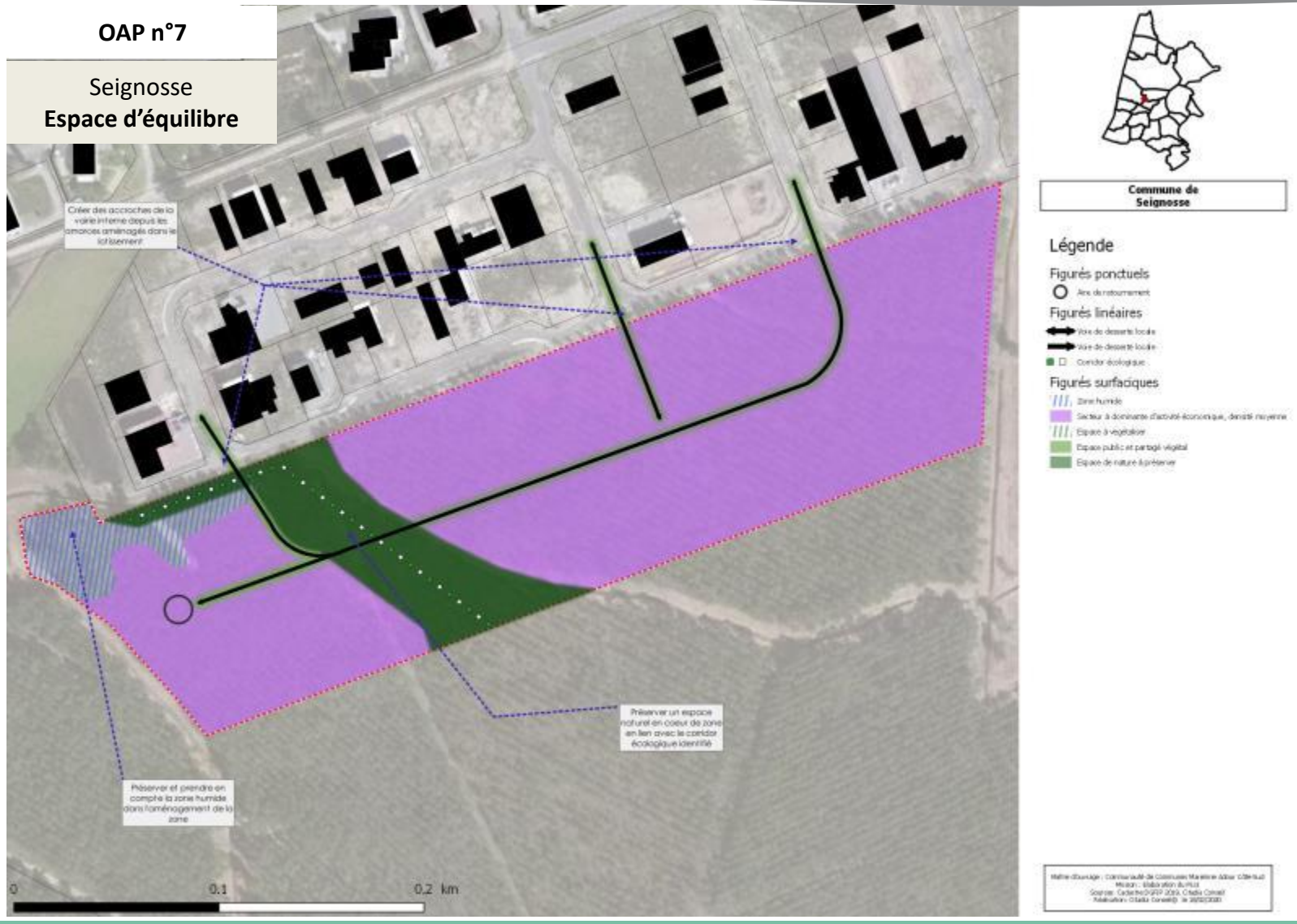


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°7

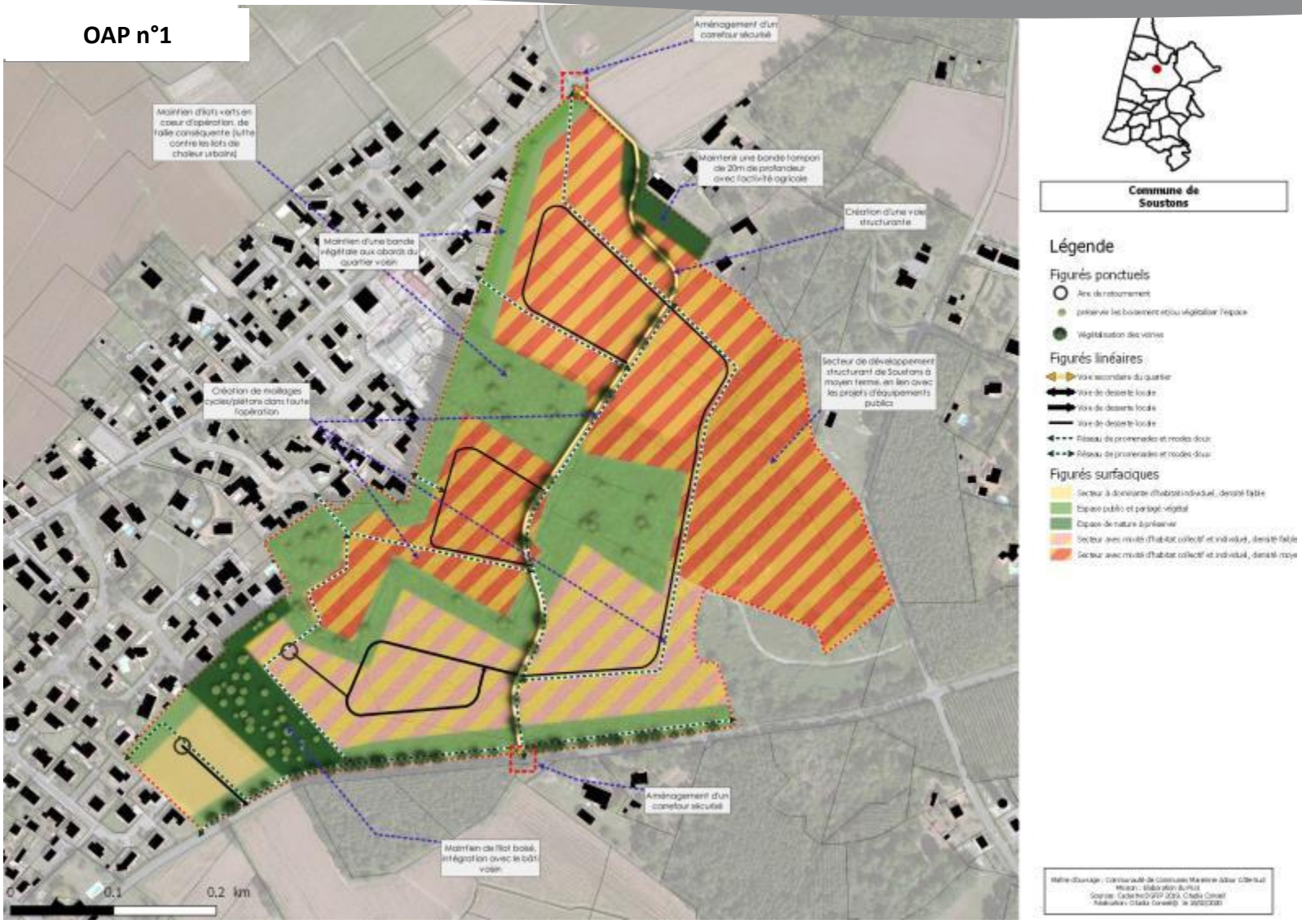
Seignosse
Espace d'équilibre



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

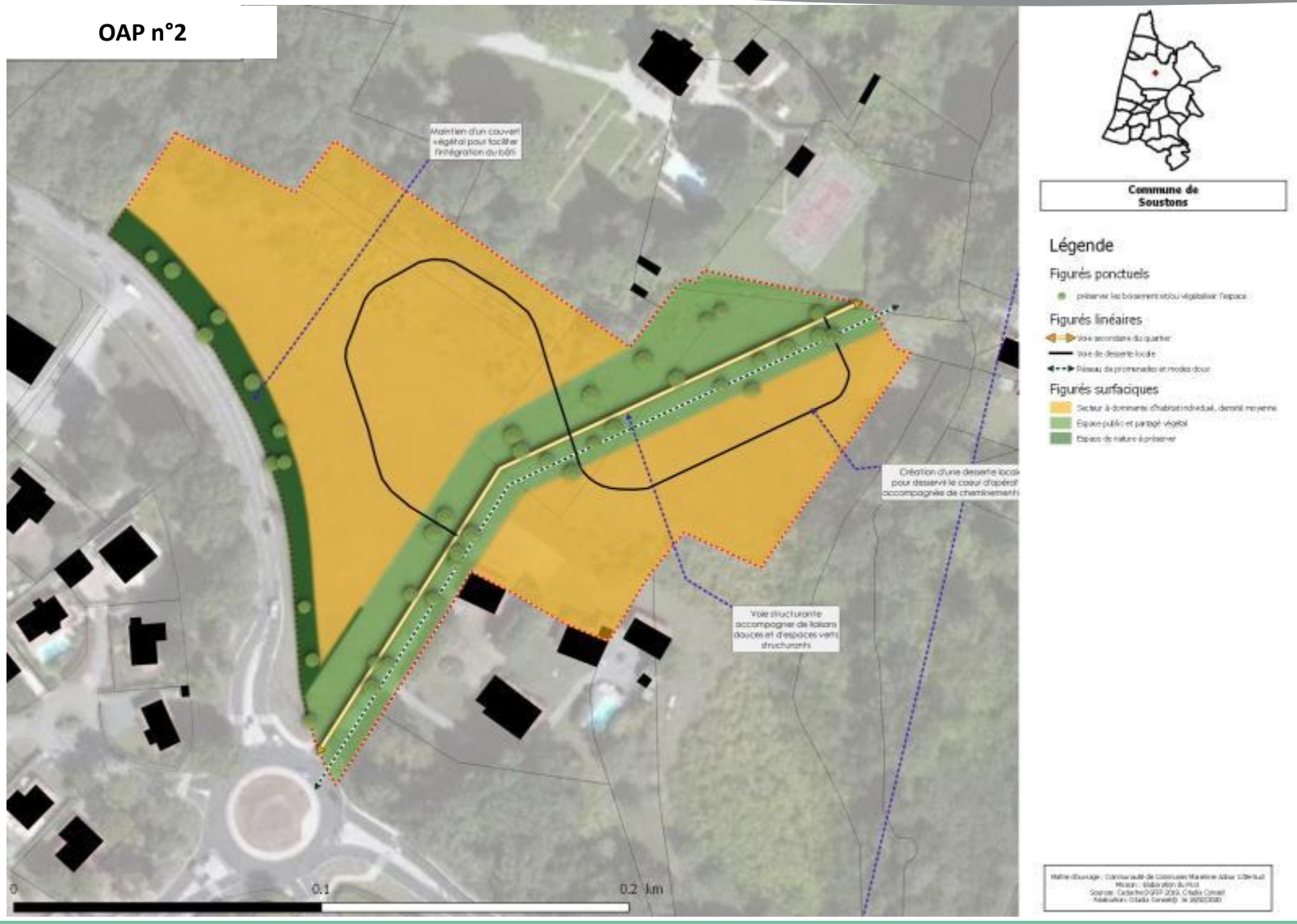
OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°2



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3

Commune de Soustons

Légende

Figurés ponctuels

Figurés linéaires

Figurés surfaciques

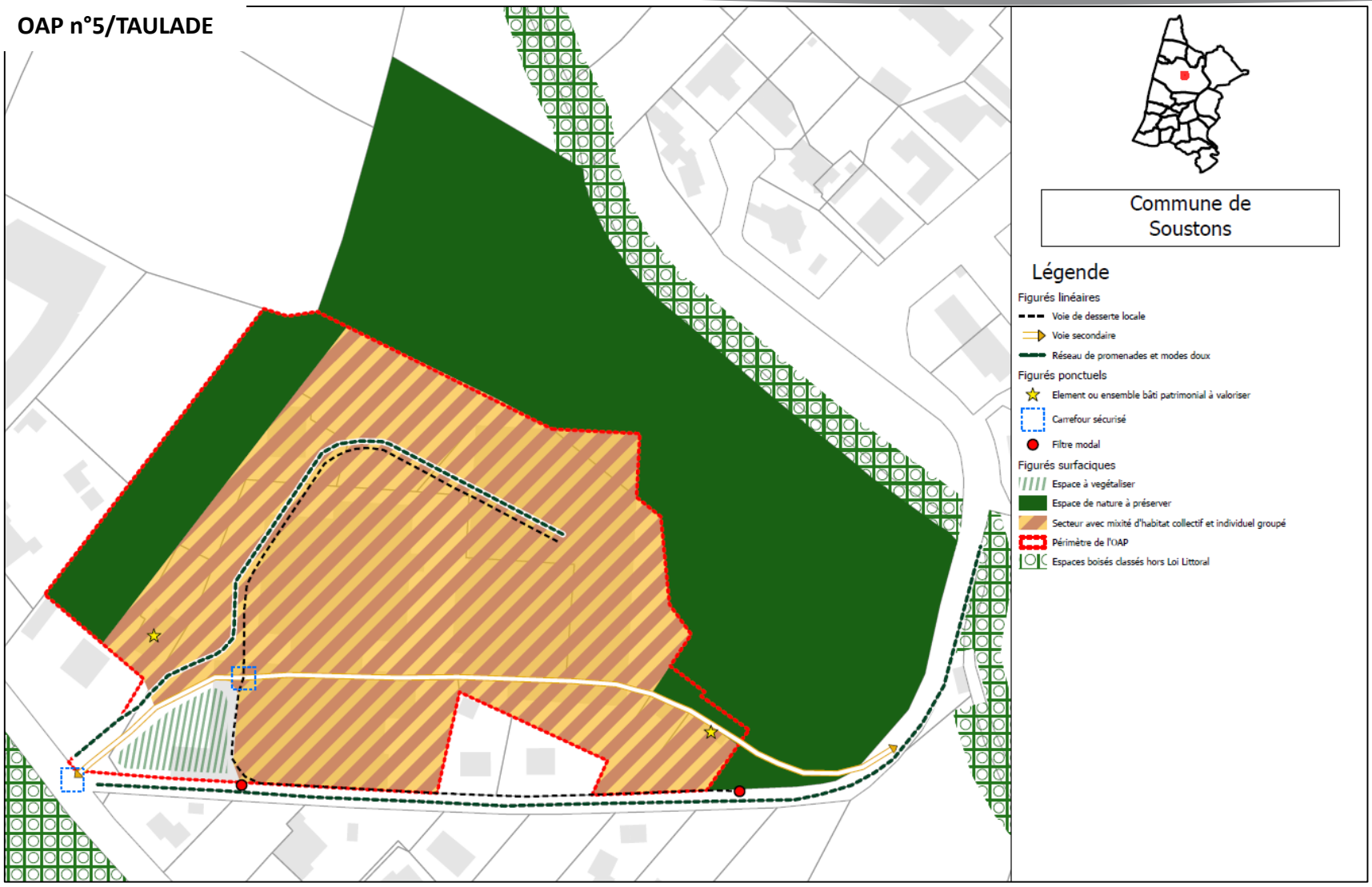
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°4

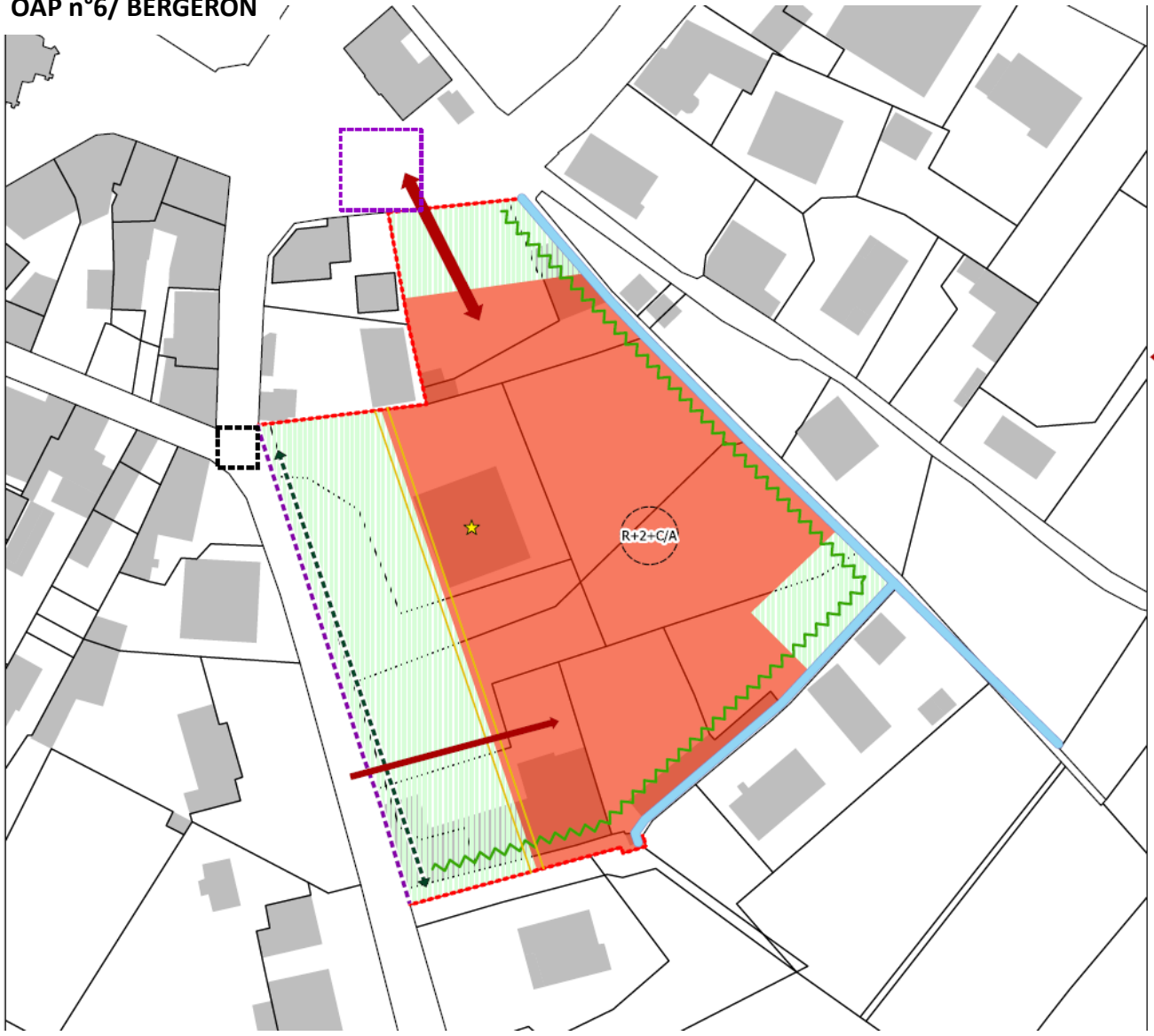
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

OAP n°5/TAULADE



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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
- Ecran planté pour réduire covisibilité
- Restauration mur et grille

Figurés ponctuels
- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- Traversée sécurisée piétonne

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Couvert boisé à préserver
- Périmètre de l'OAP

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°8

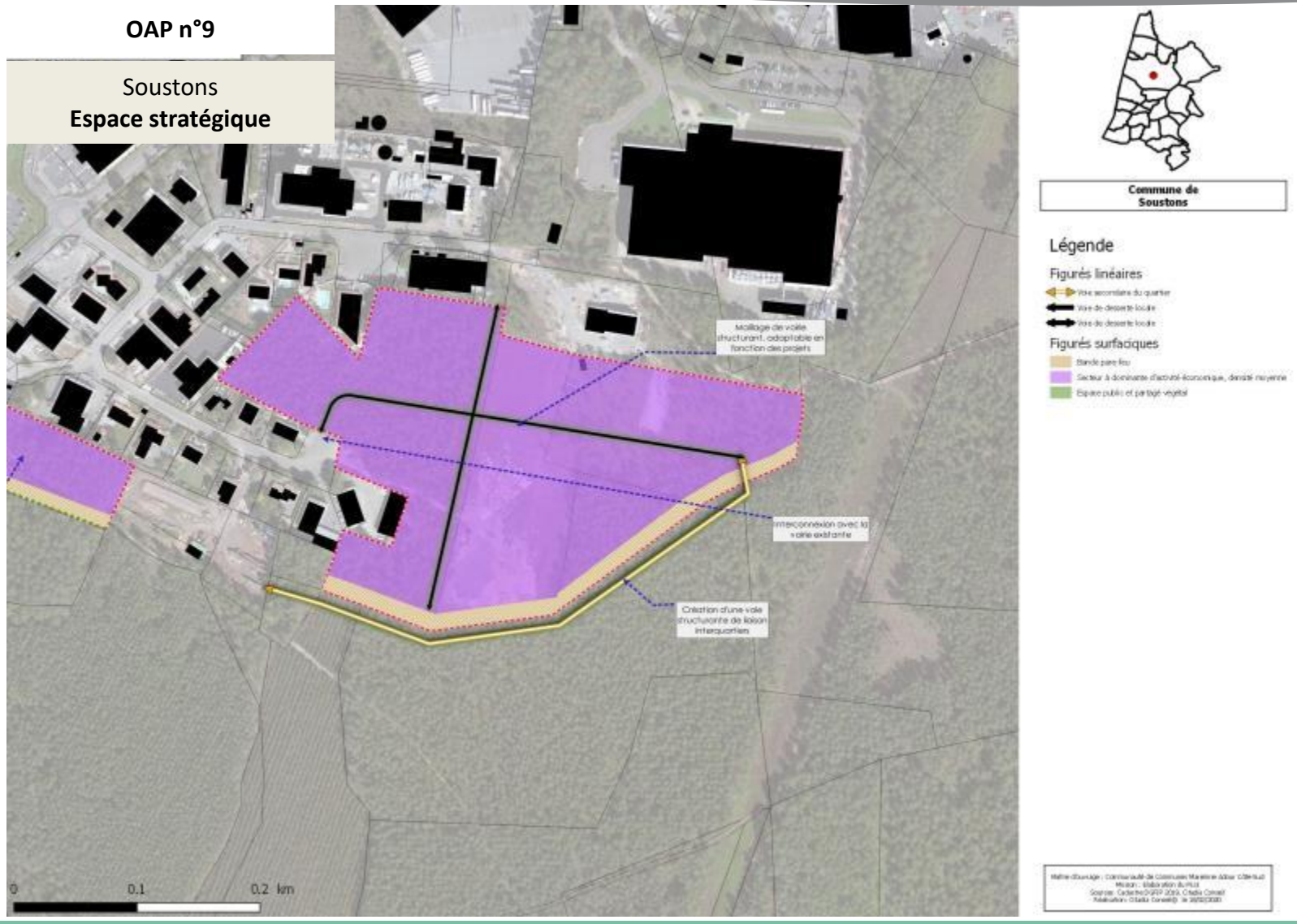
Soustons
Espace stratégique

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°9

Soustons
Espace stratégique



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°10

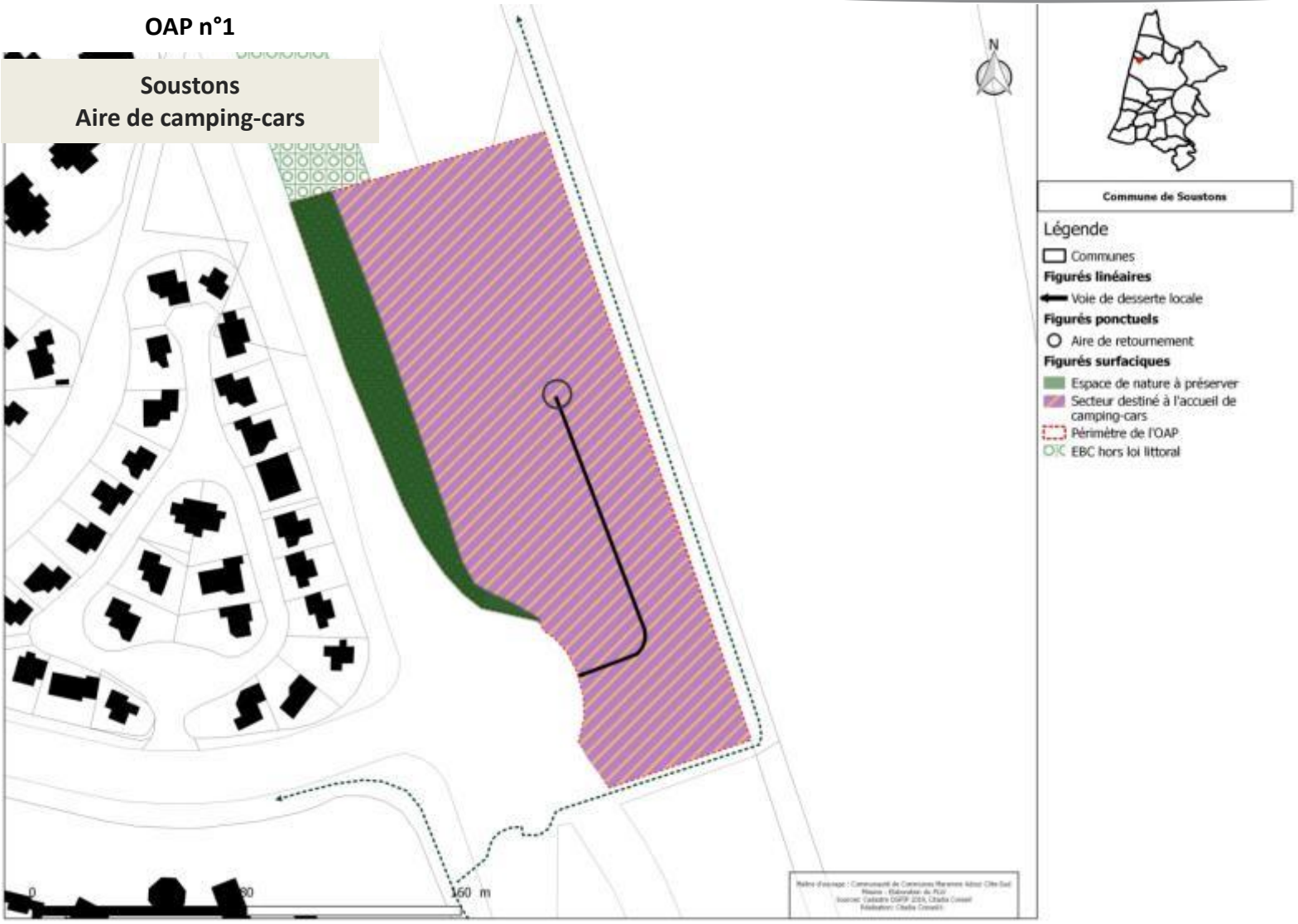
Soustons
ZACOM hors zones d'activités

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

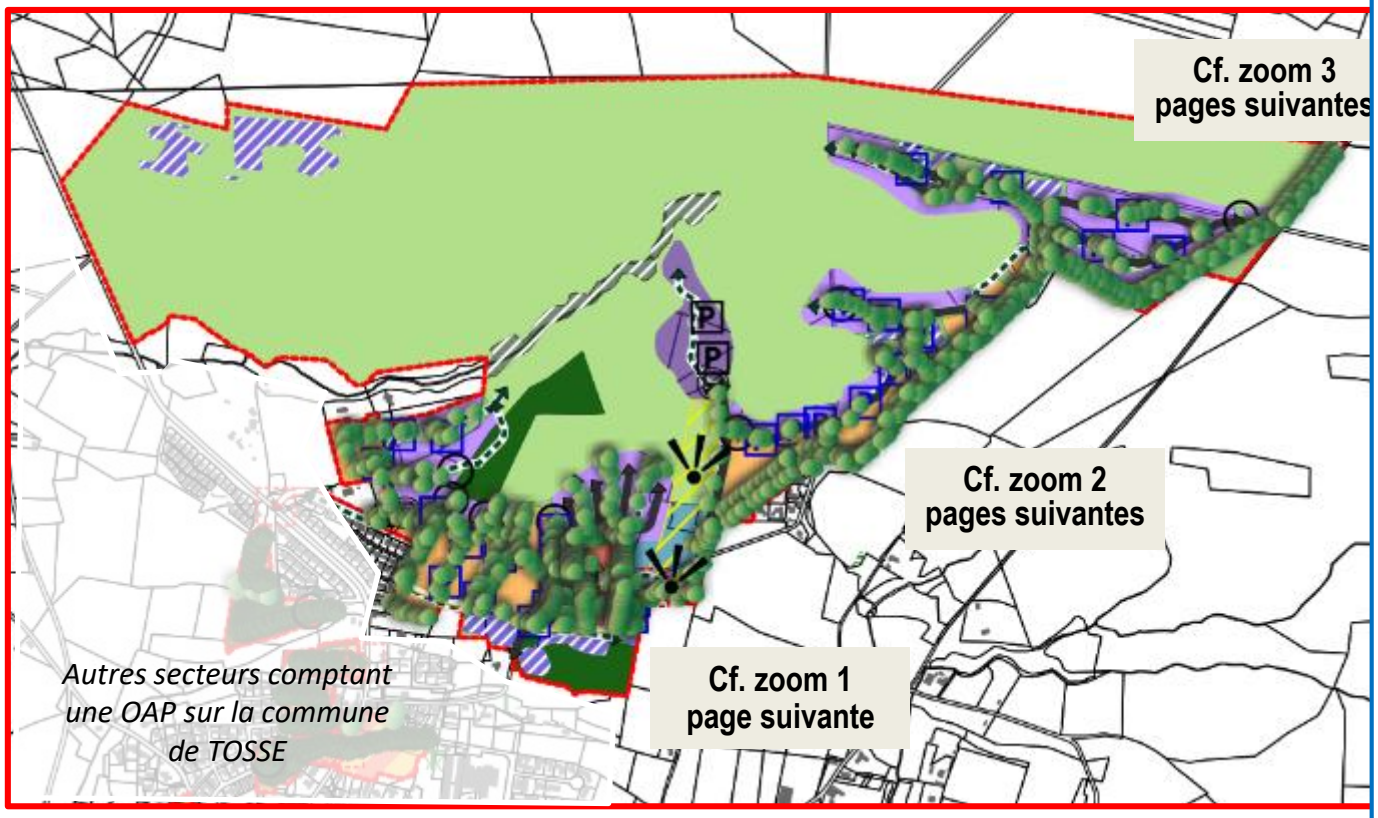
OAP n°1

Soustons
Aire de camping-cars



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

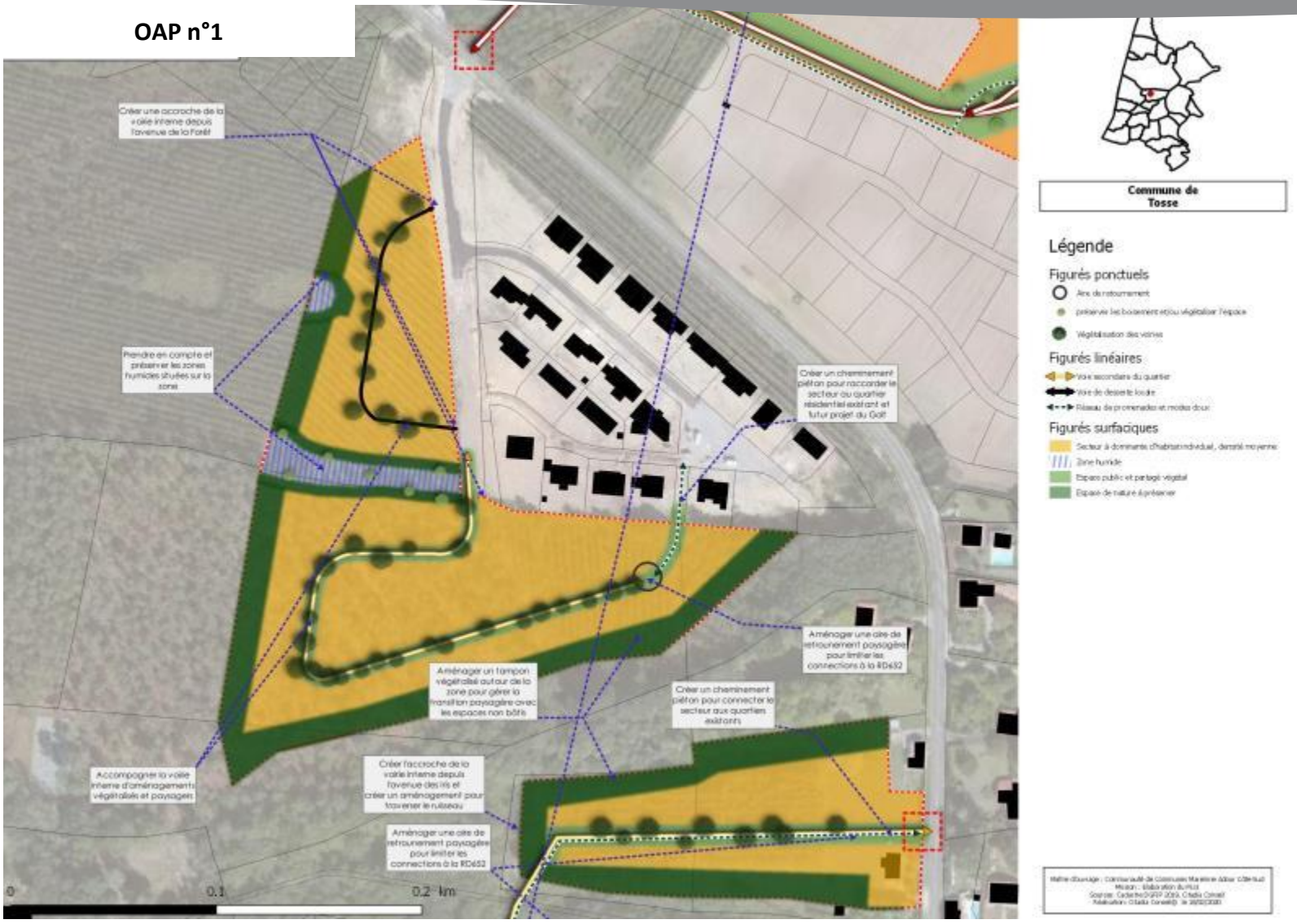
Figurés surfaciques
- Secteur réservé à l'habitat permanent
- Zone humide
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, hôtel et club house
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- Zone naturelle 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 évènementiel
- 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

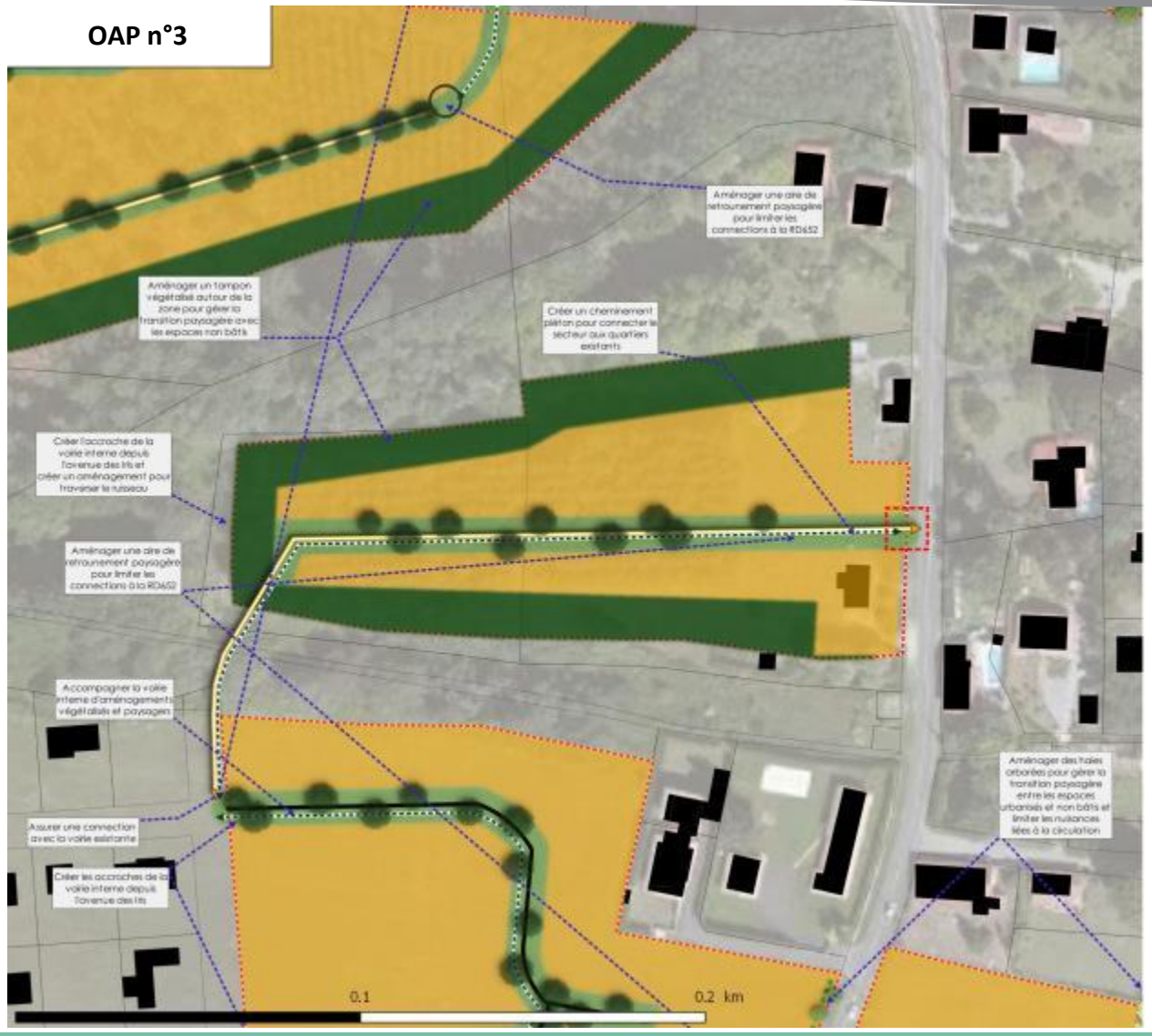
OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3



Commune de Tosse

Légende

Figurés ponctuels

Végétalisation des voies

Figurés linéaires

Voie secondaire du quartier

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°3

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

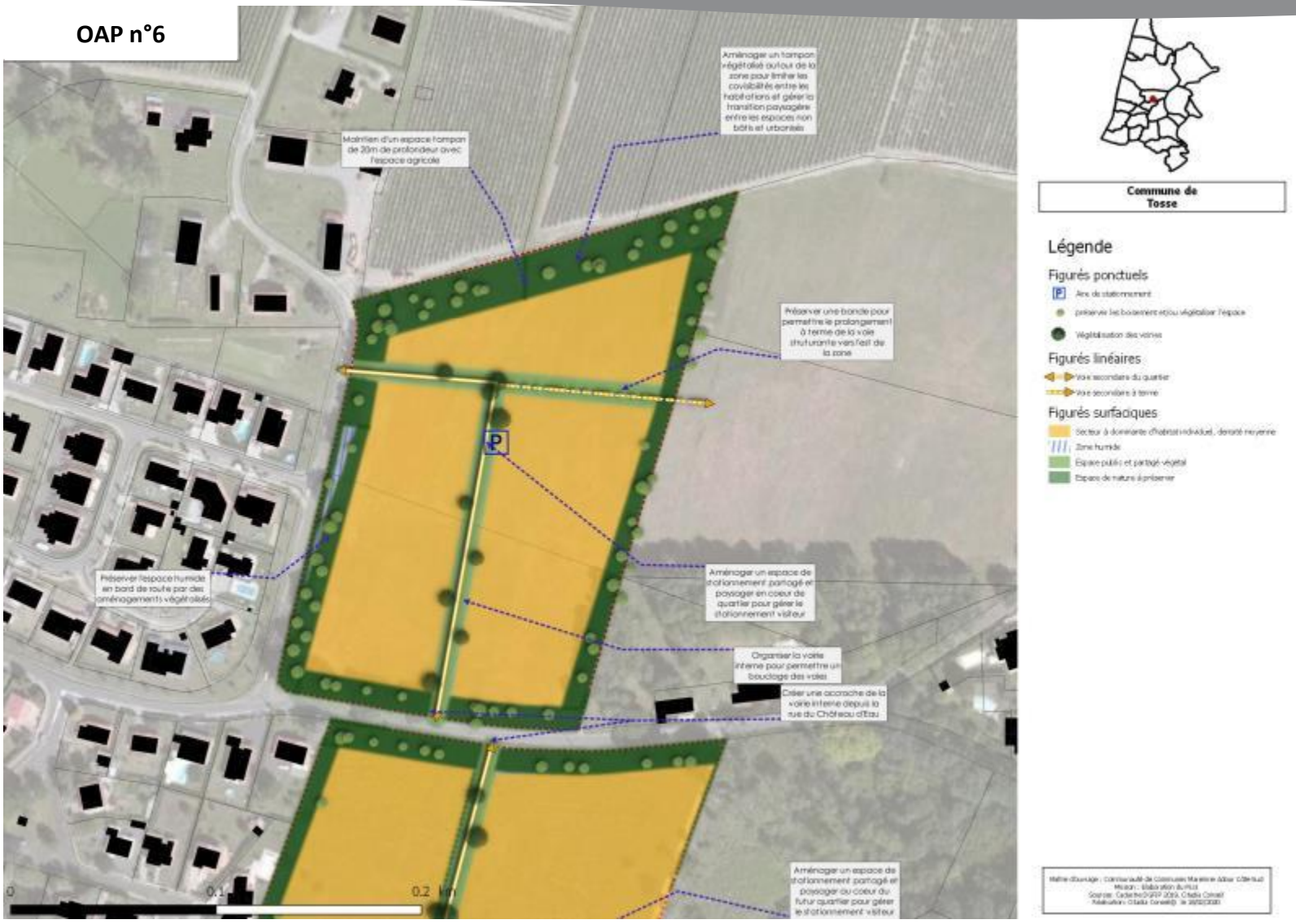
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°5

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°6



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°7

Commune de Tosse

Légende

Figurés ponctuels

- P — 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°8

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

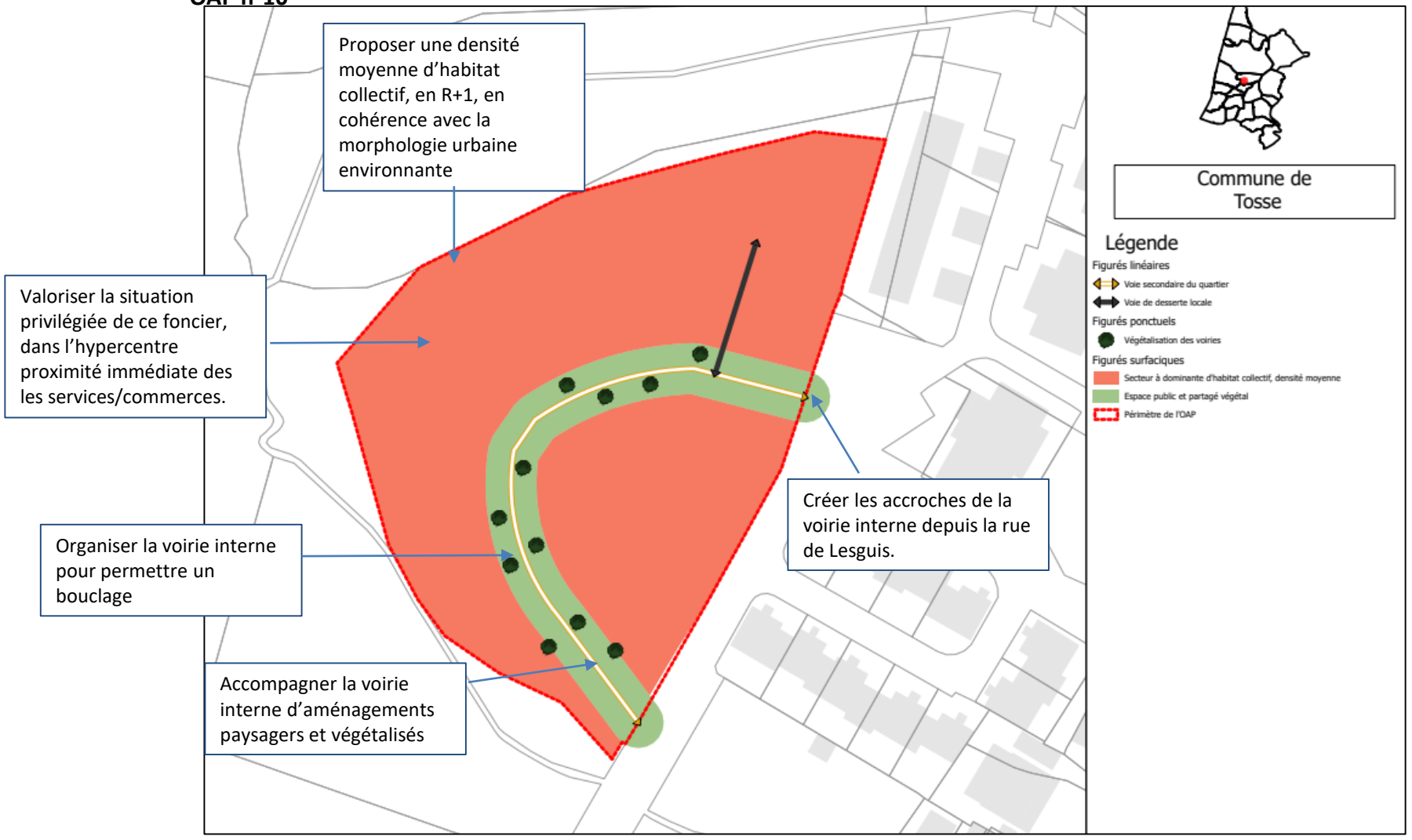
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°10

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°10



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

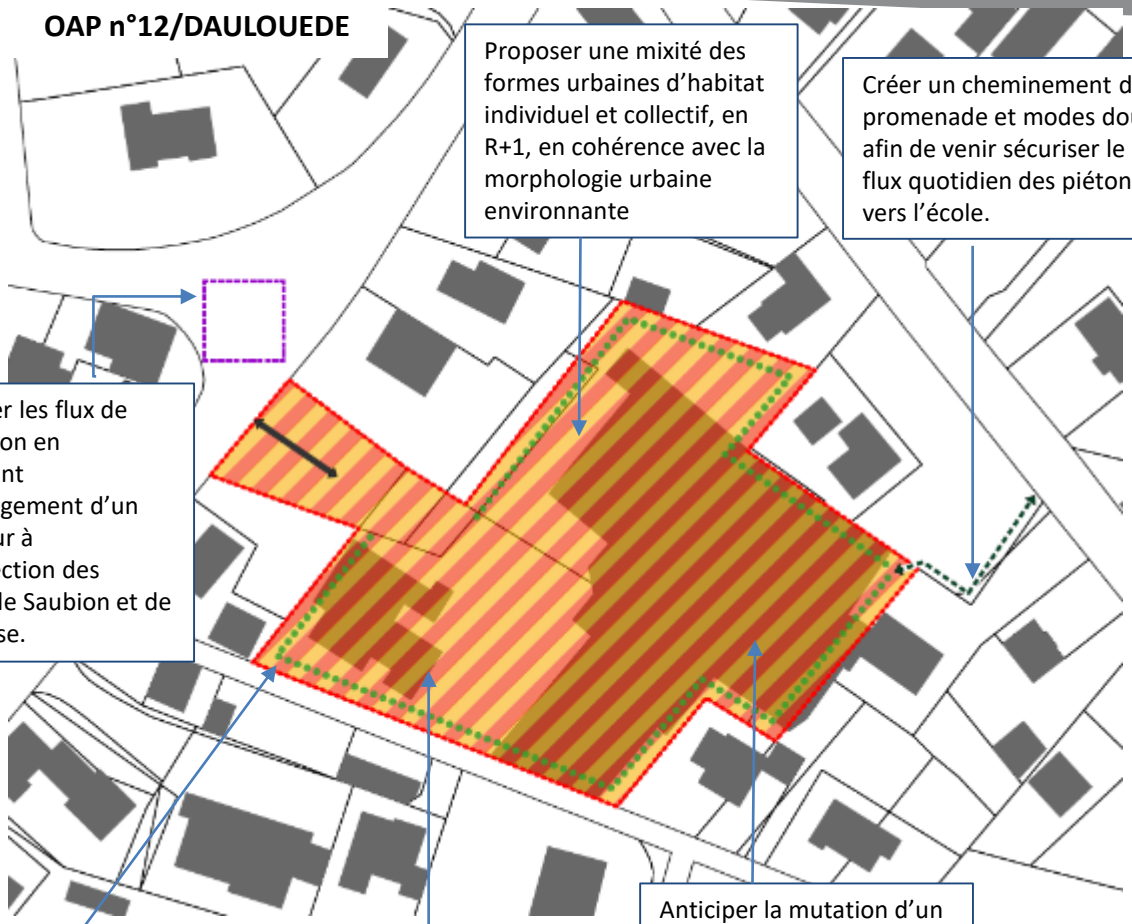
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 :1 166

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°12/DAULOUEDE



Proposer une mixité des formes urbaines d'habitat individuel et collectif, en R+1, en cohérence avec la morphologie urbaine environnante

Créer un cheminement de promenade et modes doux afin de venir sécuriser le flux quotidien des piétons vers l'école.

Sécuriser les flux de circulation en prévoyant l'aménagement d'un carrefour à l'intersection des routes de Saubion et de Seignosse.

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

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
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

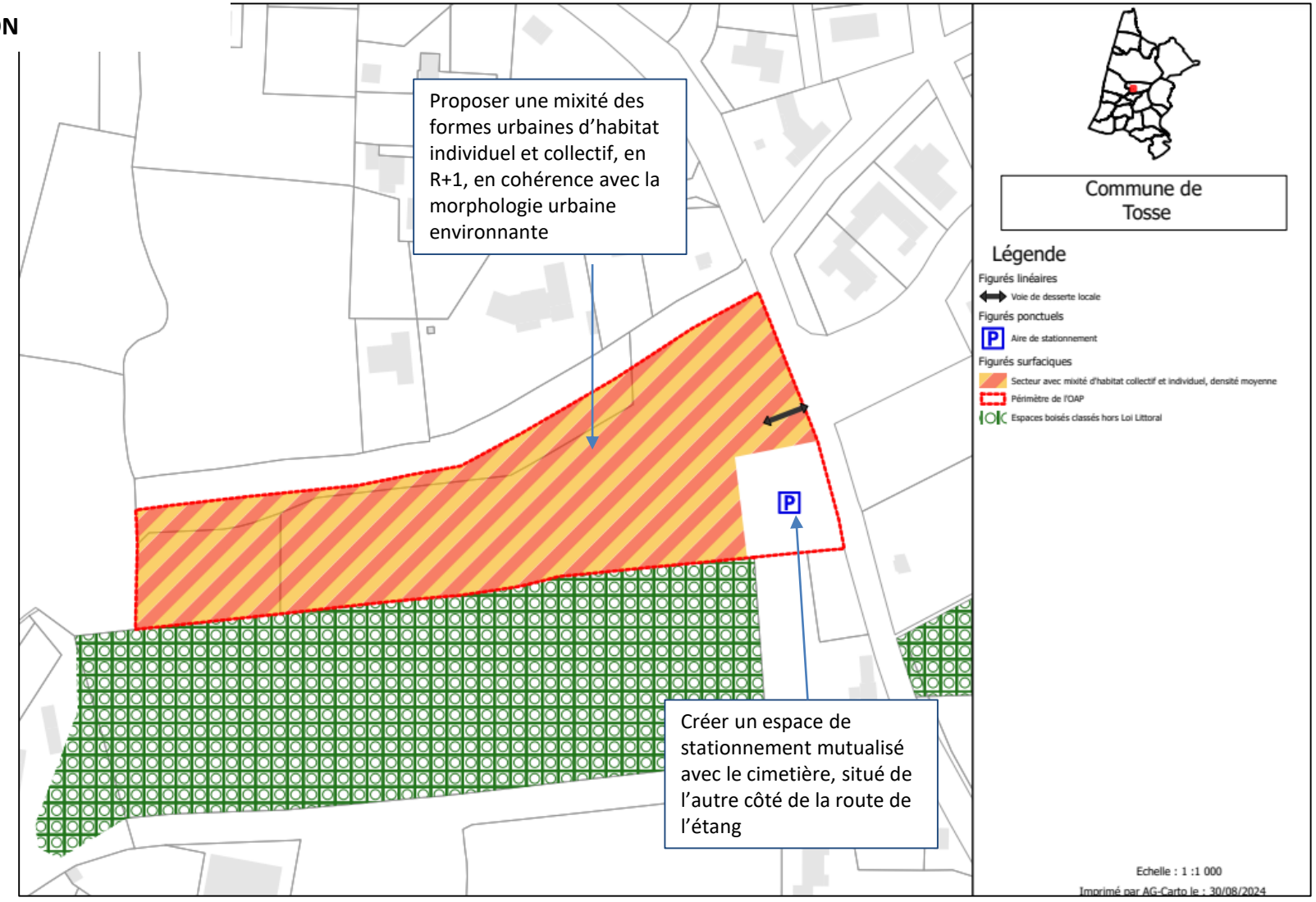
Figurés surfaciques

- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°13/BARON

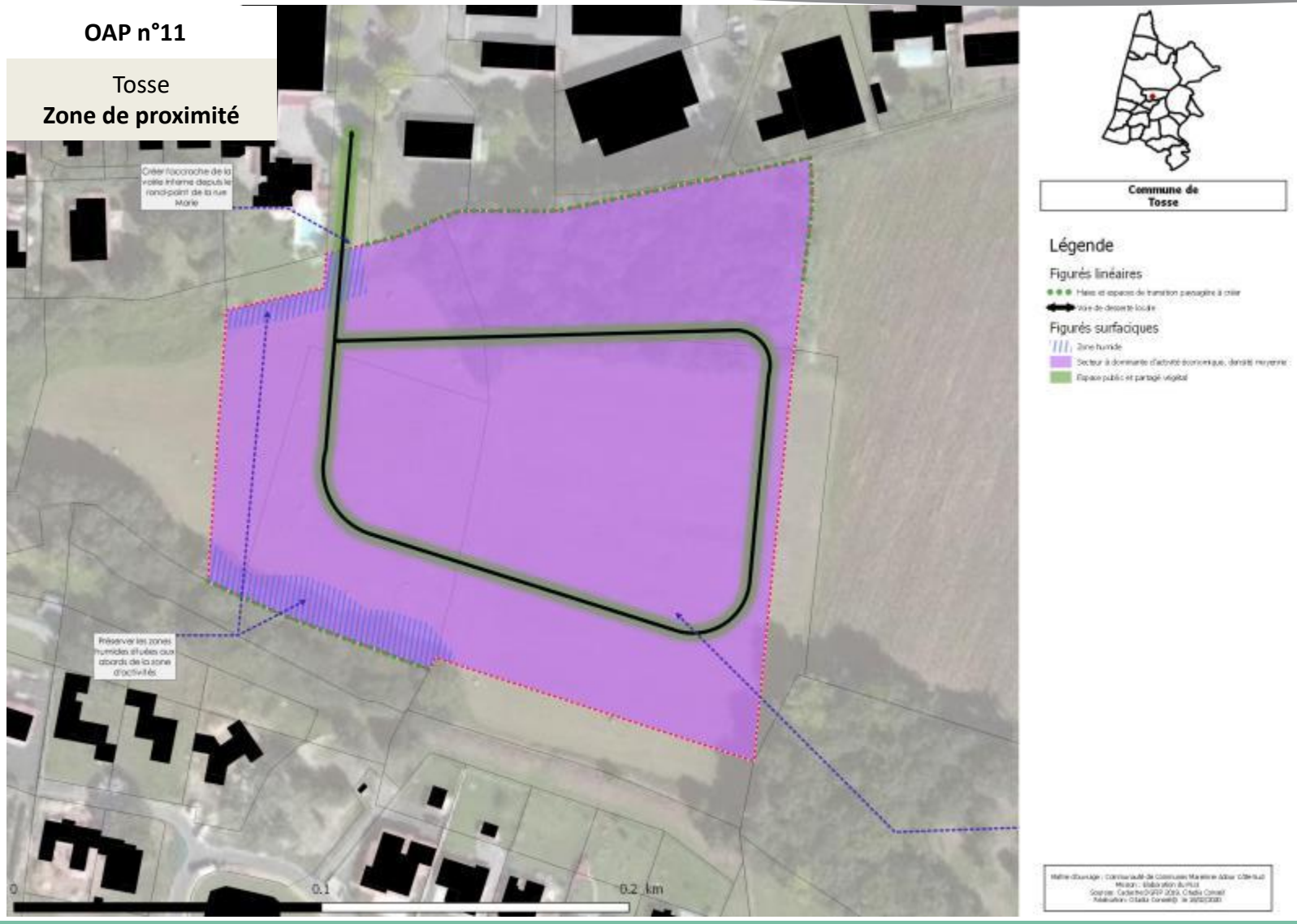


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°11

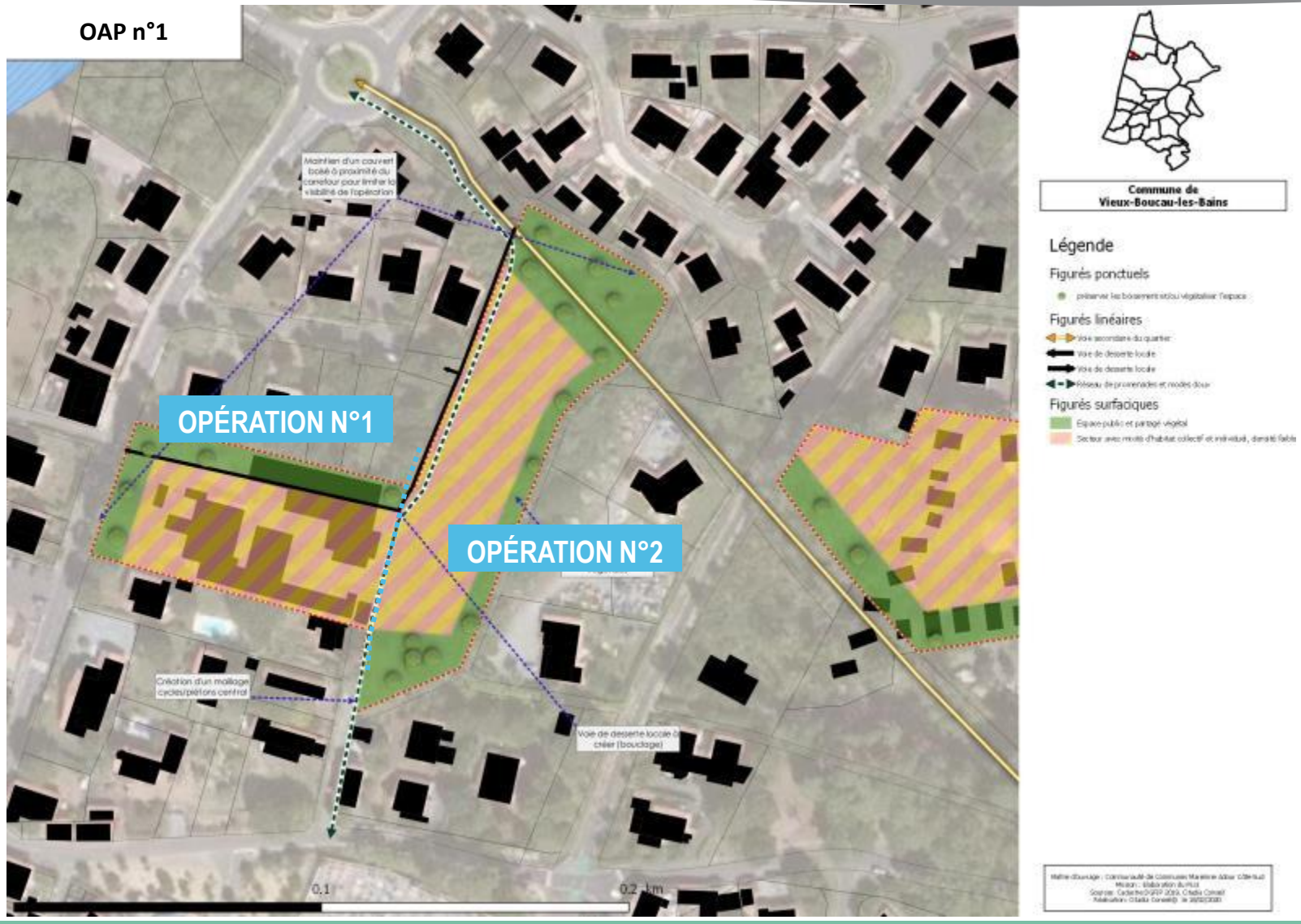
Tosse
Zone de proximité



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°1



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

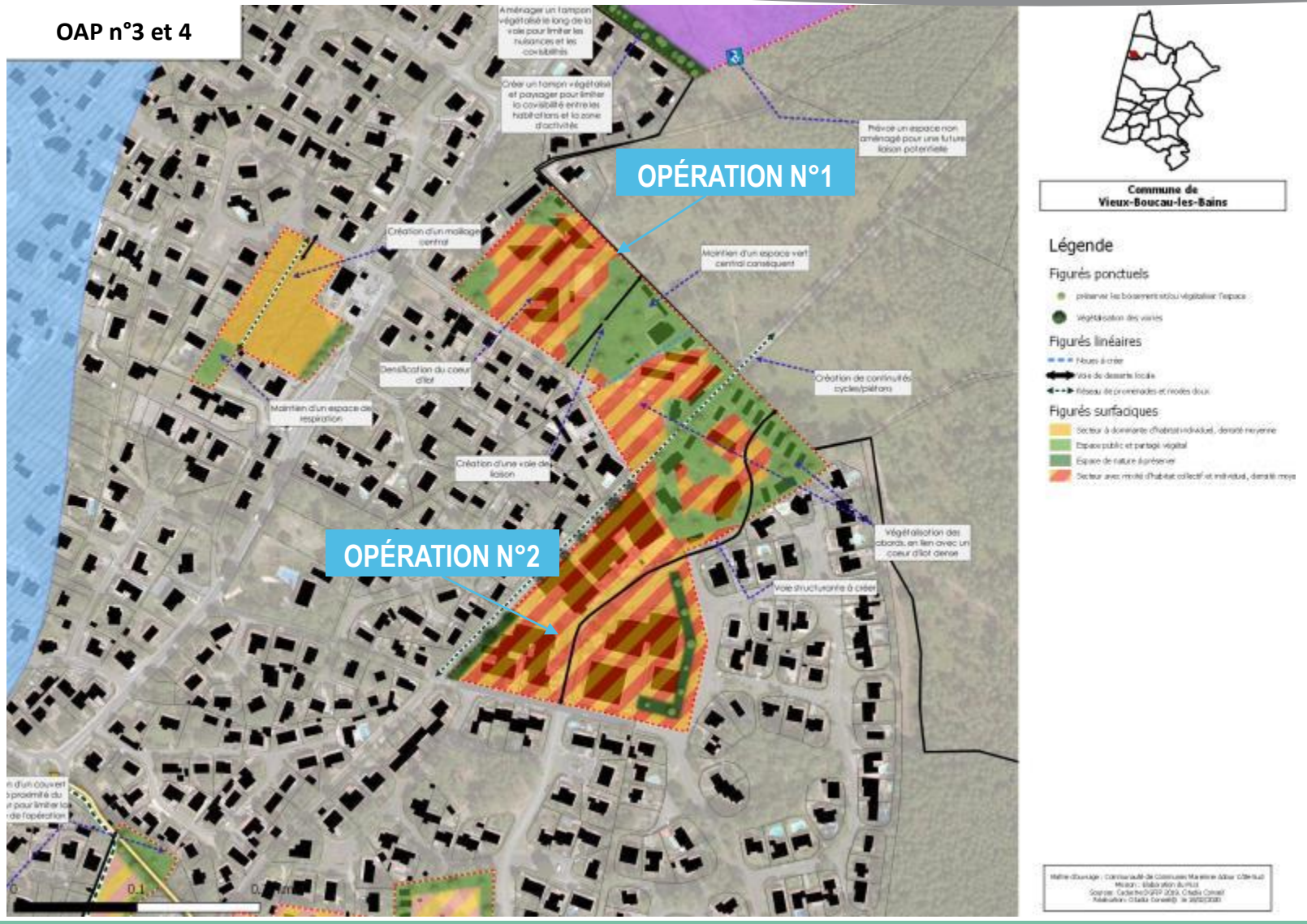
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

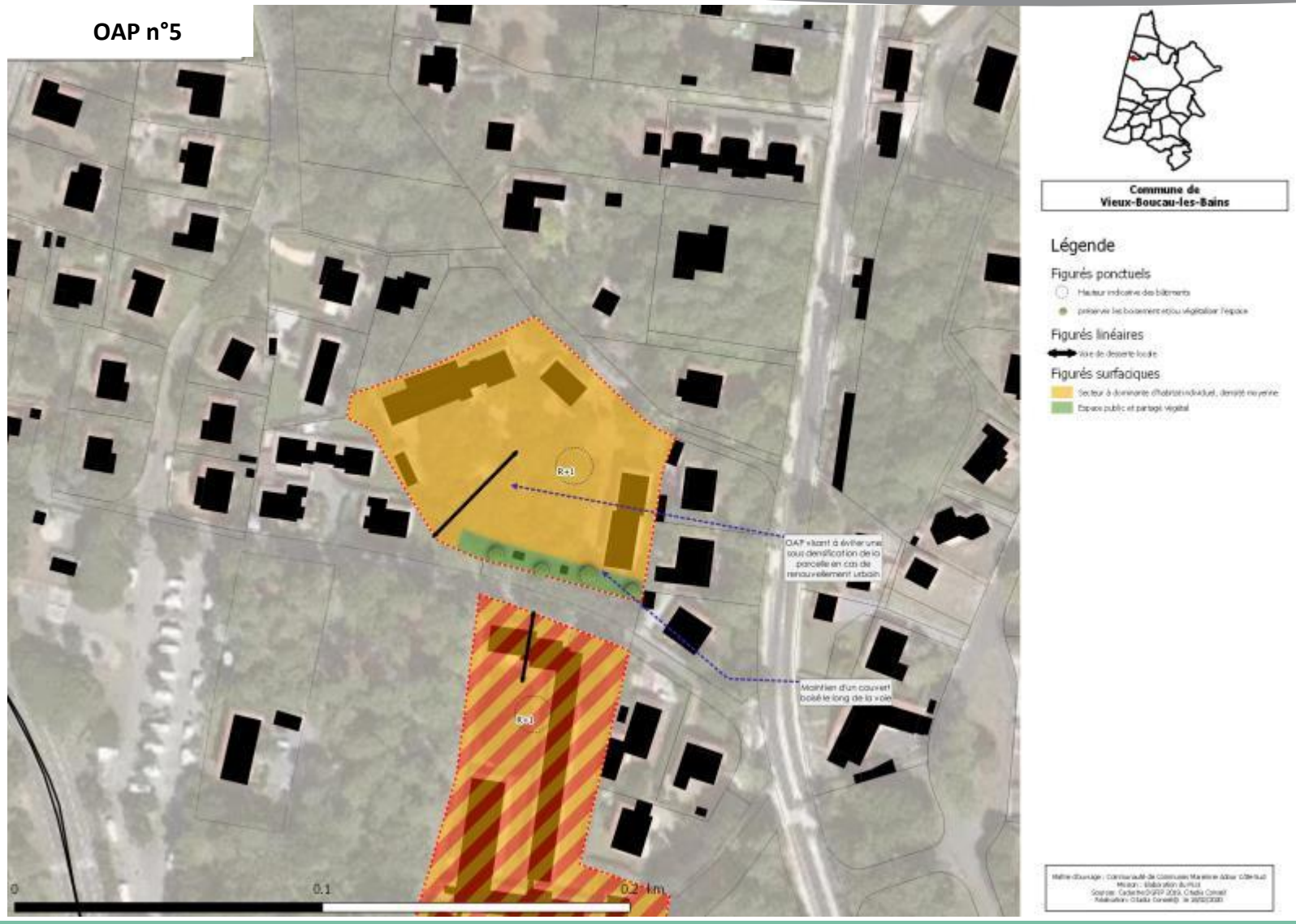
OAP n°3 et 4



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

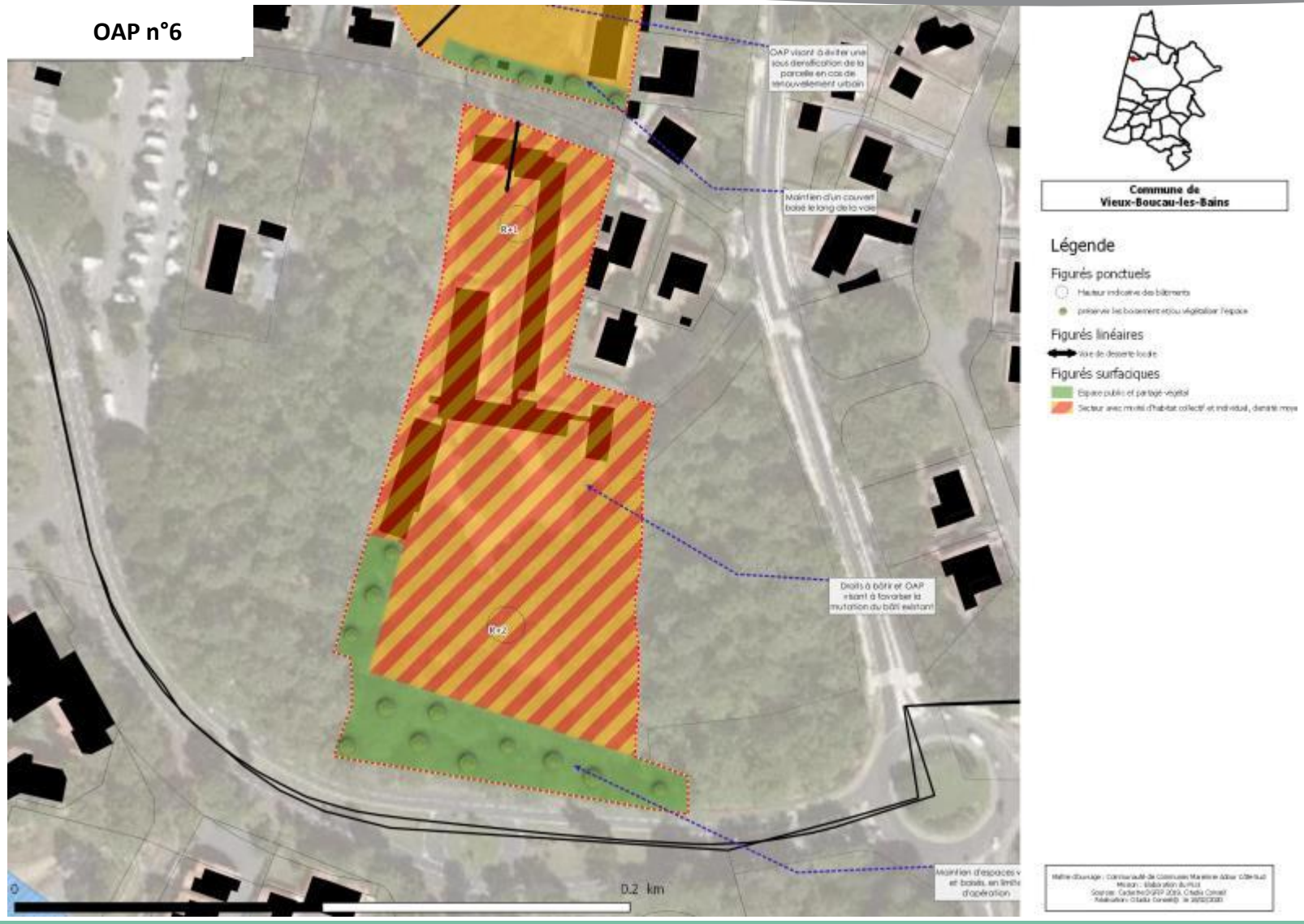
OAP n°5



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

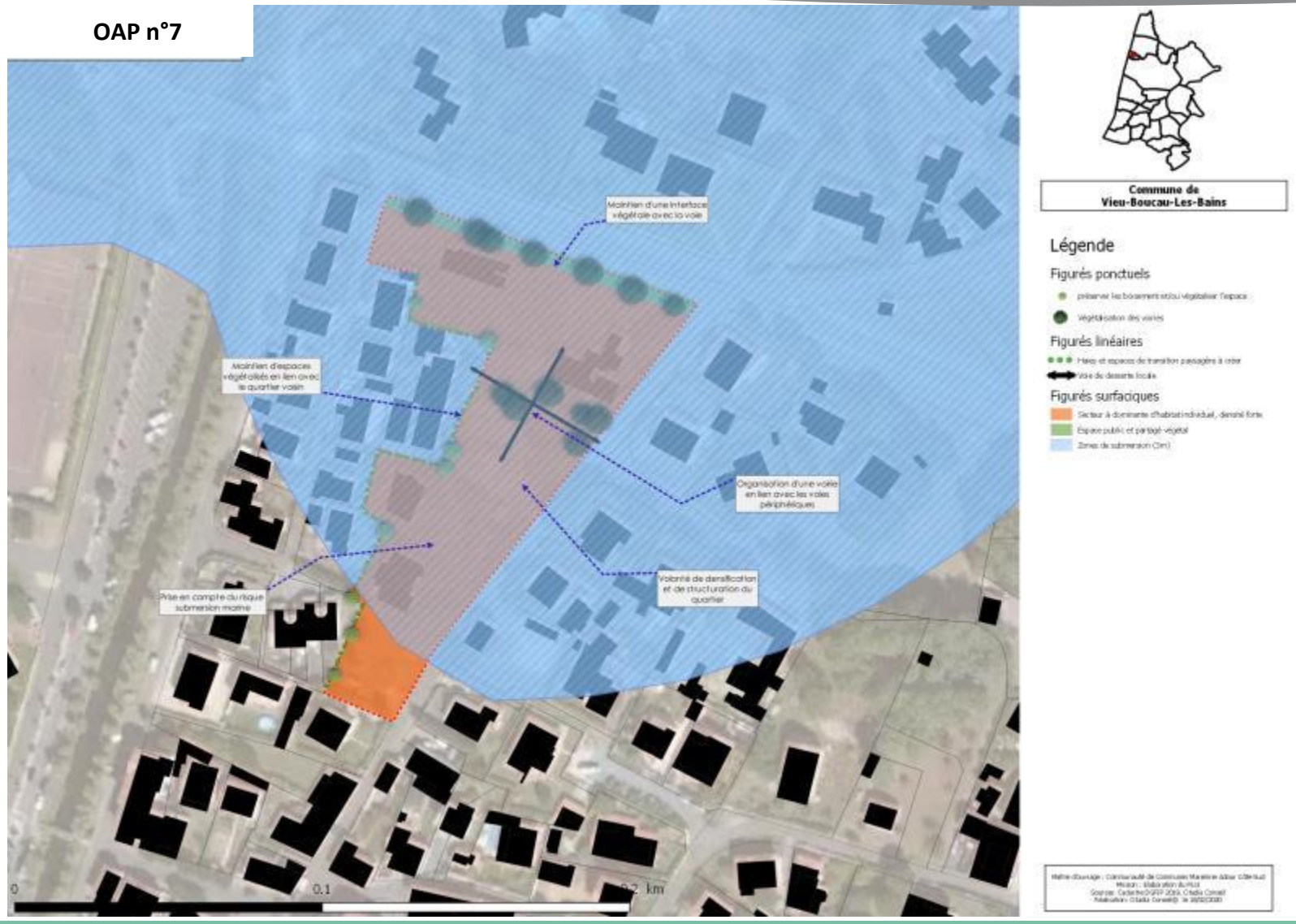
OAP n°6



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

OAP n°7



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

4.1. Rappel règlementaire

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. […] »

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.2. Organisation générale des pièces du règlement

4.2.1. Le plan de zonage règlementaire 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 Maremne 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 règlementaire applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal

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

.... 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, ...

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 règlementaires 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

- 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**

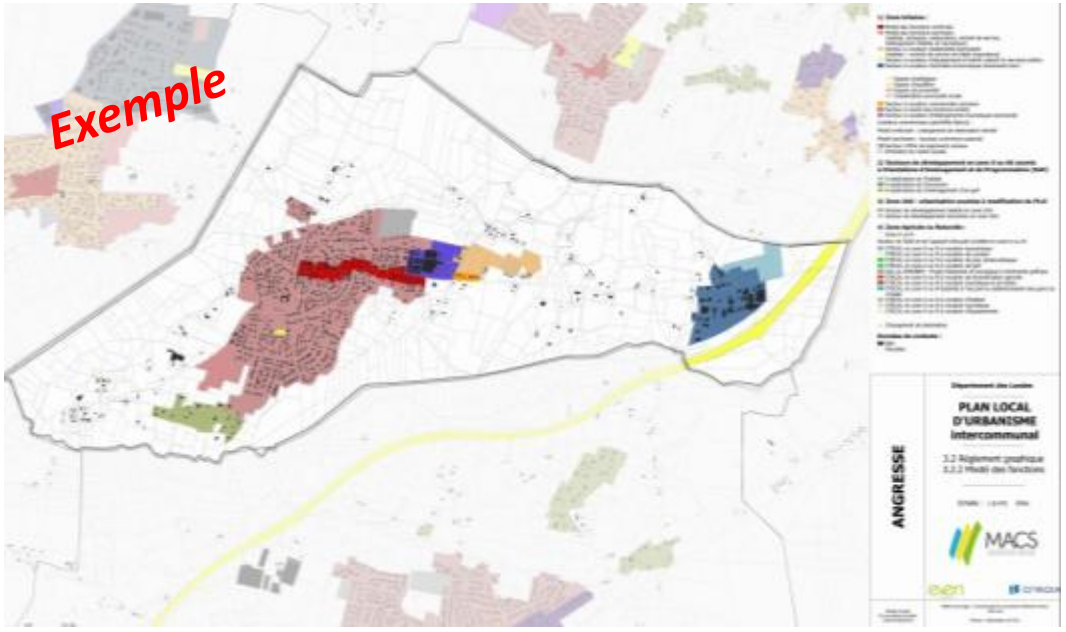
· Plan n°3.2.7 : règles de **préservation du patrimoine bâti et végétal,** faisant apparaître les règles particulières de coefficient de pleine terre

· 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)**



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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 règlementaire), 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 nombres de contraintes règlementaires (issues des différents plans graphiques) entrainant ainsi une contre-indication à la construction nouvelle.

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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 règlementation 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 :

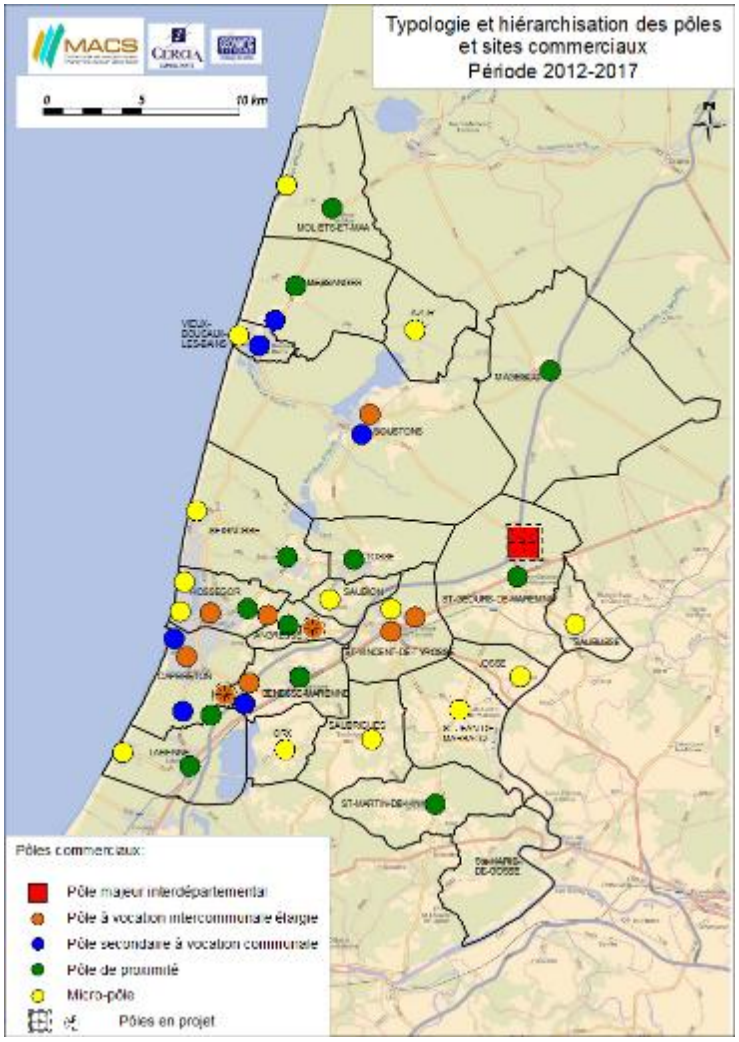
1. **Les ZACOM** : plus de 1.000 m2 de surface de vente et 1200 m² de surface de planchers sont autorisés
2. **Les « centralités urbaines » :** zones instituées dans le cadre de l'élaboration du PLUI et traduites réglementairement sous forme de **secteur de « mixité renforcée** ». Ces zones auront pour 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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 mixite 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

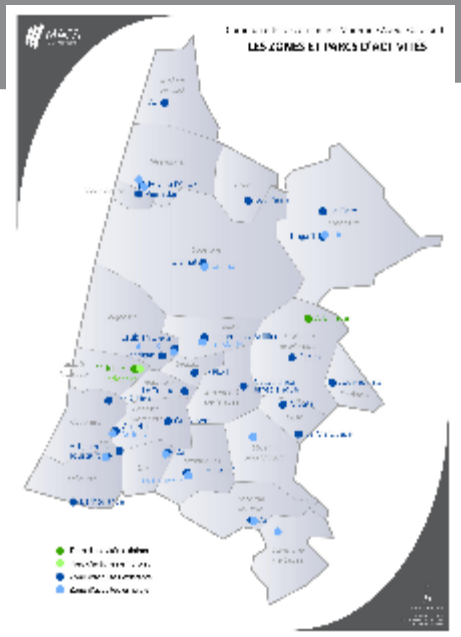
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, …)

***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*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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		
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	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)*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 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.

PLU de Magescq (2019)

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 d'Azur (2014)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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)*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Ce second chapitre règlemente l'ensemble des caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine. La morphologie des secteurs joue un rôle important dans cette règlementation puisque les questions de volumétrie, implantation, hauteur et emprise au sol des constructions sont liées à l'environnement dans lequel s'insère le projet.
Ainsi la collectivité s'est positionnée sur l'ensemble de ces thématiques avec pour ambition de conserver une certaine souplesse pour les propriétaires tout en précisant le cap souhaité afin de de conserver le caractère urbain et architectural traditionnel qui fait la qualité du territoire.
Il est donc mentionné dans ce chapitre les attendus en terme d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, les hauteurs maximales des façades et l'emprise au sol des constructions.
La qualité architecturale est règlementée par les façades, toitures, ouvertures et menuiseries et les clôtures.
Ces différentes règles sont adaptées au tissu urbain environnement et leur niveau est fonction des secteurs identifiés dans les plans graphiques.

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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 règlemente les équipements et réseaux.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

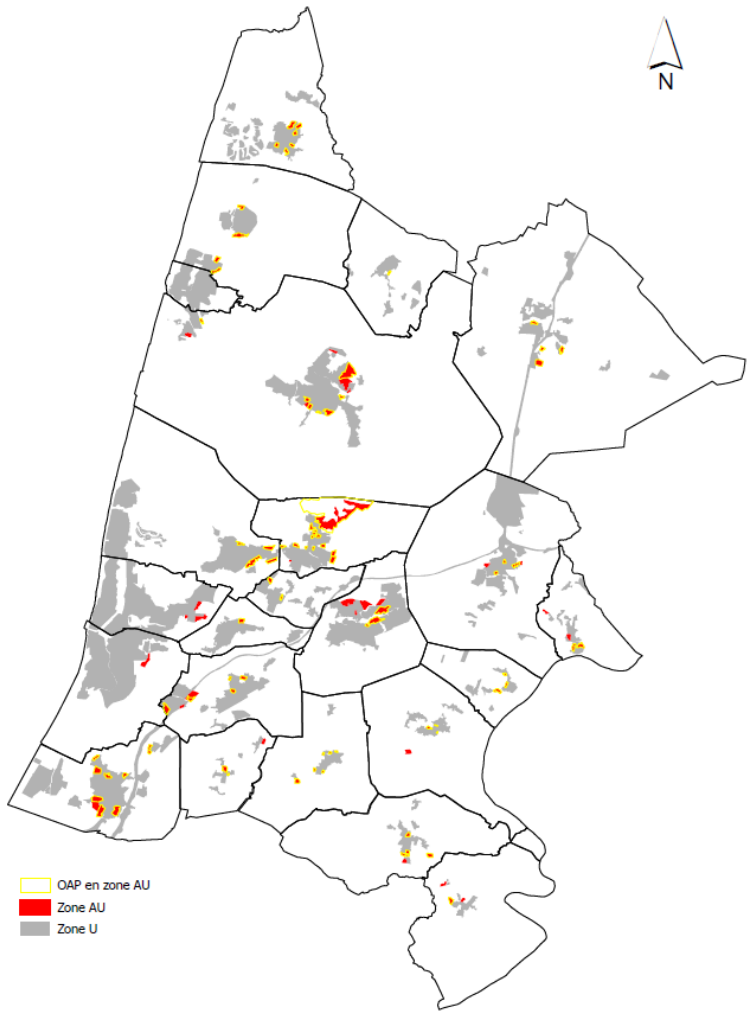
4.4. Justifications des dispositions applicables aux zones à urbaniser

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 règlementaire des orientations d'aménagement et de programmation entraine 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.



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.5. Justifications des dispositions applicables aux zones agricoles

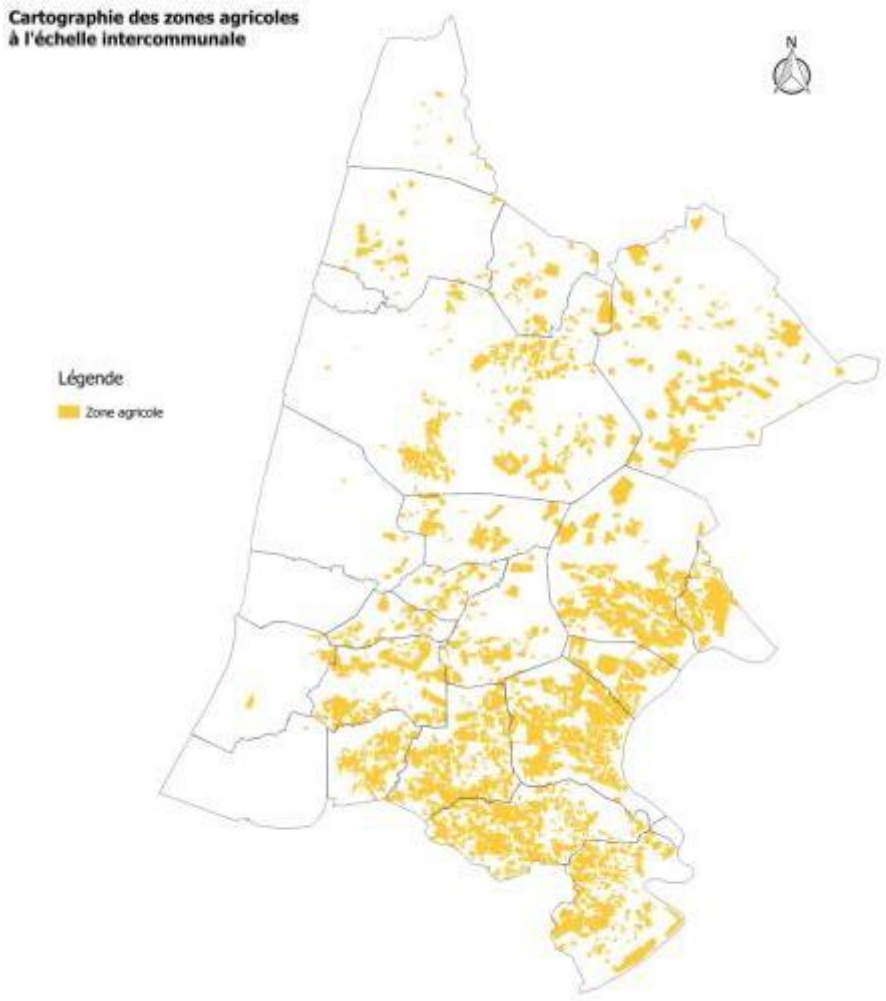
Zonage général de la zone agricole (A)

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

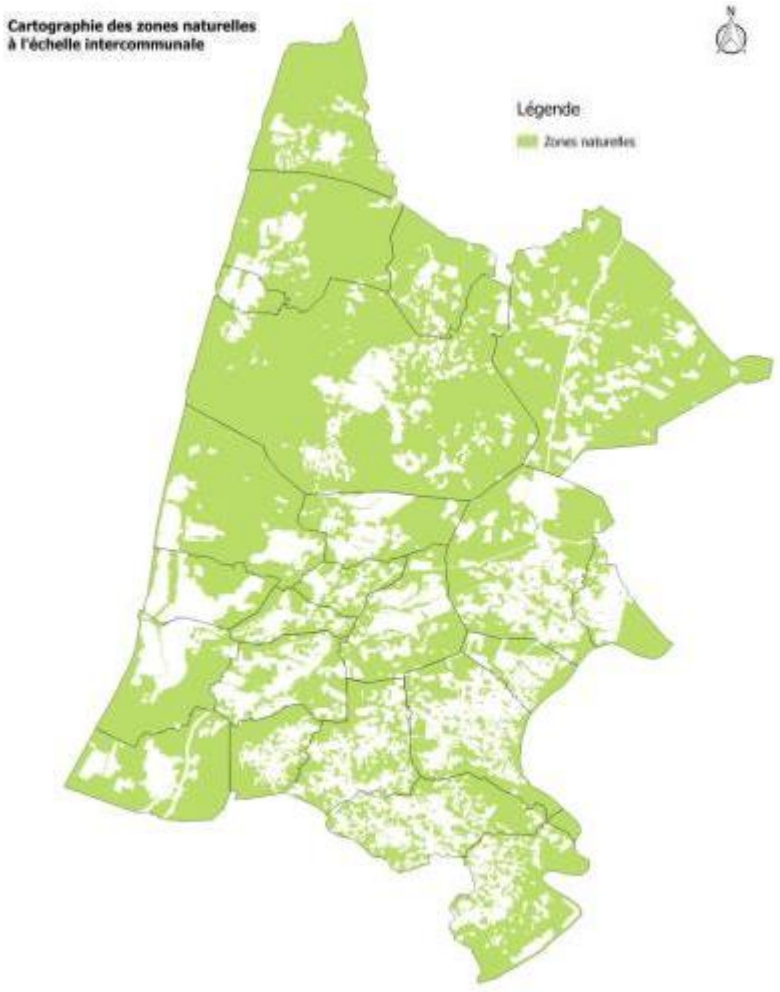


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 Nl 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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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 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.

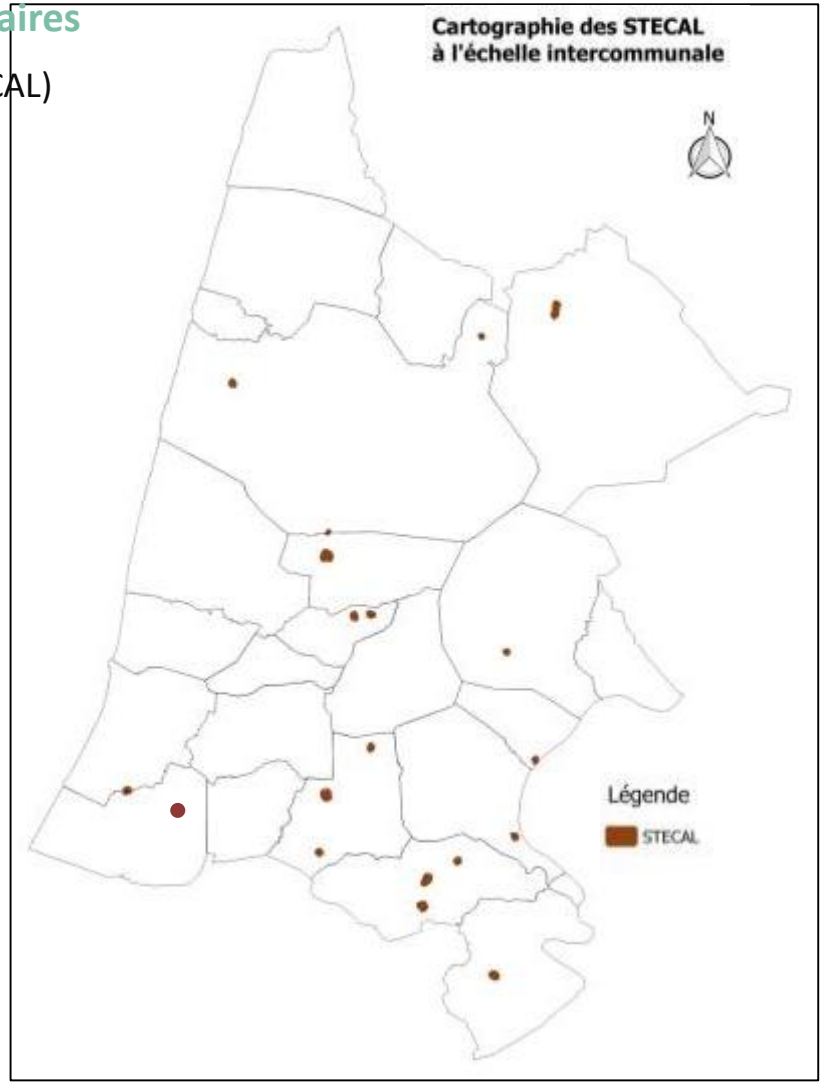
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article 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.

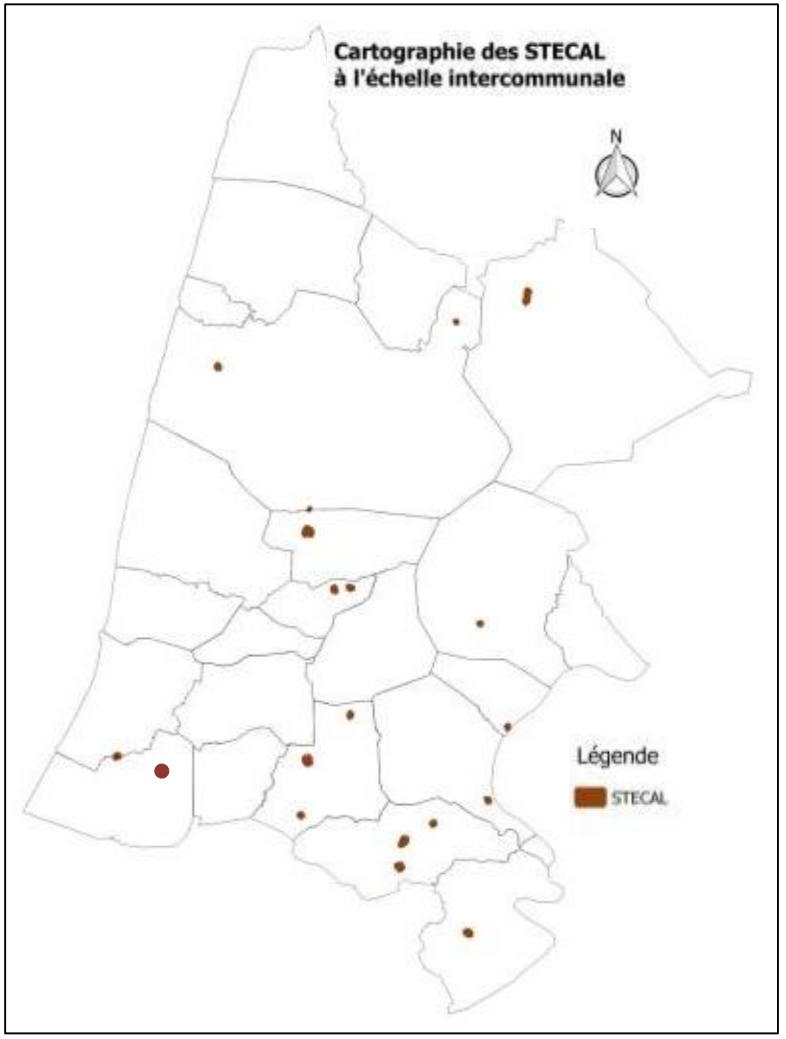


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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

	STECAL					
	Habitat	Economie	Tourisme	ports et Loisi	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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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

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

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

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

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

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

Objectif :

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

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

Méthode d'inventaire :

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

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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 règlementaire 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 règlementaires 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) .

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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. »

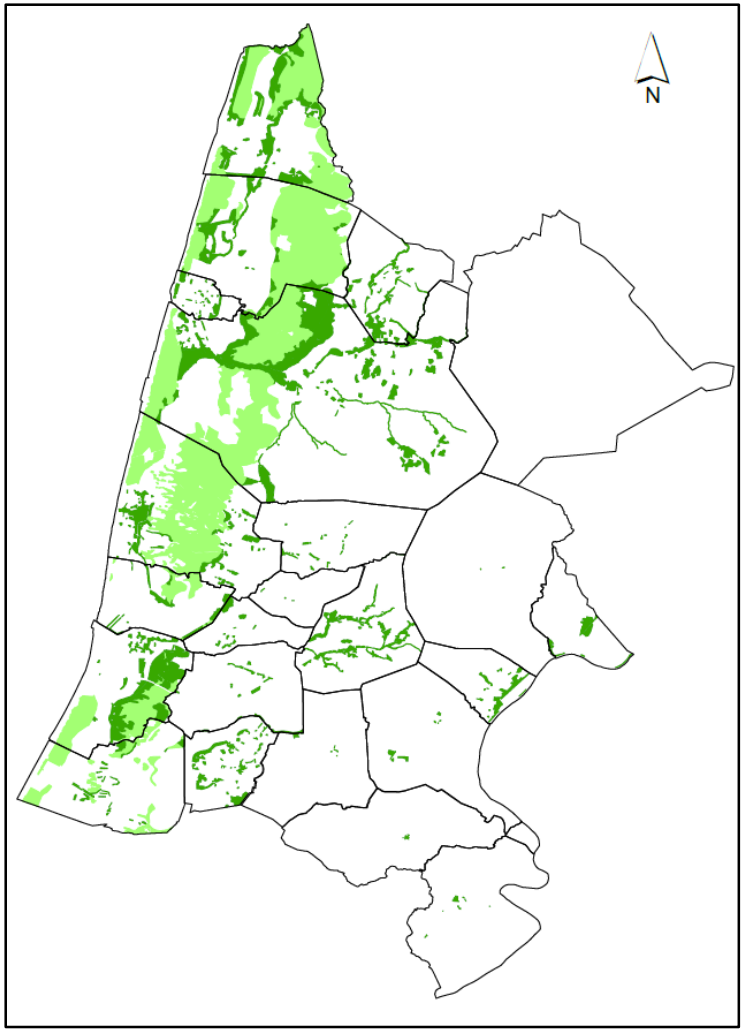
Les espaces boisés classés (EBC) contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

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 (entée de ville, ceinture urbaine, espace de respiration, etc.)
- à proximité du littoral, les boisements formant l'écrin paysager des dunes ou des lacs. Les Espaces Boisés Significatifs, au titre de la Loi Littoral, ont également été classés en Espaces Boisés Classés.



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

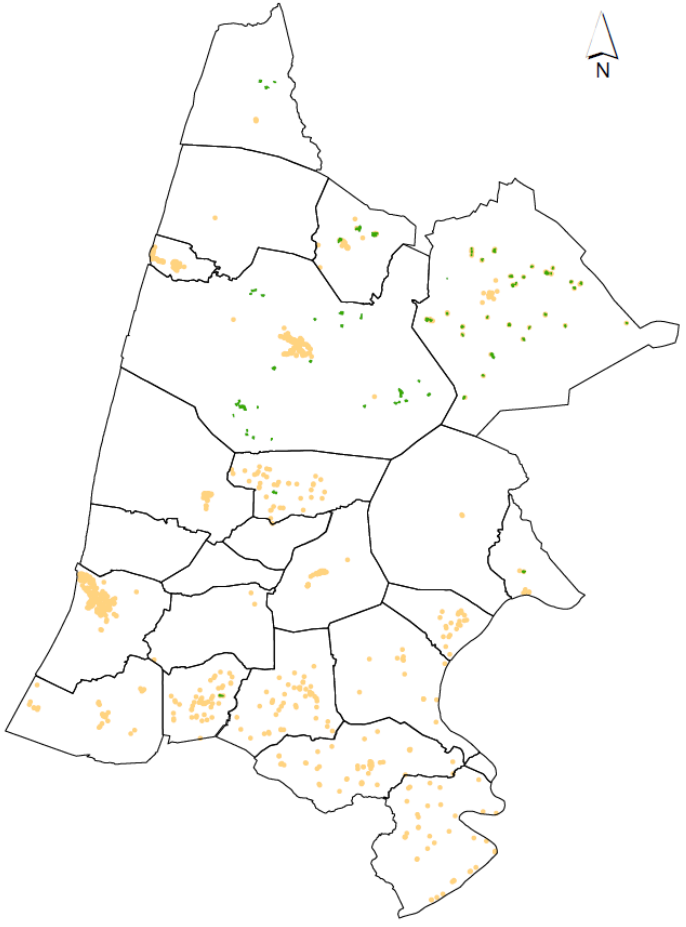
4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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

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

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

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



Les éléments de patrimoine bâti

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

Au total, 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

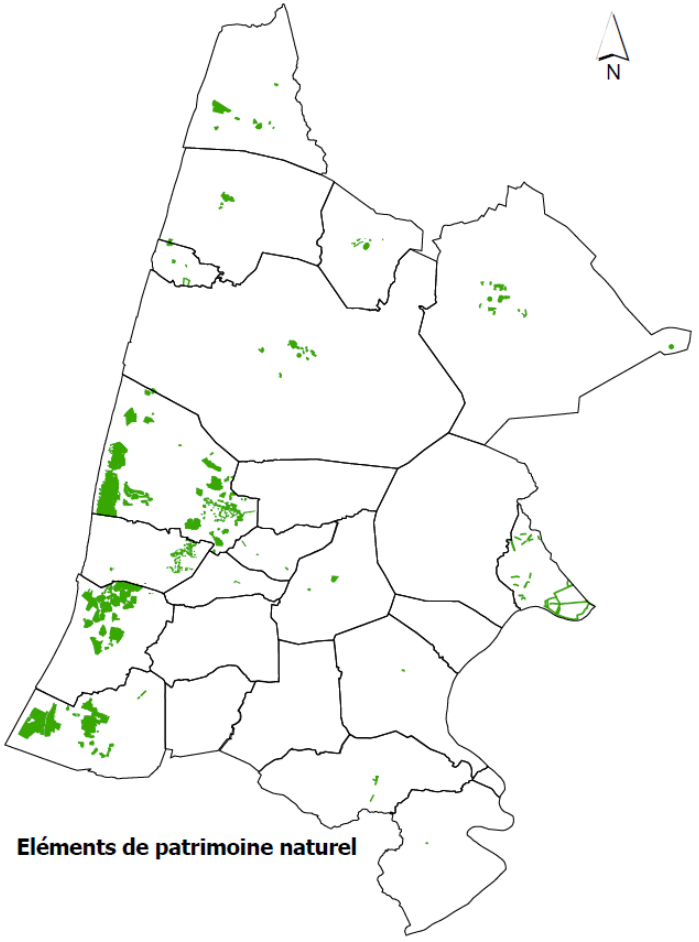
4.7.3. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine naturel

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

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

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



Eléments de patrimoine naturel

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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

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.

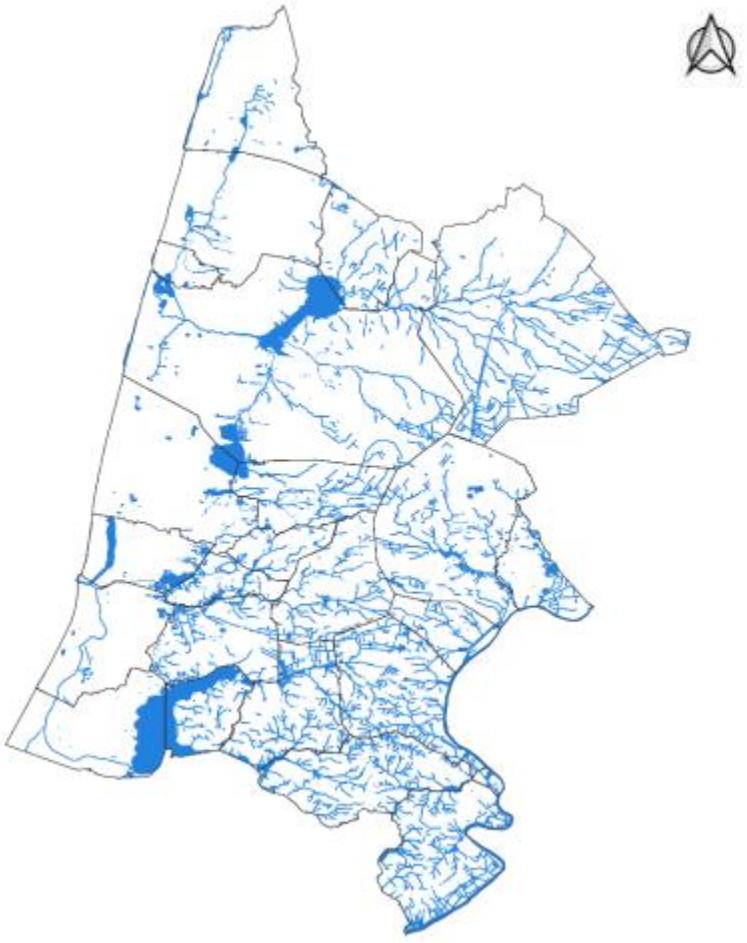
La trame bleue

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.



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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

La trame verte

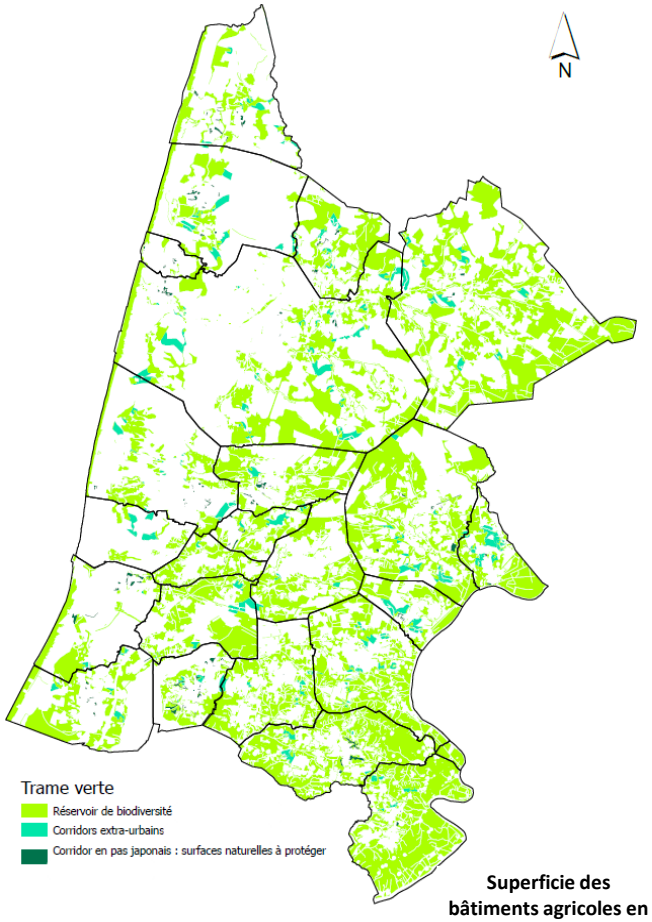
Au sein de la trame verte sont protégés :

- 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 règlementairement proviennent des réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire en phase diagnostic auxquels les grandes parcelles de maïs et les zones urbanisées ont été supprimées pour cette première version du PLUi. Un total de 18 699 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.



Superficie des bâtiments agricoles en RB (m²)	
Compte	100
Minimum	57,94
Médiane	200,95
Maximum	512,68
Moyenne	225,10

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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 :

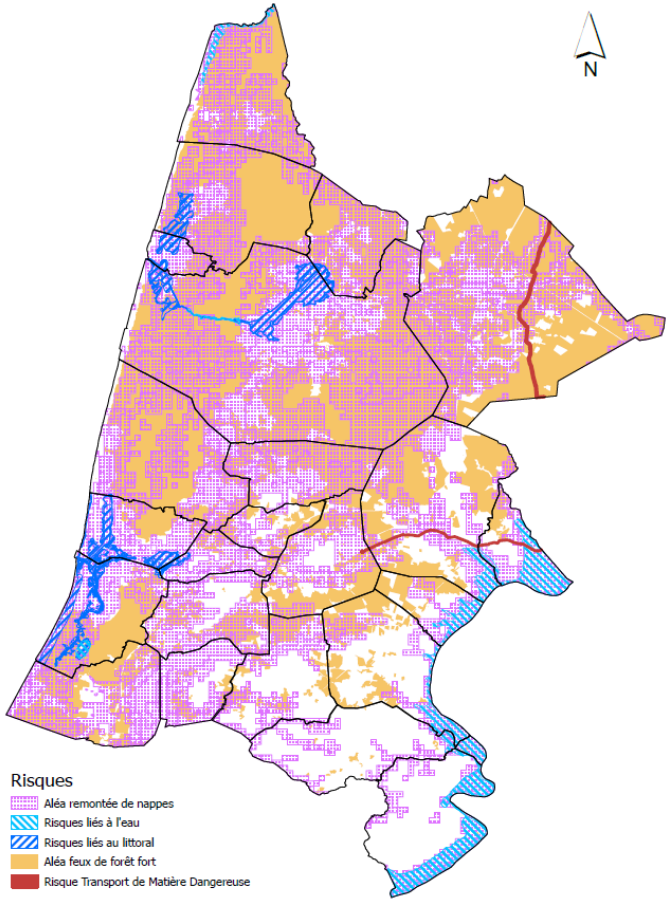
« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

*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 règlementés 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 surélevées 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 règlementés 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 règlementés.



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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

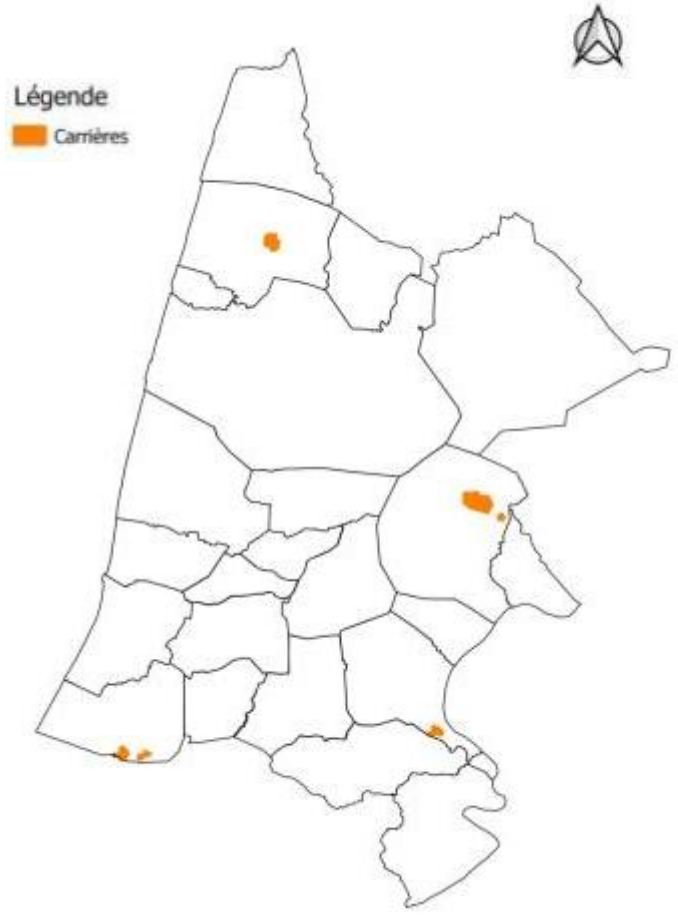
Rappel de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

« 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 règlementaire 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:

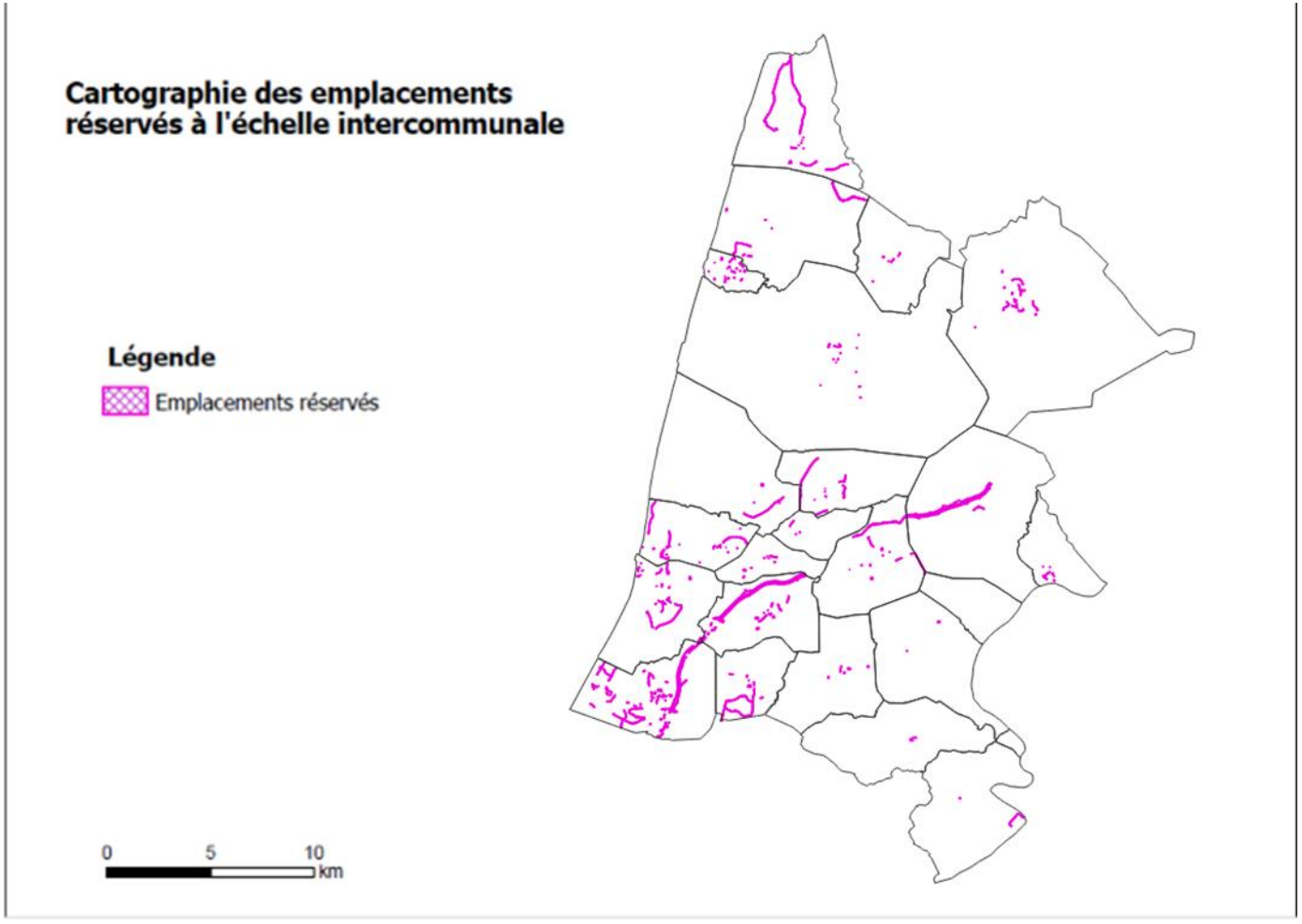
- Les affouillements et exhaussements du sol en lien direct avec l'exploitation de carrières
- Les activités industrielles et commerciales liées à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, aux transits de matériaux et de déchets inertes, à la valorisation et aux installations de stockage 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 installées à la fin de l'exploitation de la carrière ou qu'ils ne compromettent pas l'activité actuelle.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

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

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

351 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*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

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

CATEGORIE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	NOMBRE	PART
Aménagement de chemins ruraux	2	0,6%
Aménagement lié aux travaux de la A63	26	7,4%
Aménagement ou création d'un carrefour	32	9,1%
Aménagement pour du stationnement	13	3,7%
Aménagement à créer pour liaison douce ou piste cyclable	52	14,8%
Arrêt de bus	3	0,9%
Elargissement/Aménagement de voirie	103	29,3%
Equipement public	63	17,9%
Espaces et Services publics	1	0,3%
Logements	1	0,3%
Logements et équipement d'intérêt collectif	1	0,3%
Logements sociaux	2	0,6%
Pédagogie et culture	2	0,6%
Stationnement	1	0,3%
Stationnement et Equipement public	1	0,3%
Voie à créer	48	13,7%
TOTAL	**352**	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements liées au voies publiques

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

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

- **14% d'emplacements réservés sont dédiés à la réalisation de voies nouvelles**

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

- Certaines communes ont fait le choix de maintenir des **projets de déviations initiés dans leur PLU** en vue de délester le trafic déjà existant et en vue d'accueillir au mieux la croissance démographique : Capbreton, Tosse et Moliets-et-Maa.

- En milieu urbain, certains emplacements réservés d'intérêt communal sont maintenus ou ajoutés pour la réalisation de voies inter quartiers, la réalisation de cheminements doux, ou la connexion de voies déjà existantes.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements liées 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…)

200

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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 réglementées 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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 a identifié 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements dédiés aux liaisons douces et pistes cyclables

- **52** 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 connecteur 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

- **13** 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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements dédiés aux équipements publics

Ont été regroupés dans la catégorie « équipement public » qui recense 63 **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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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

205

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

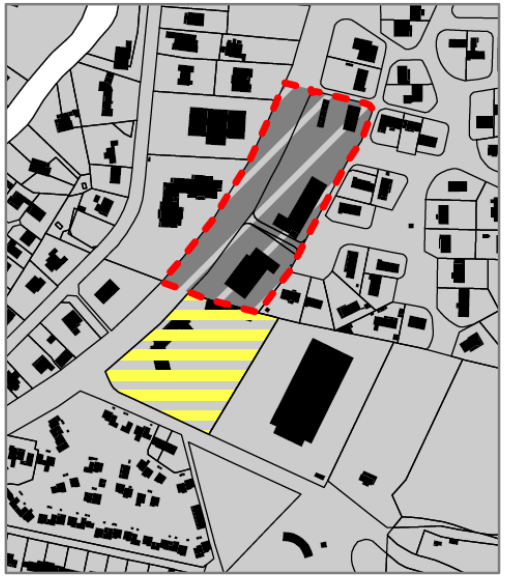
4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.8. Les Périmètre 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 :



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

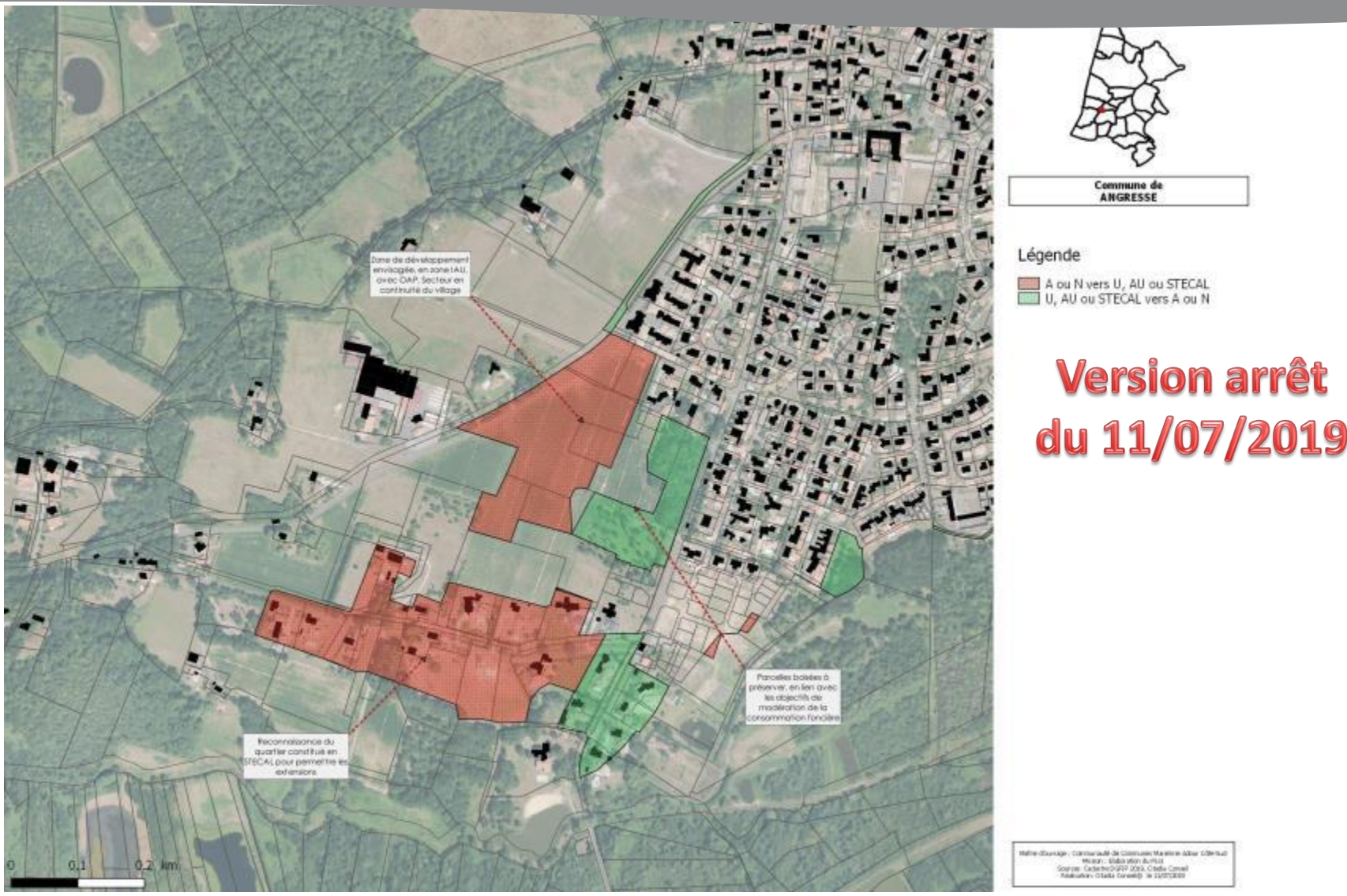
- La déclinaison claire et cohérente des orientations de la Loi Littoral, qui avait été cadrée dans le SCoT et qui est déclinée dans le PLUi avec une plus grande précision

- 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 imposer 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).

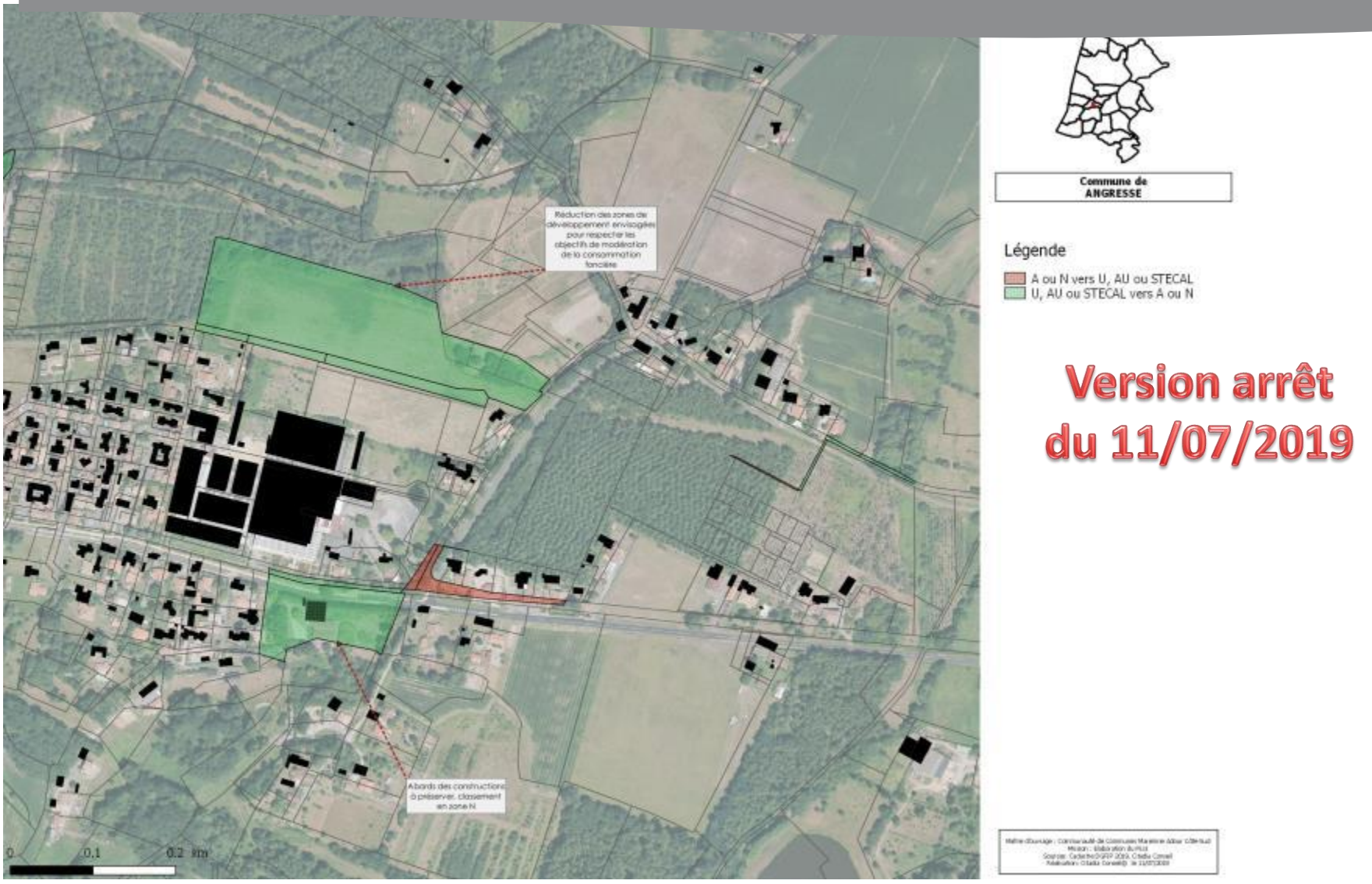
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



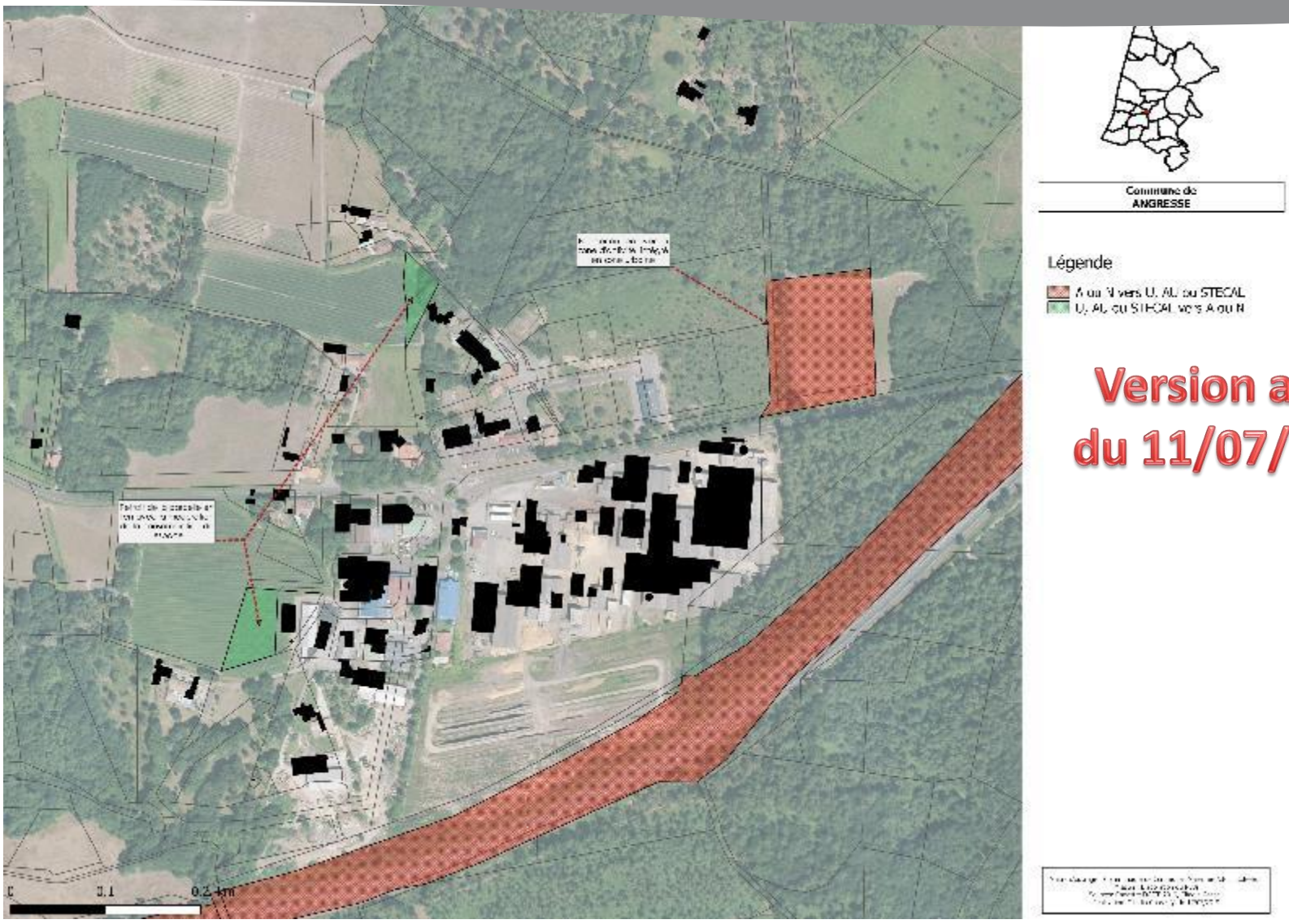
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



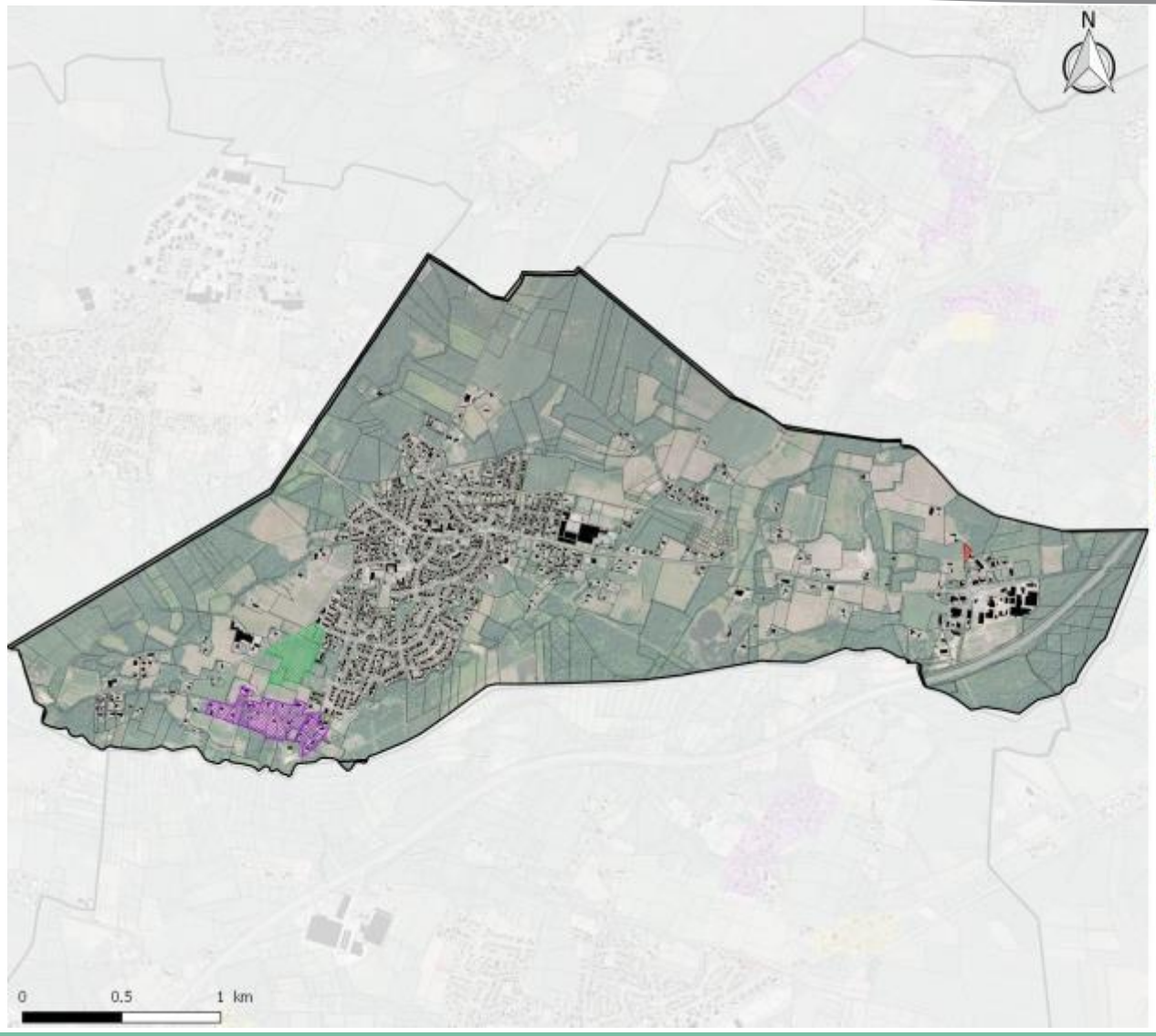
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- ANGRESSE -

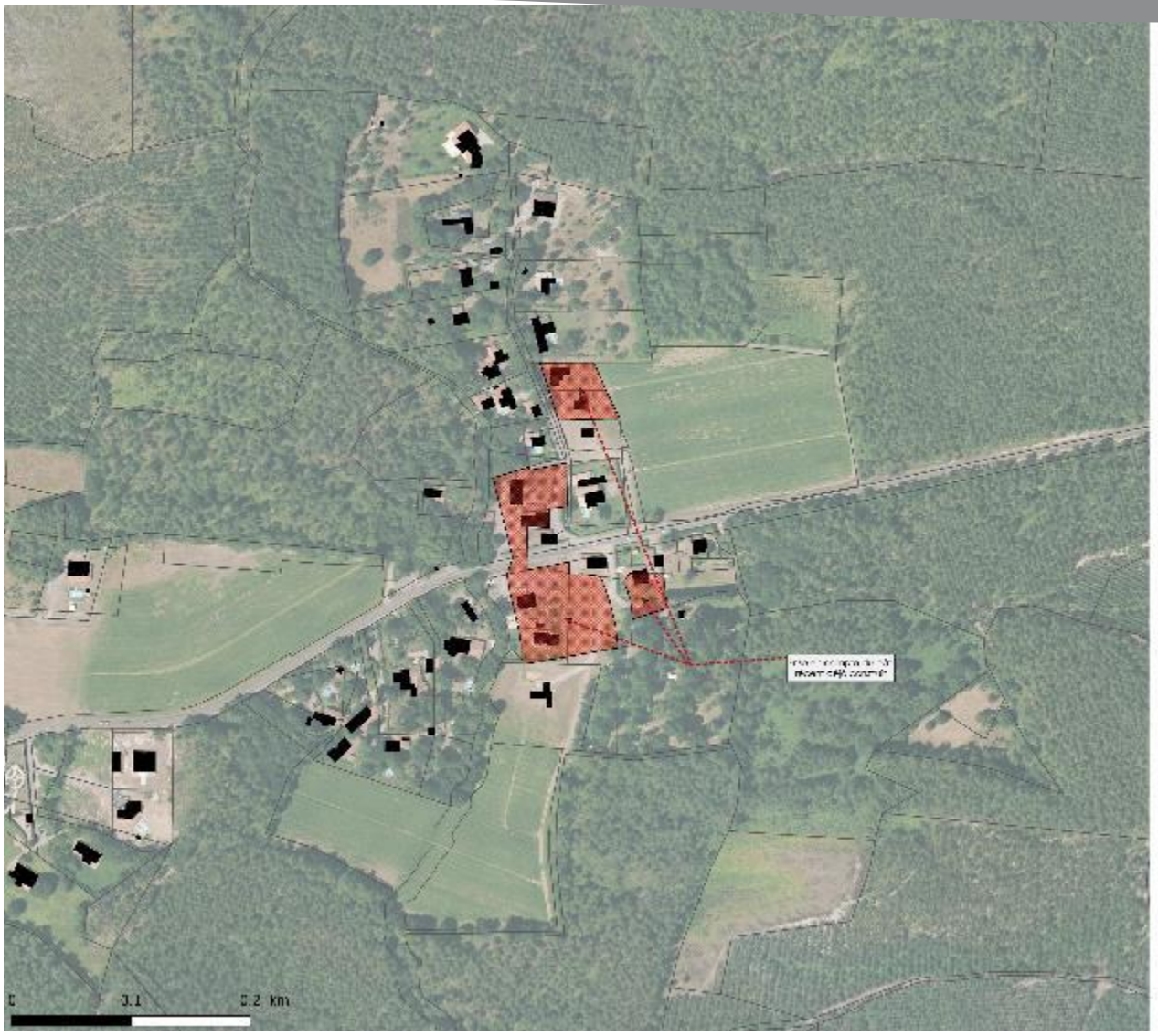
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

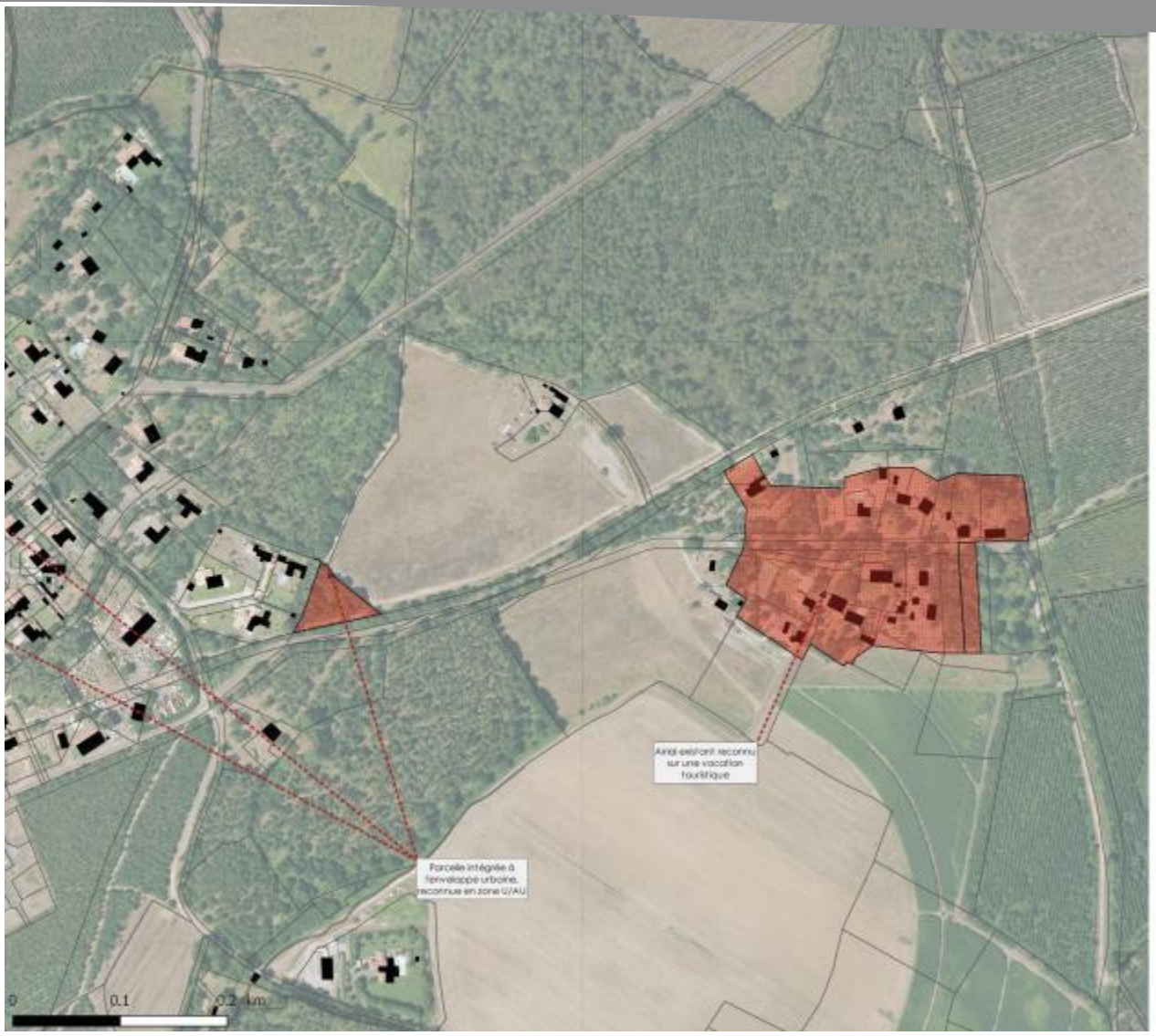
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Commune de AZUR

Légende

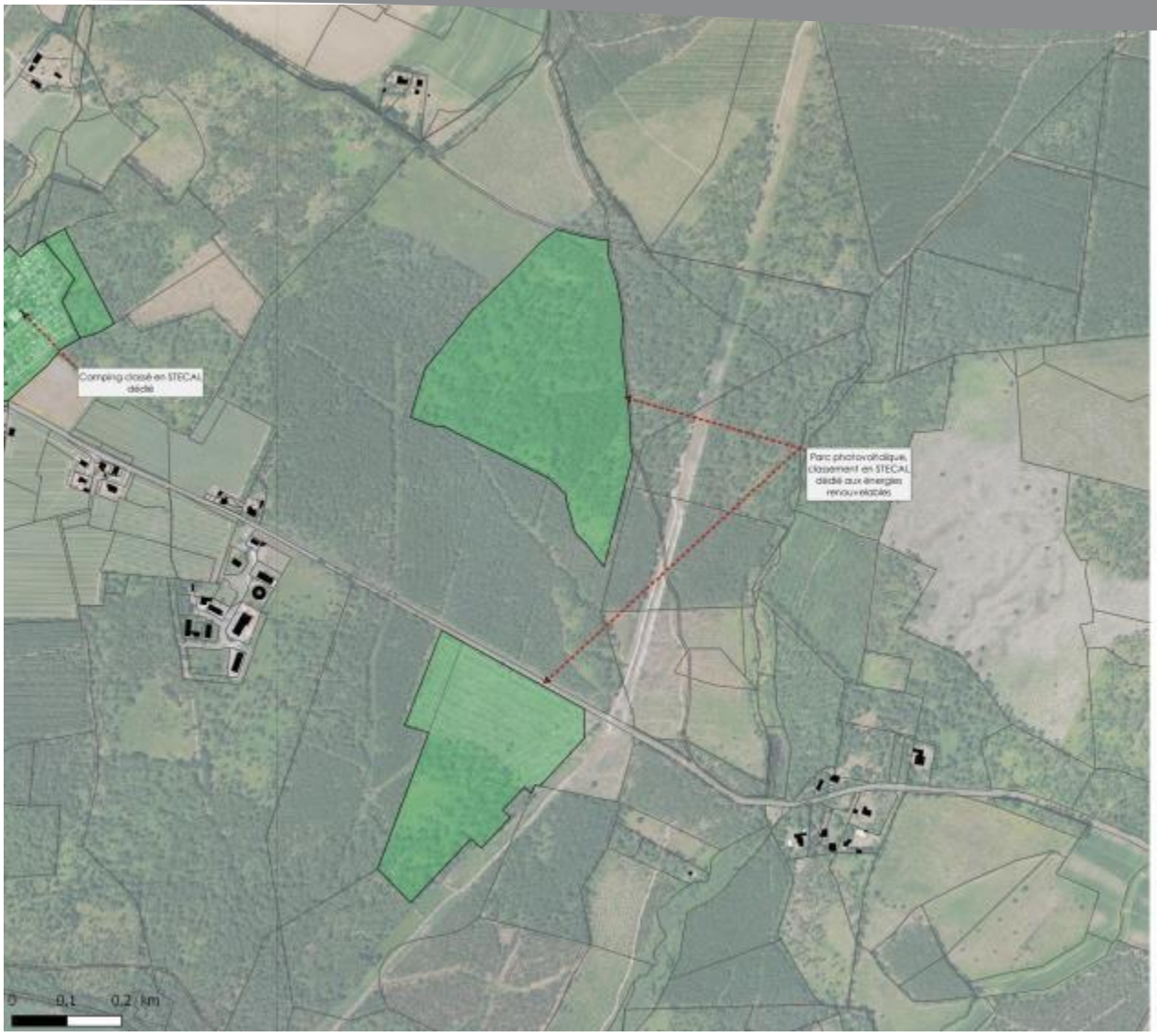
A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Commune de AZUR

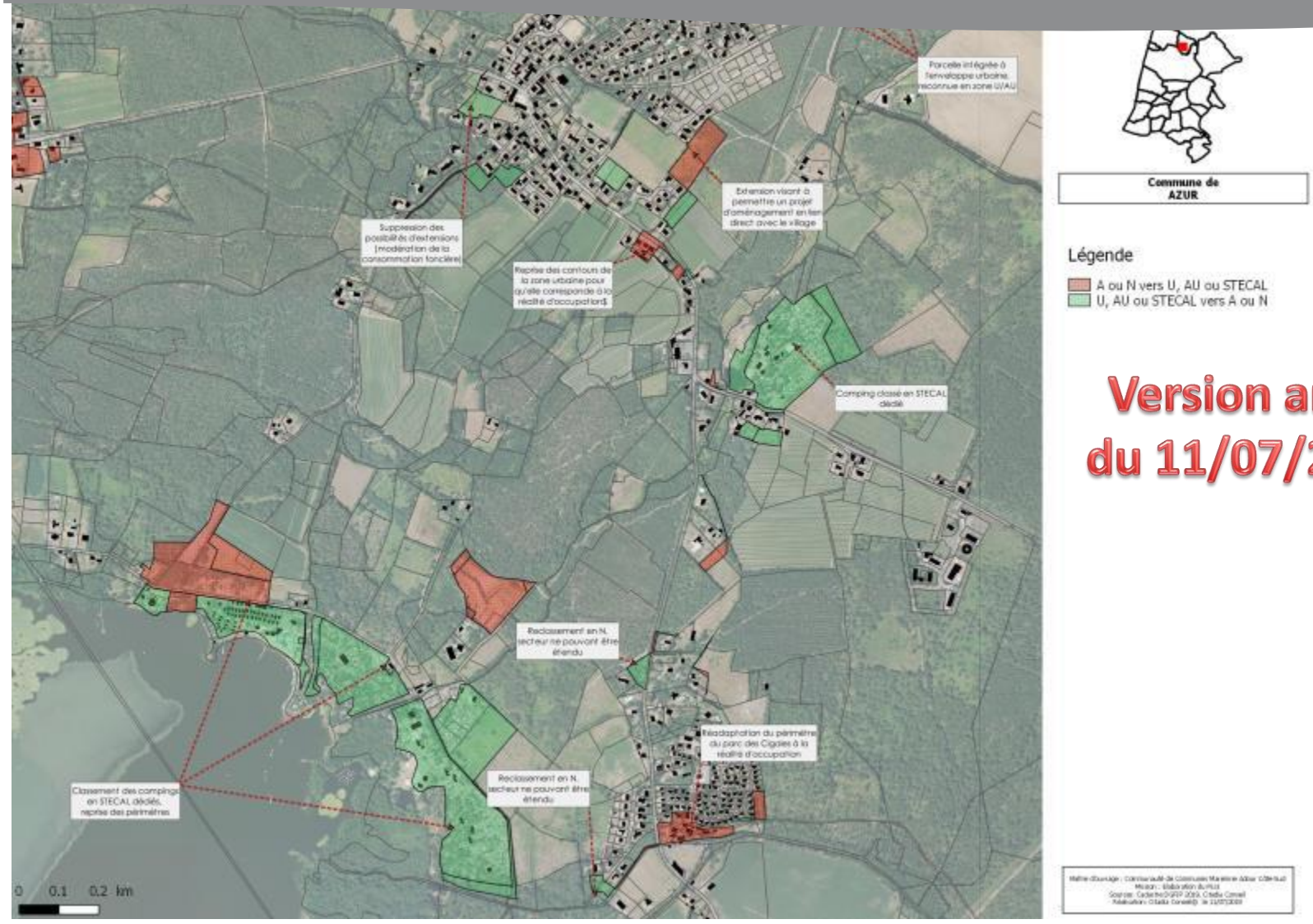
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

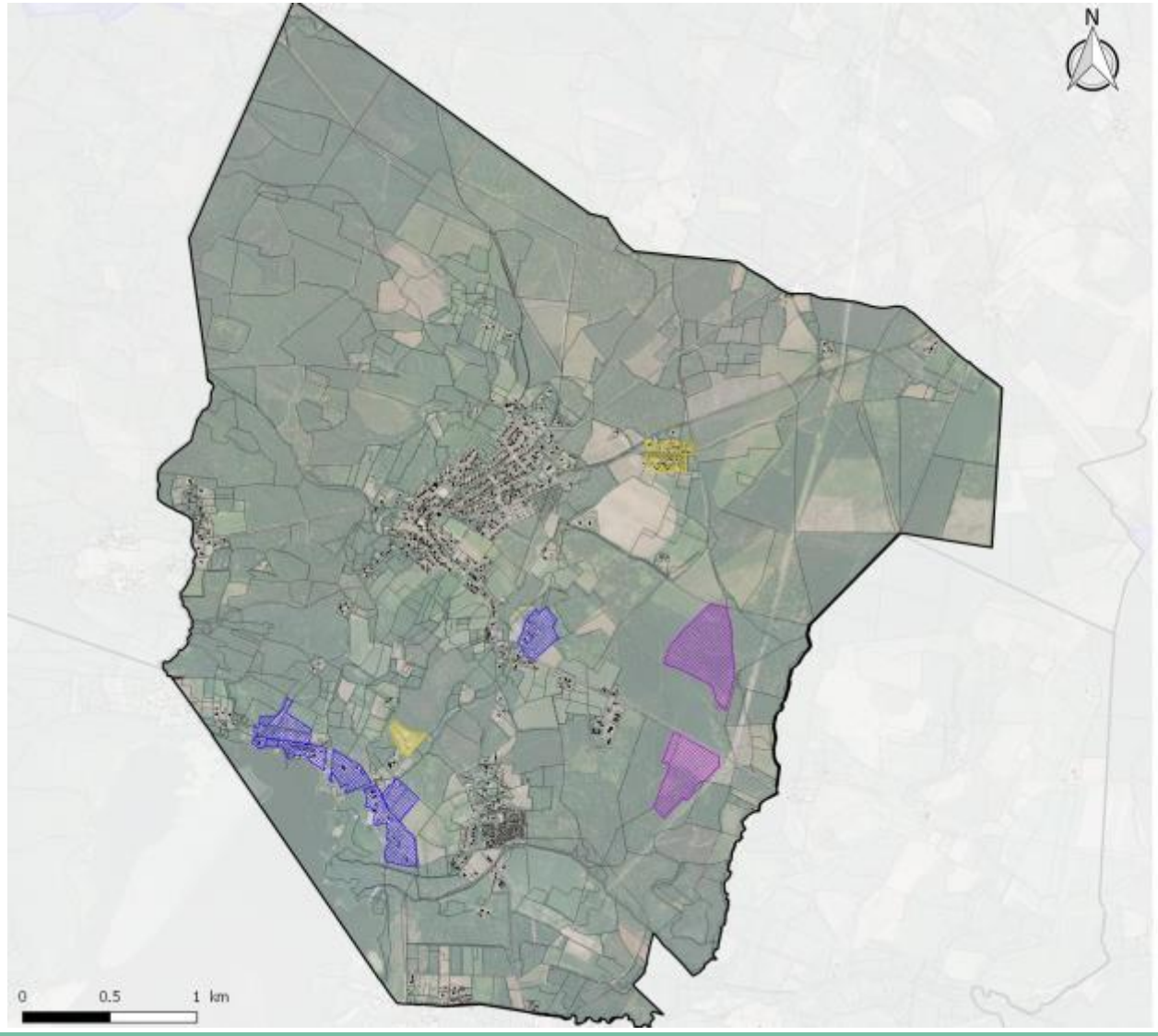
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- AZUR -

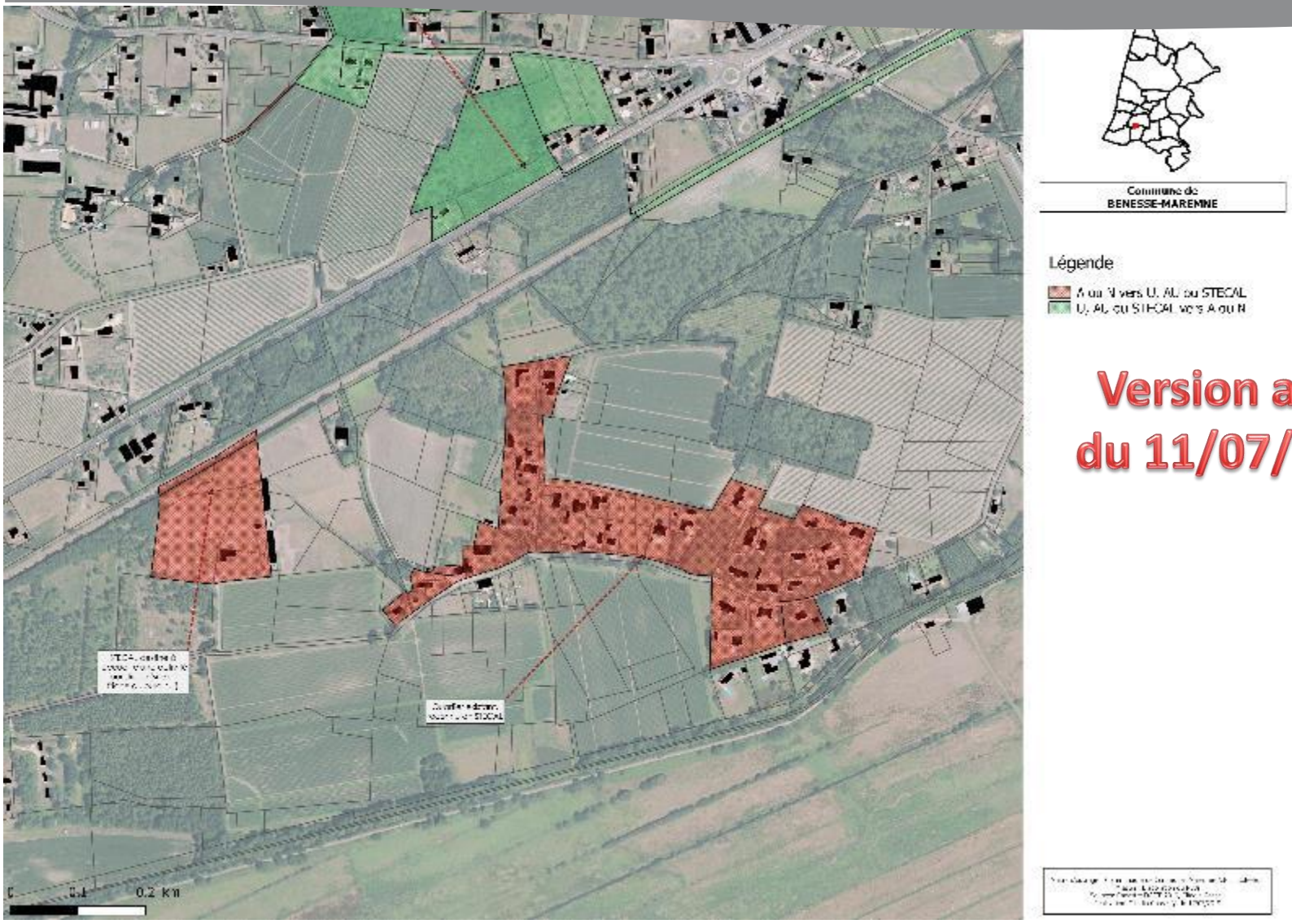
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



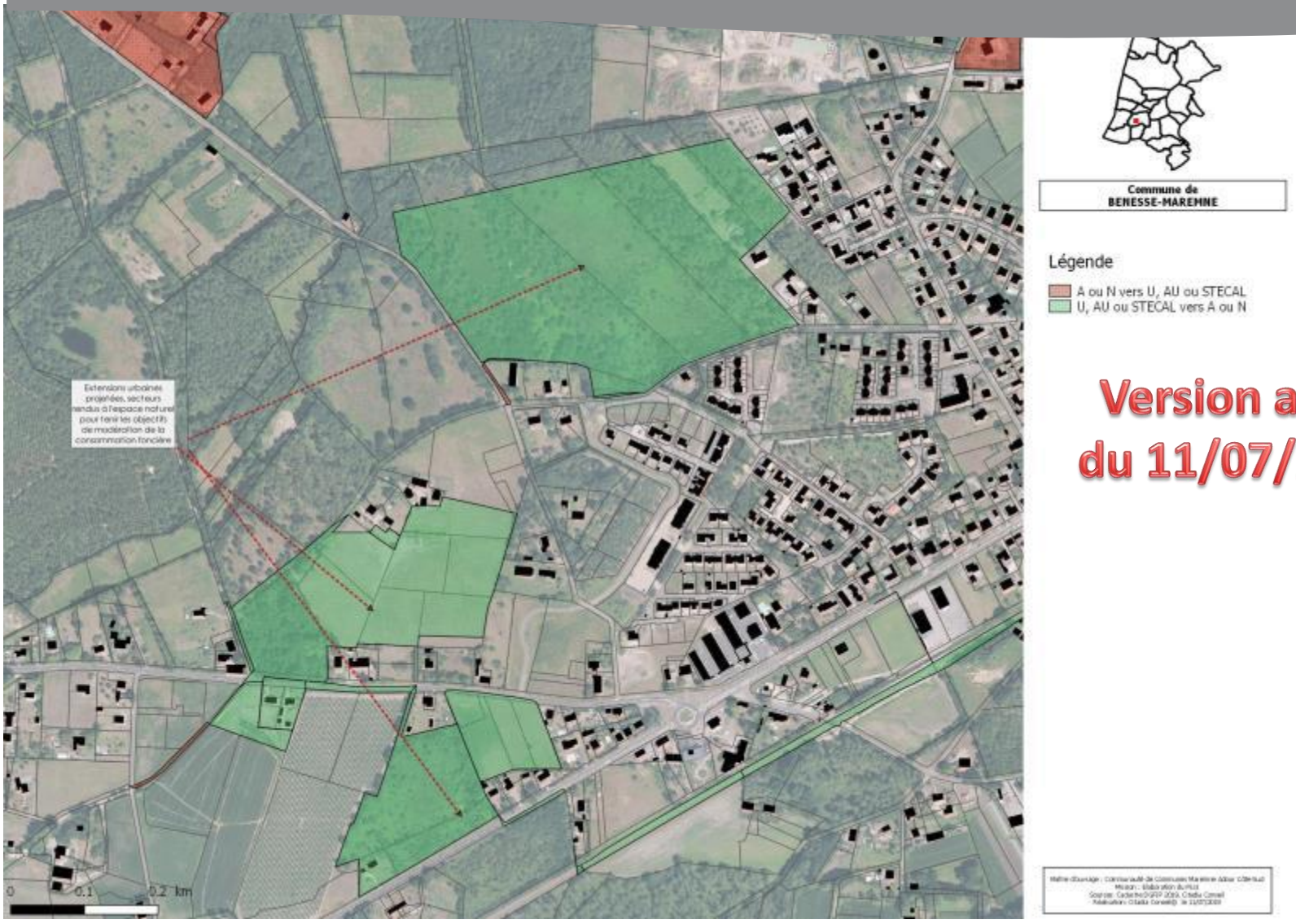
Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

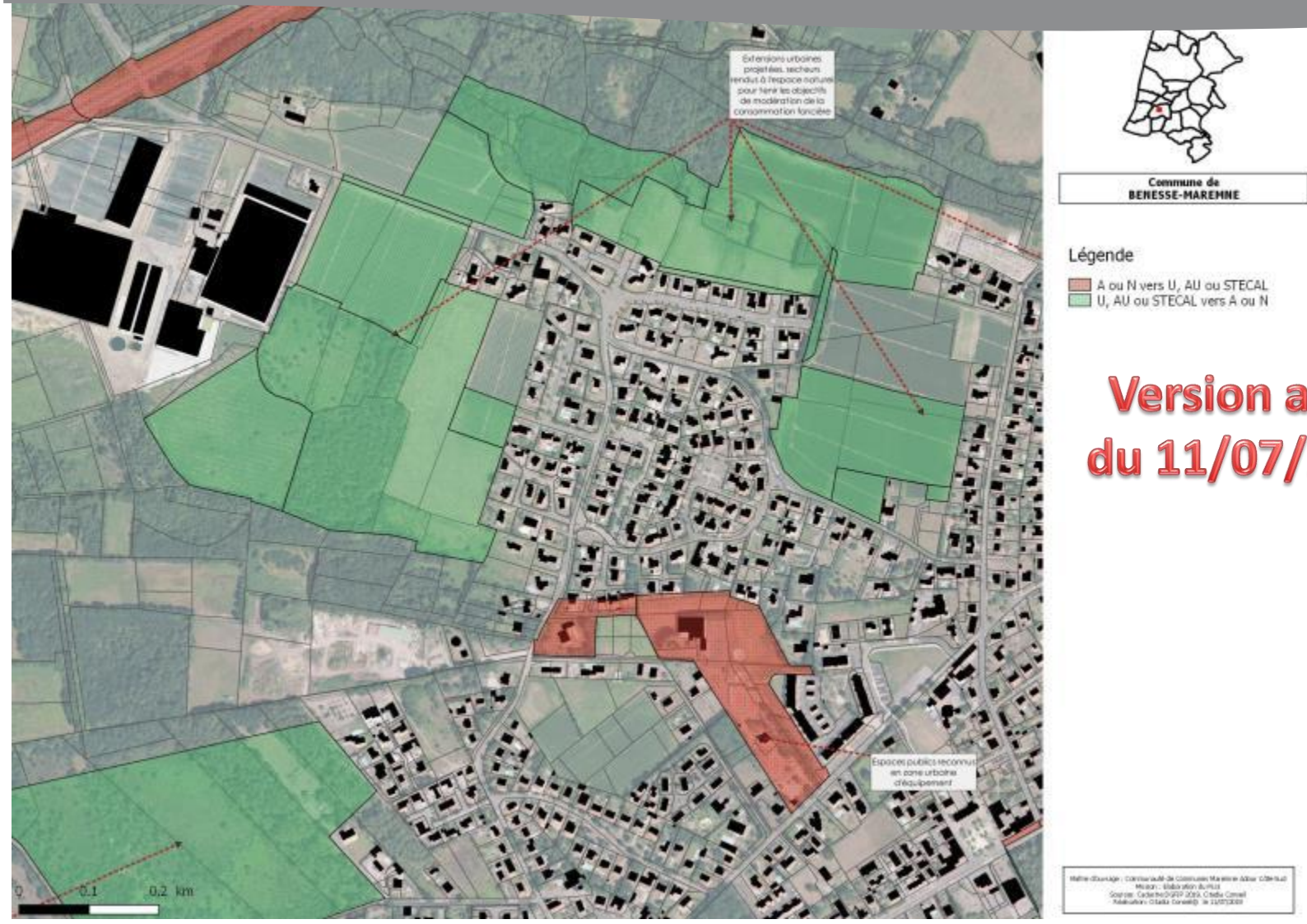
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
BENESSE-MAREMNE

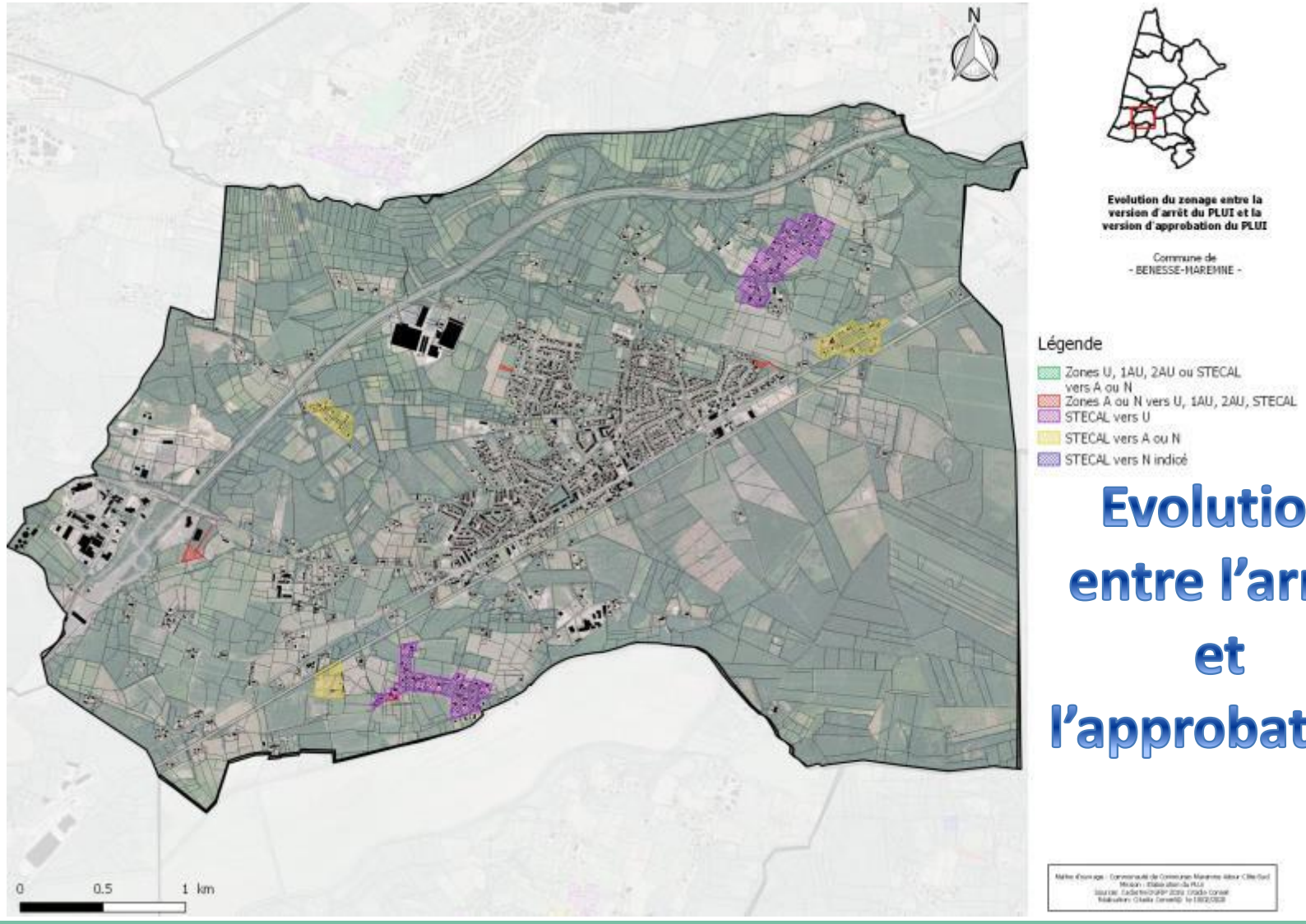
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

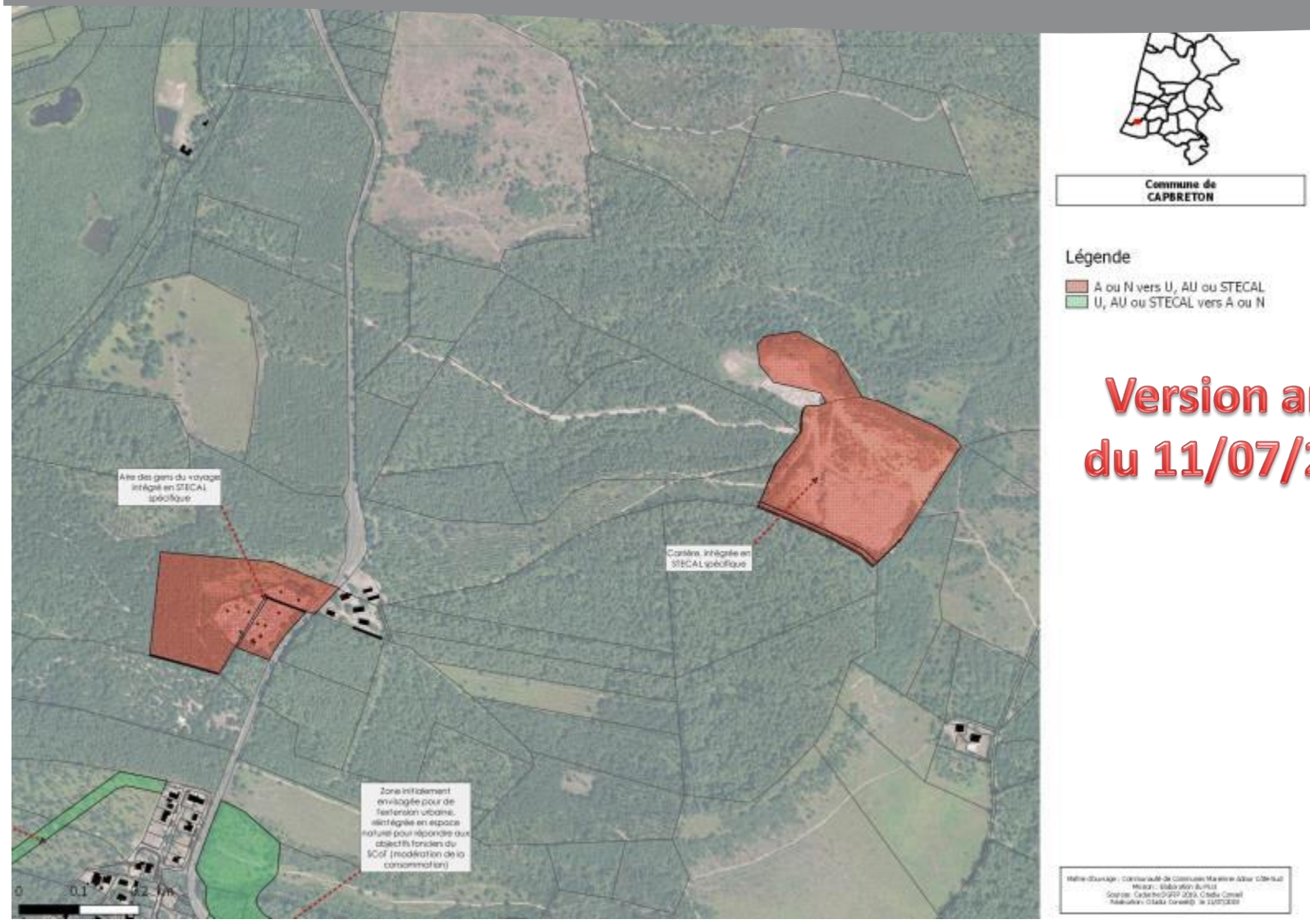
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



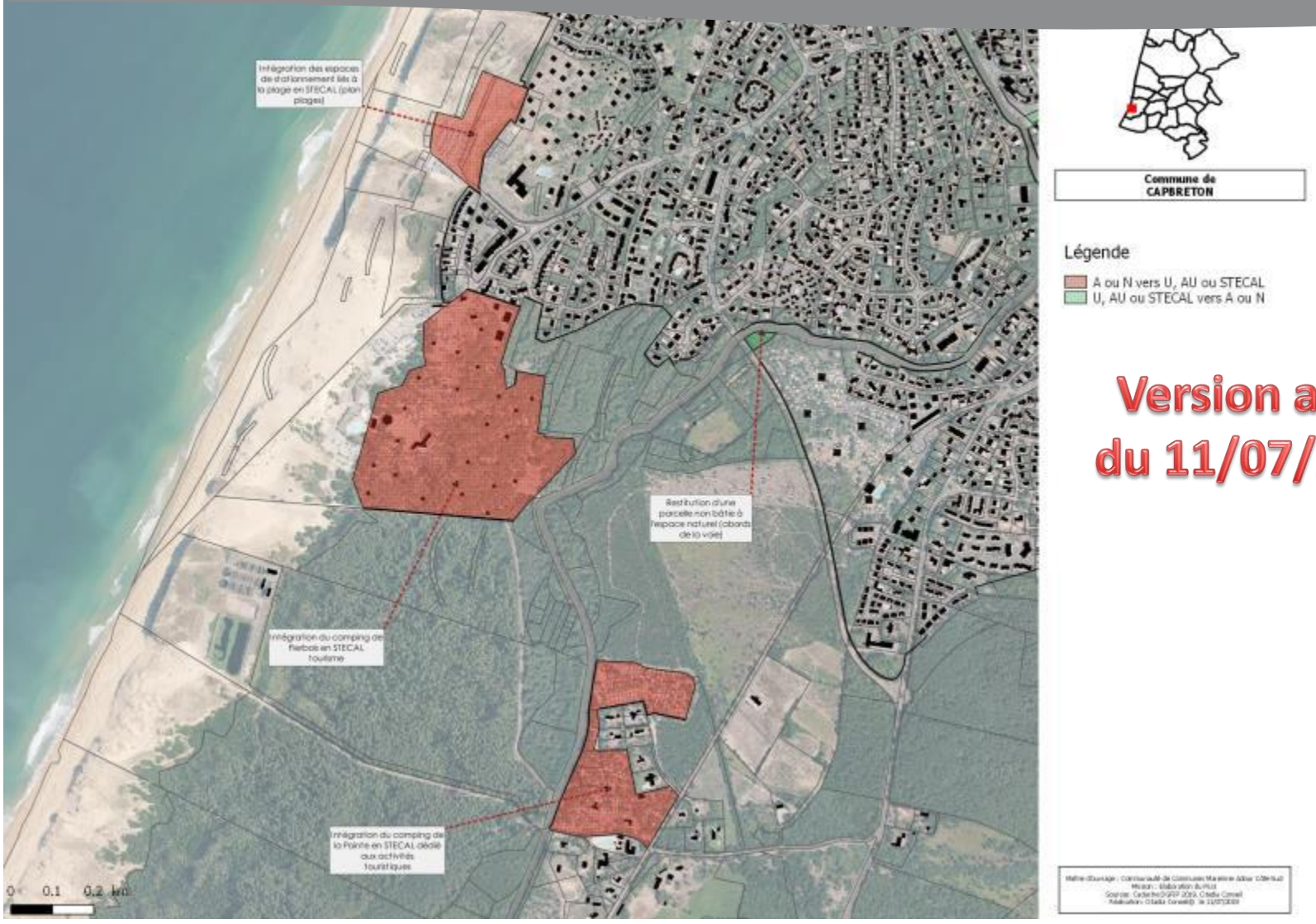
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



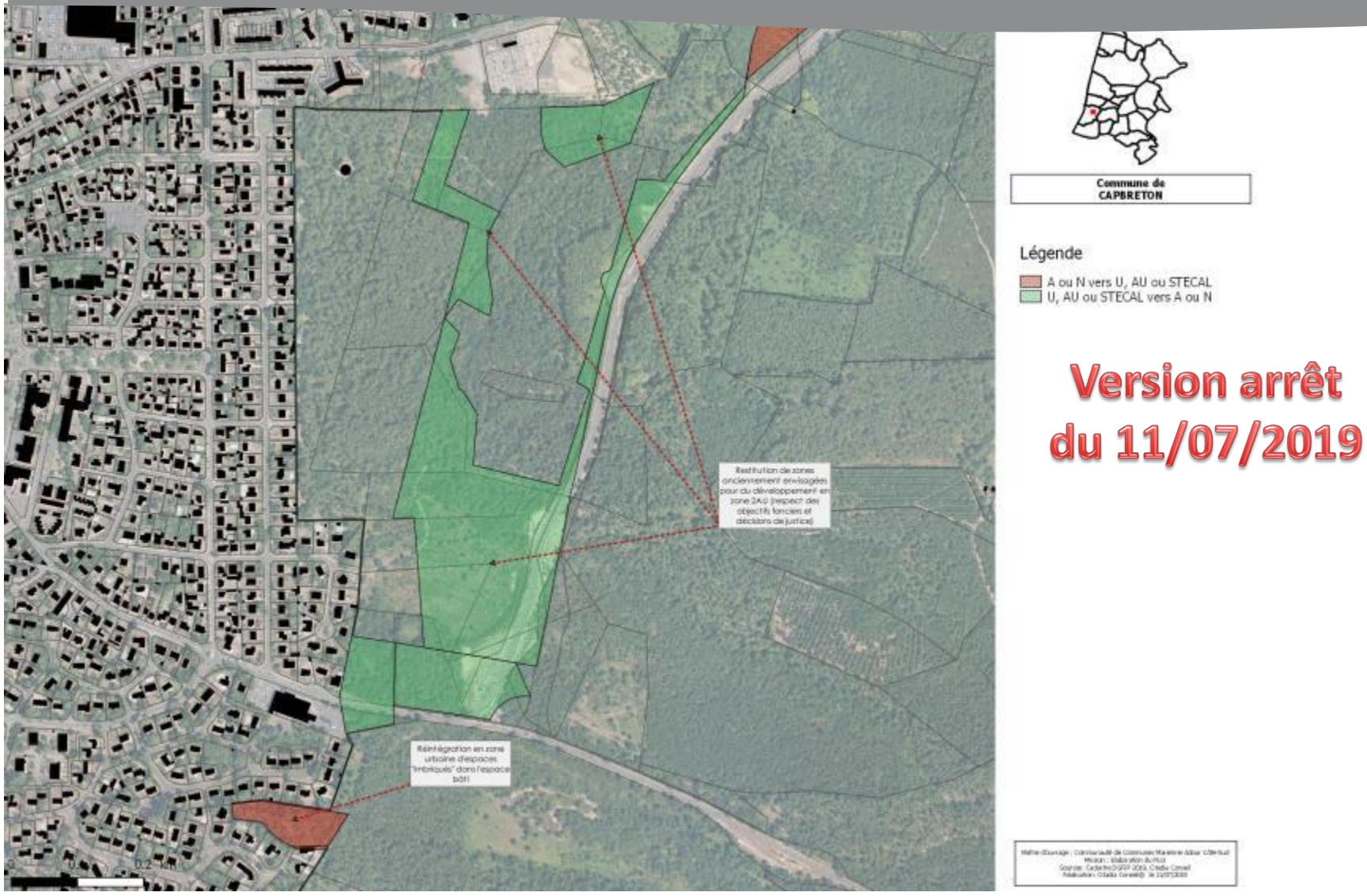
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

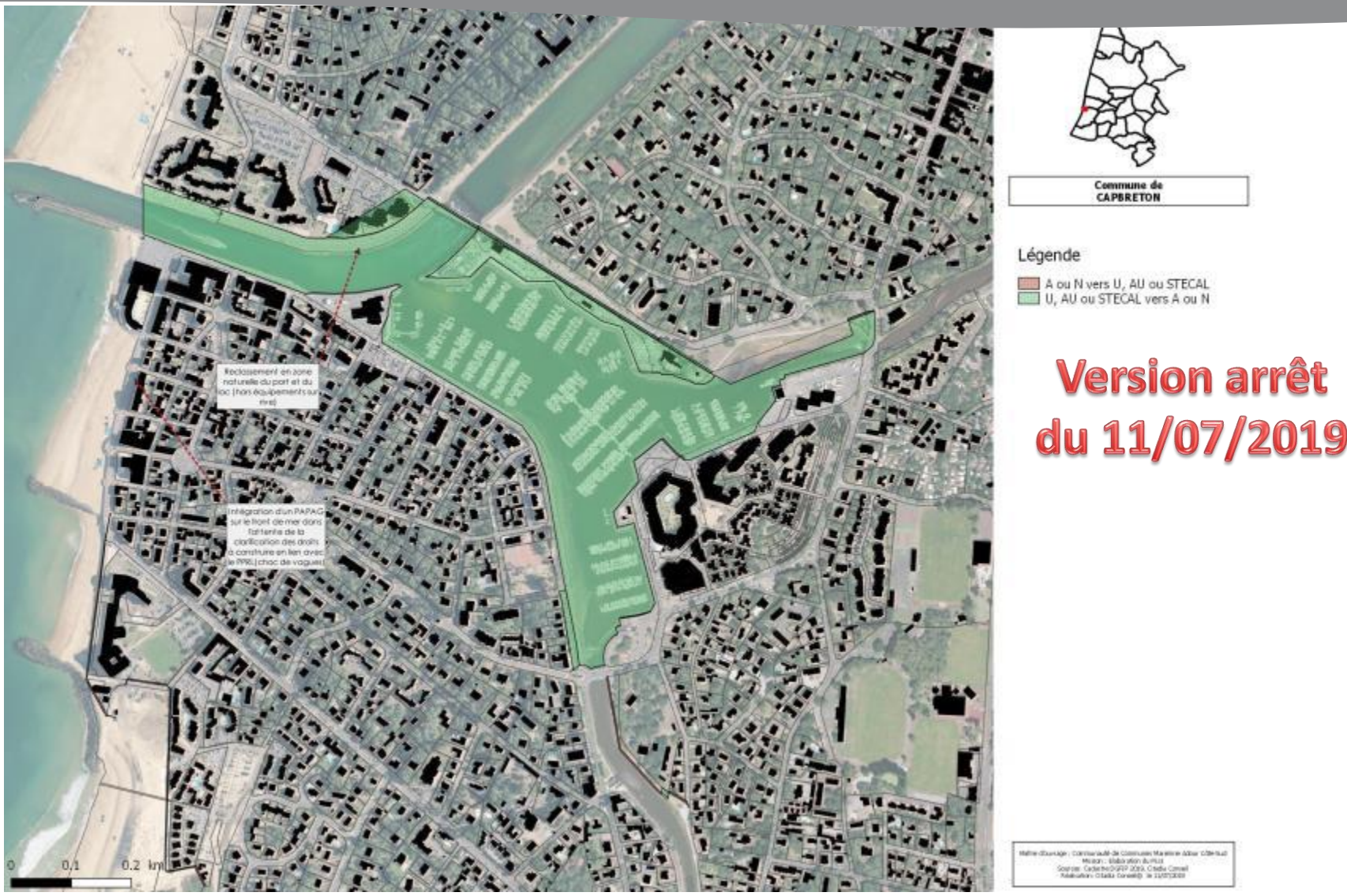


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Commune de
- CAPBRETON -

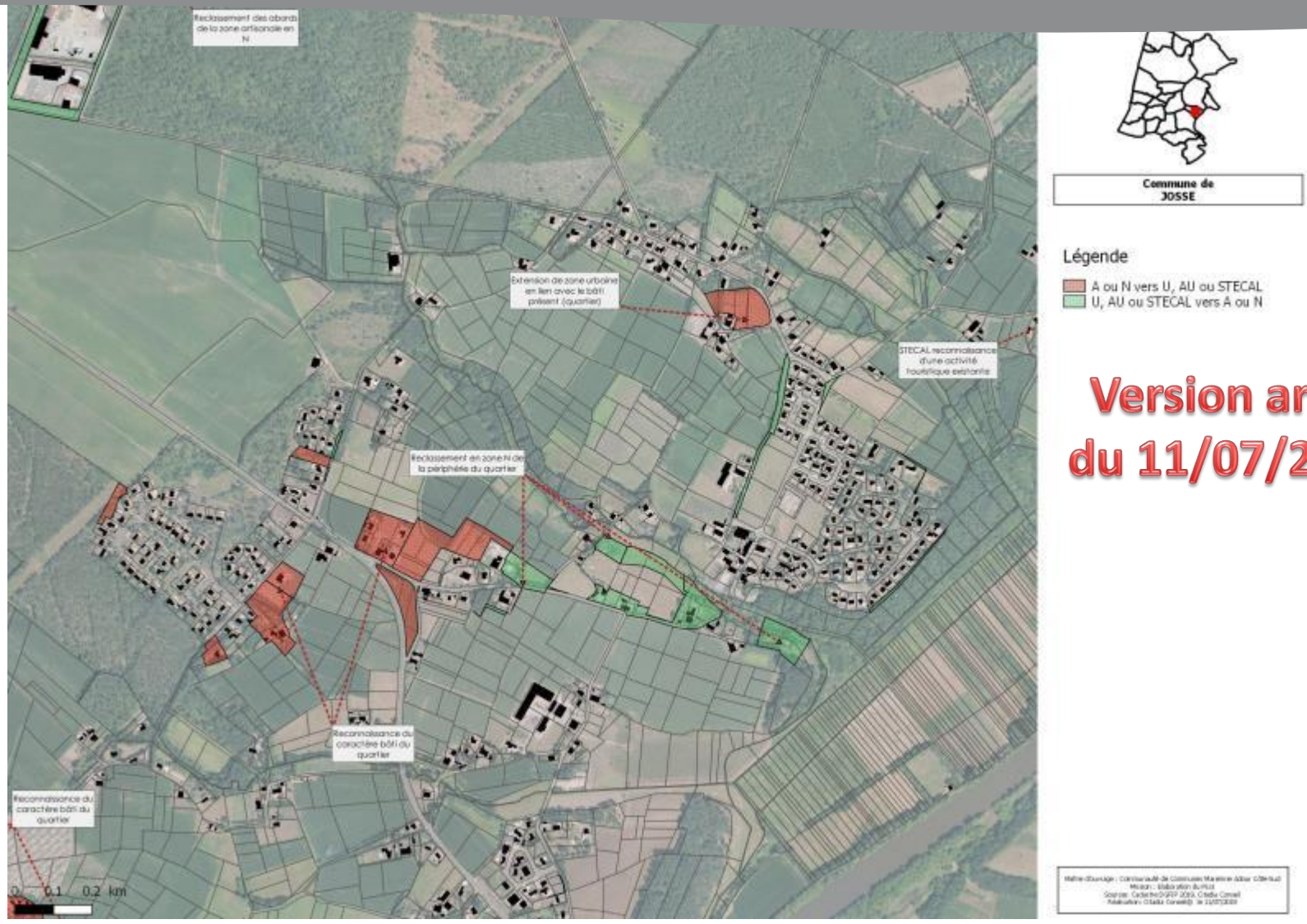
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
JOSSE

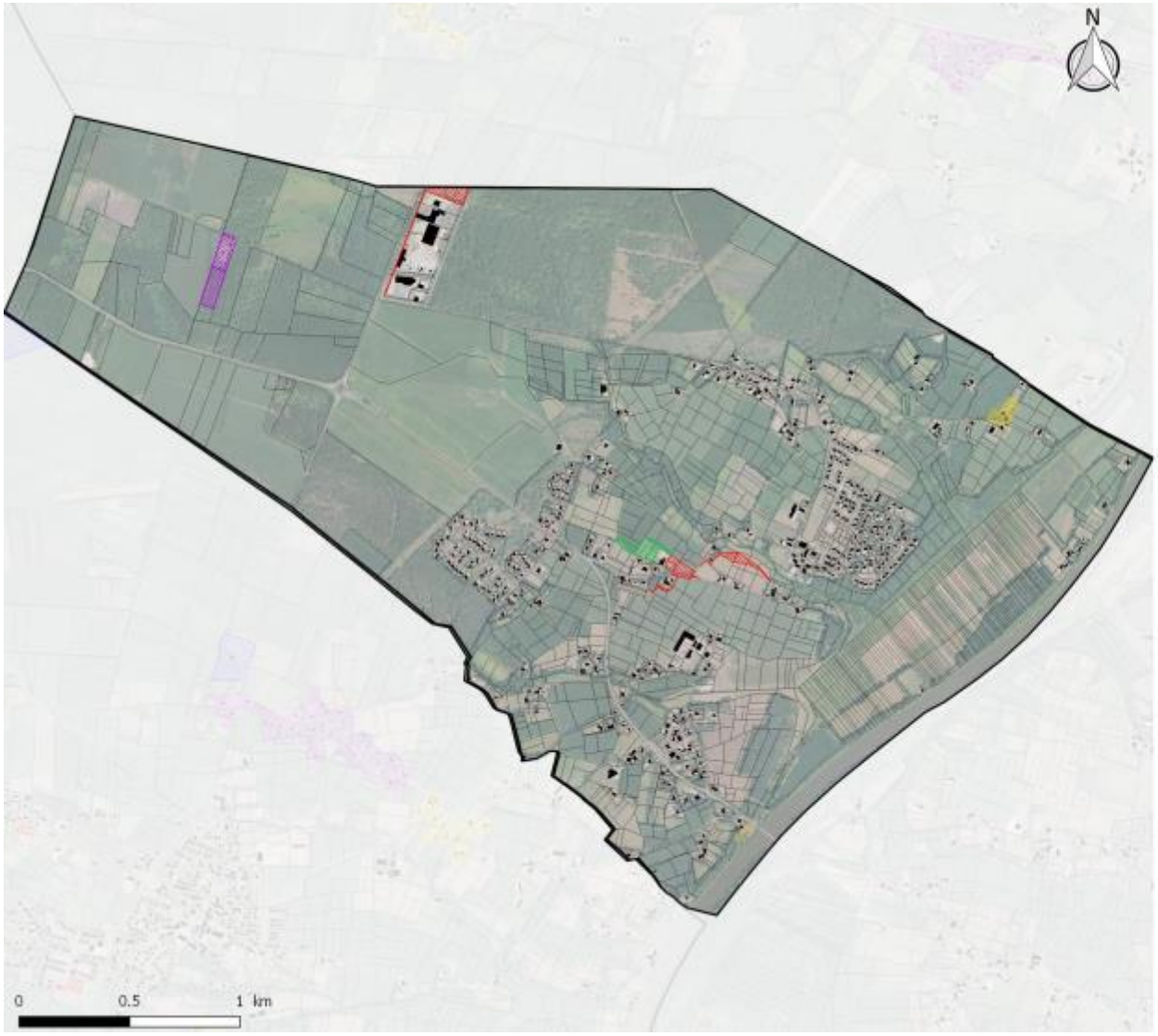
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- JOSSE -

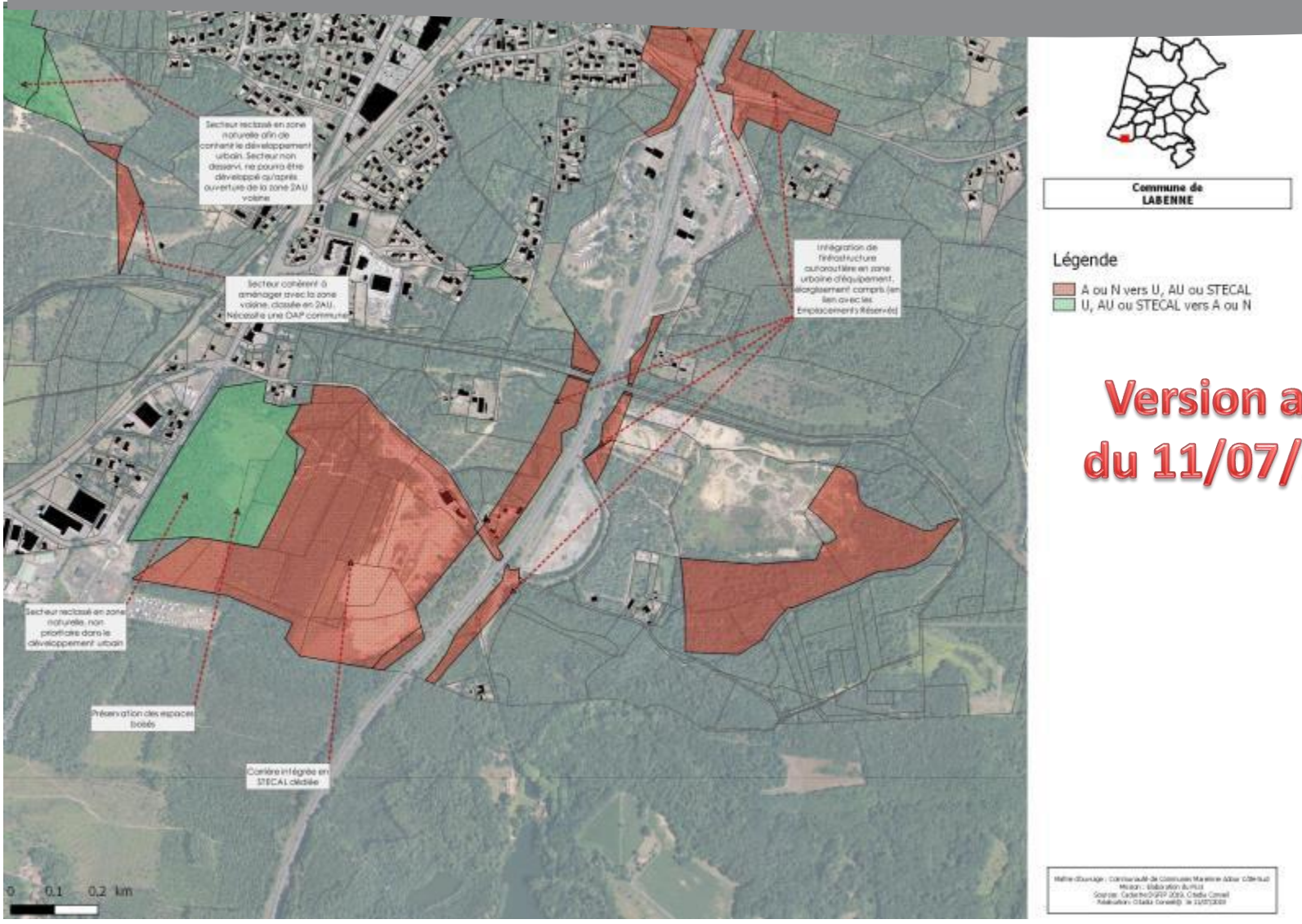
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

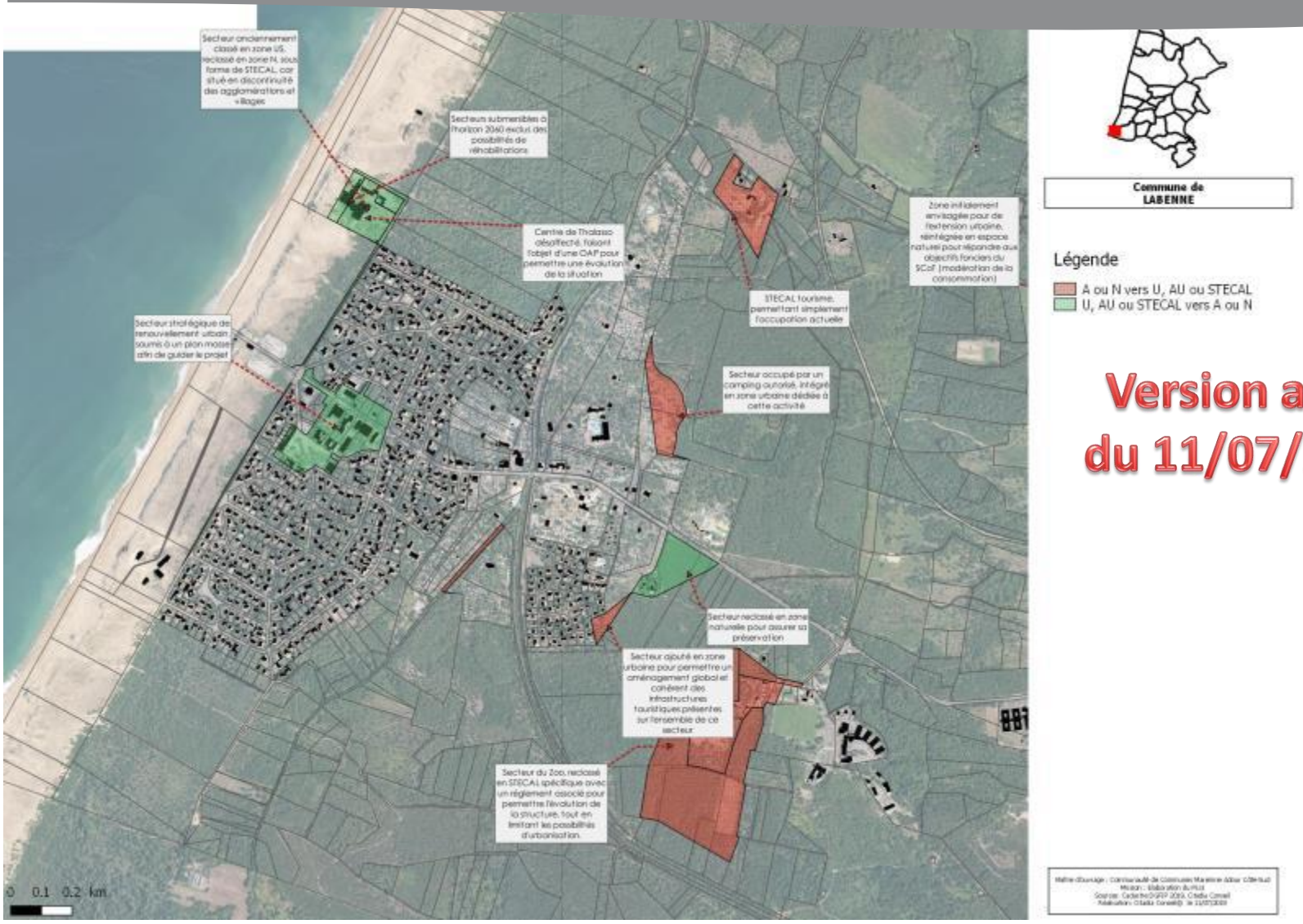
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

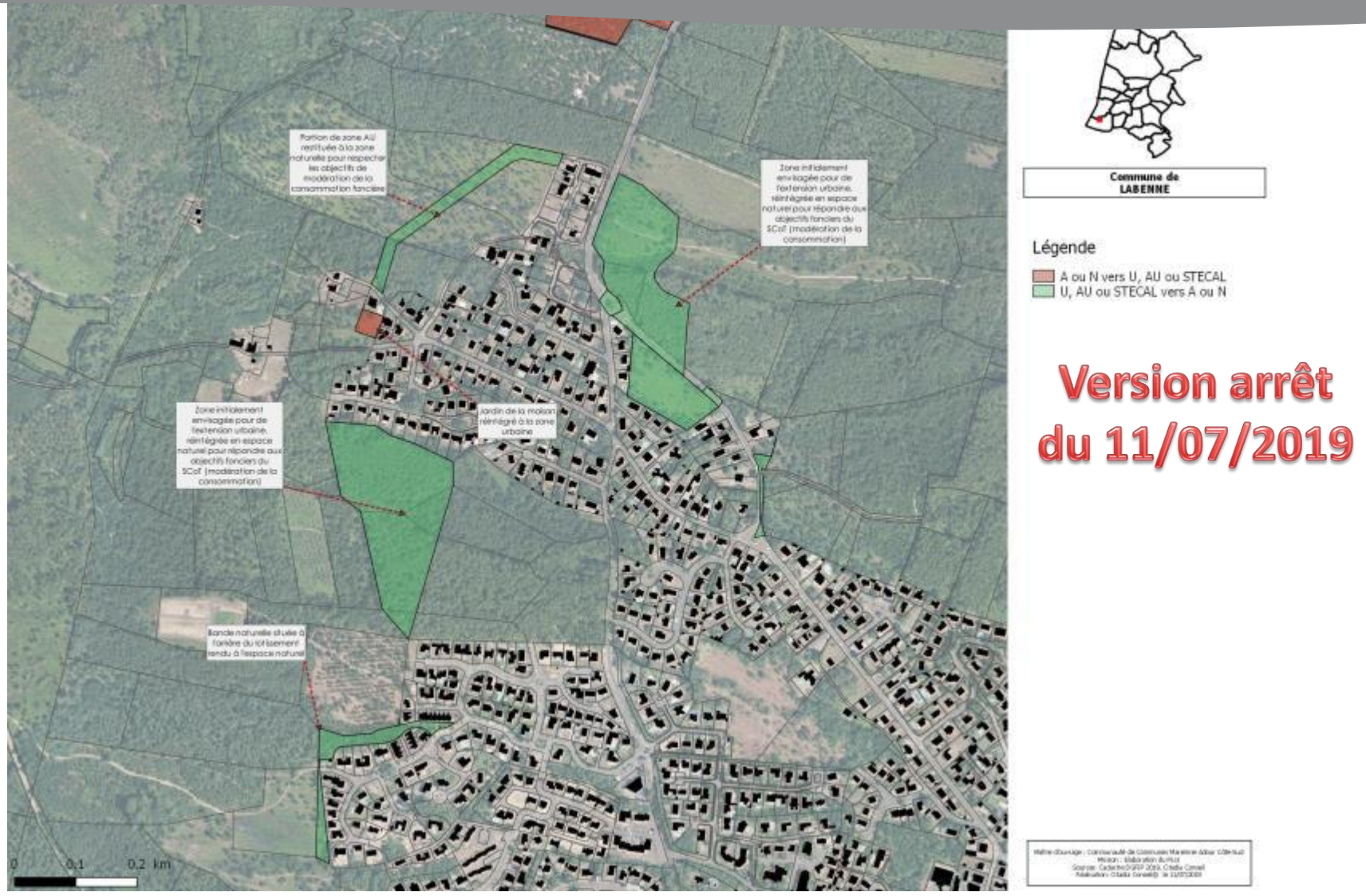
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Version arrêt du 11/07/2019

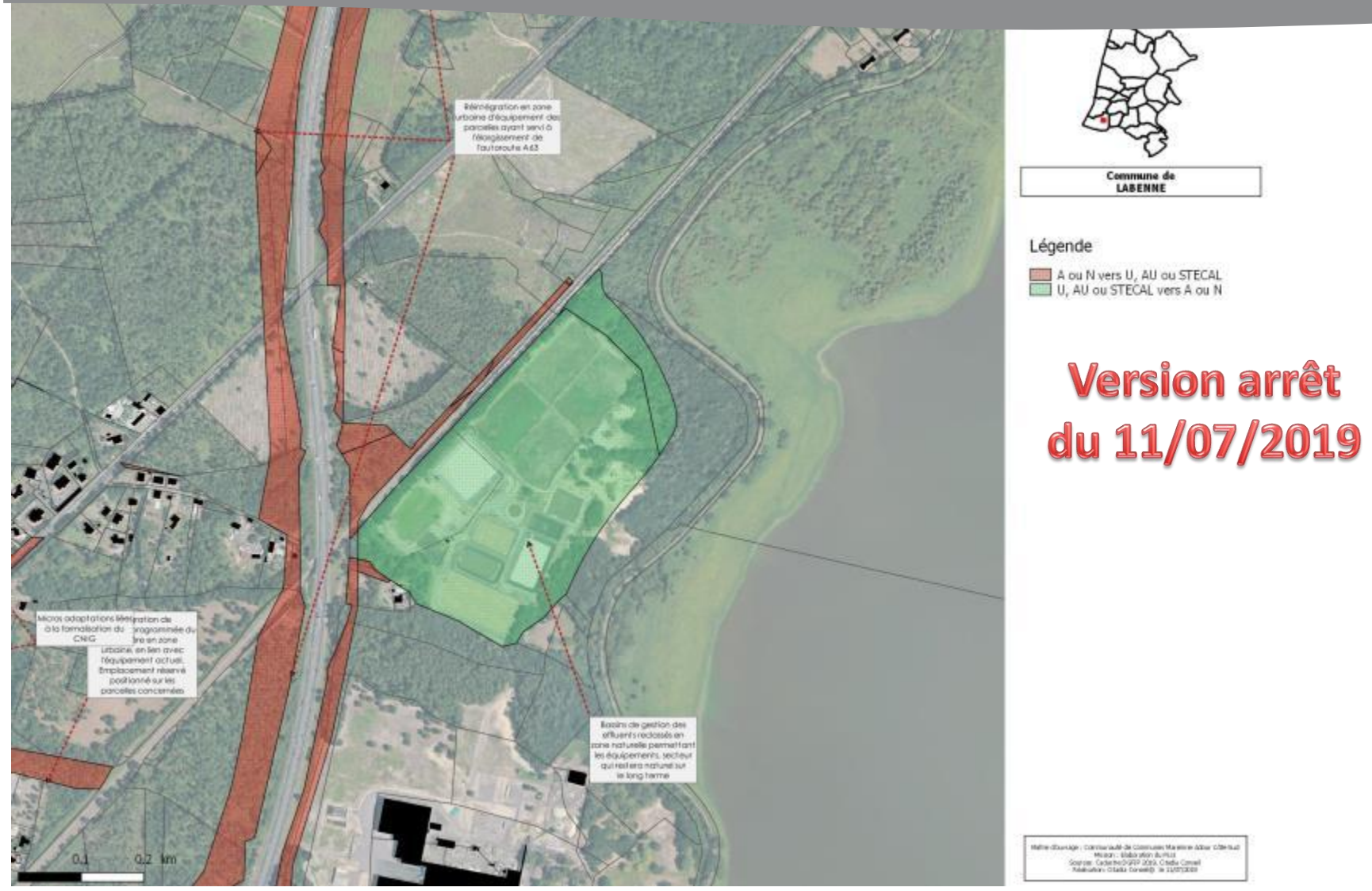
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



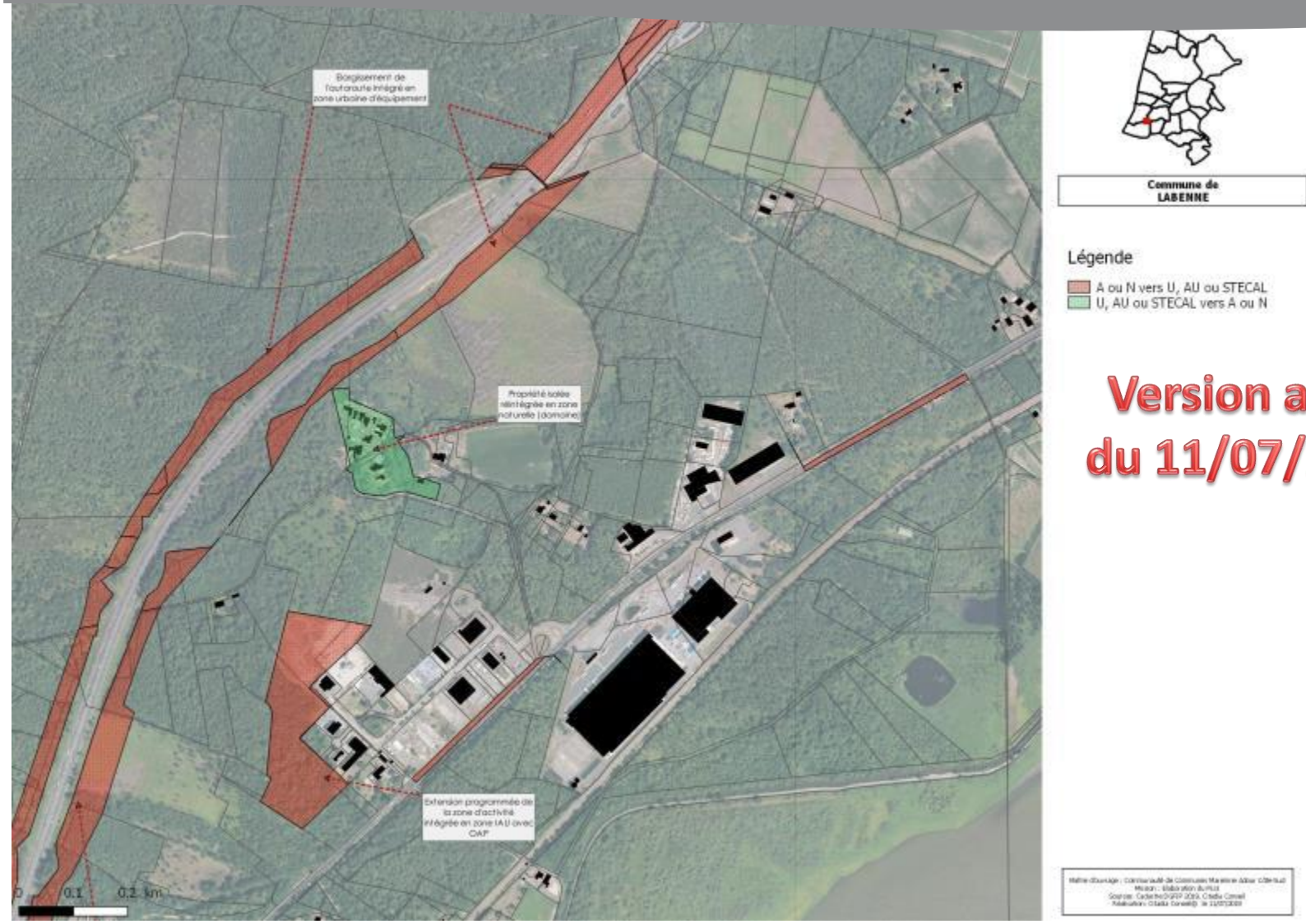
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



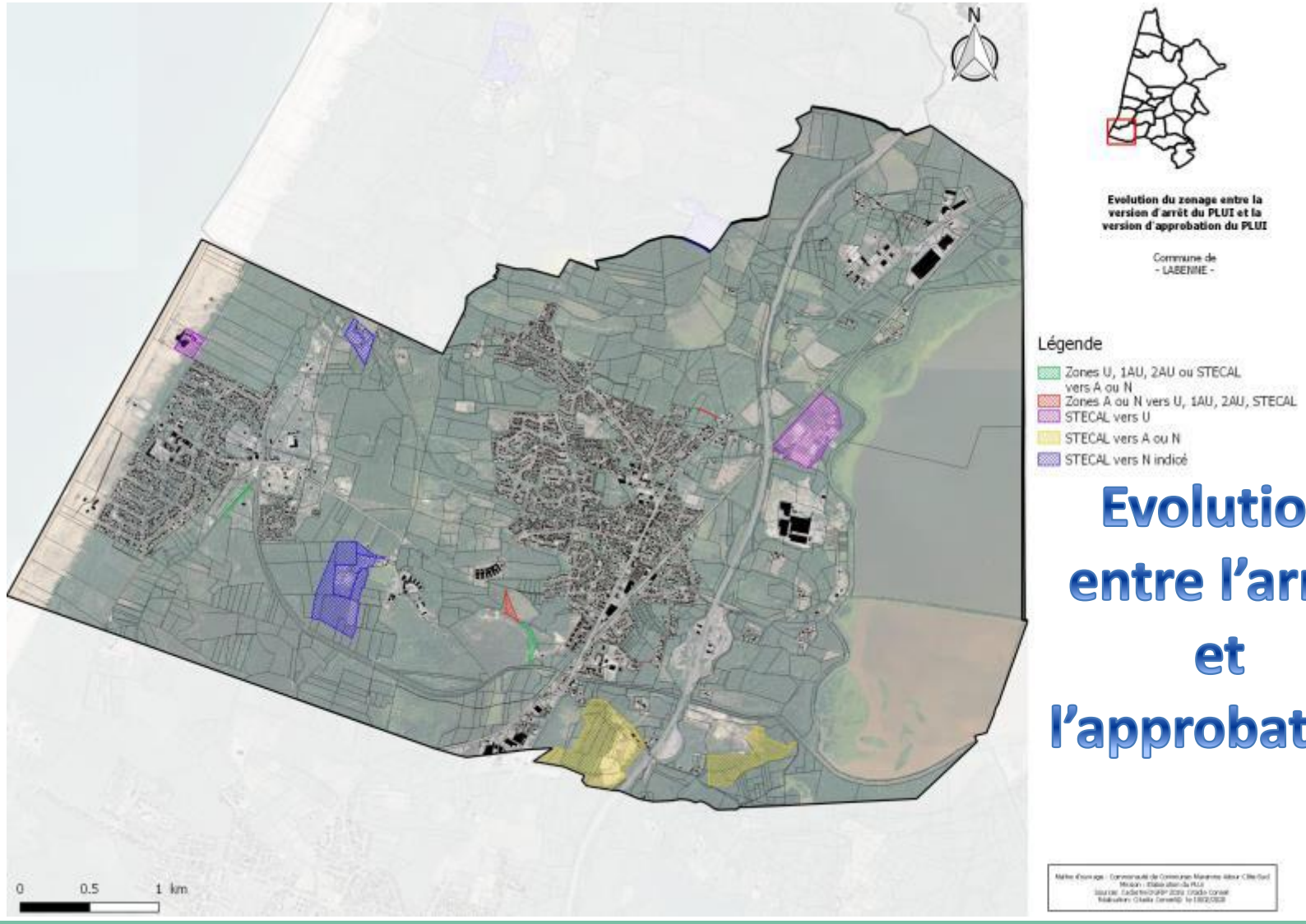
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de MAGESCQ

Légende

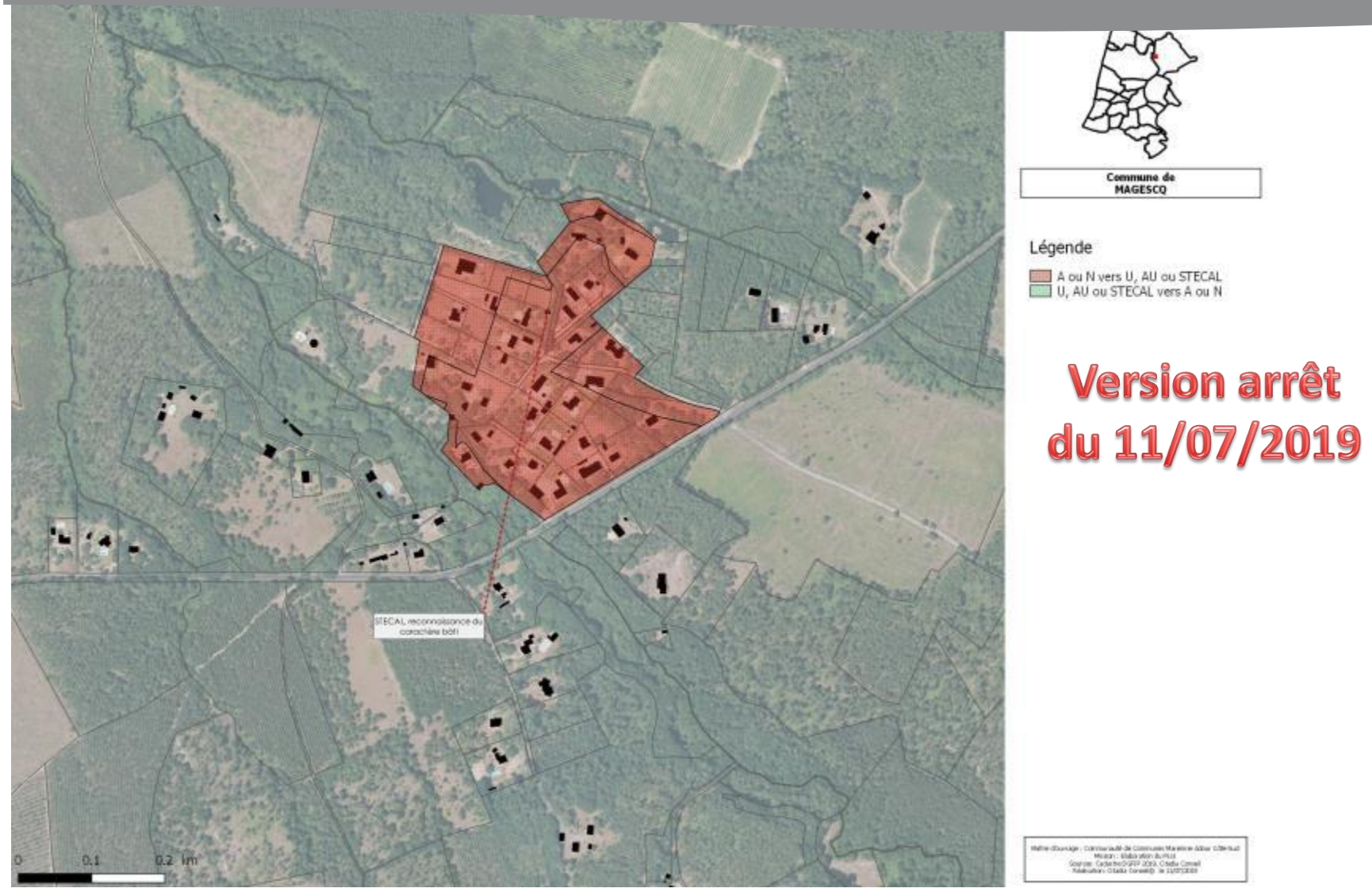
A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

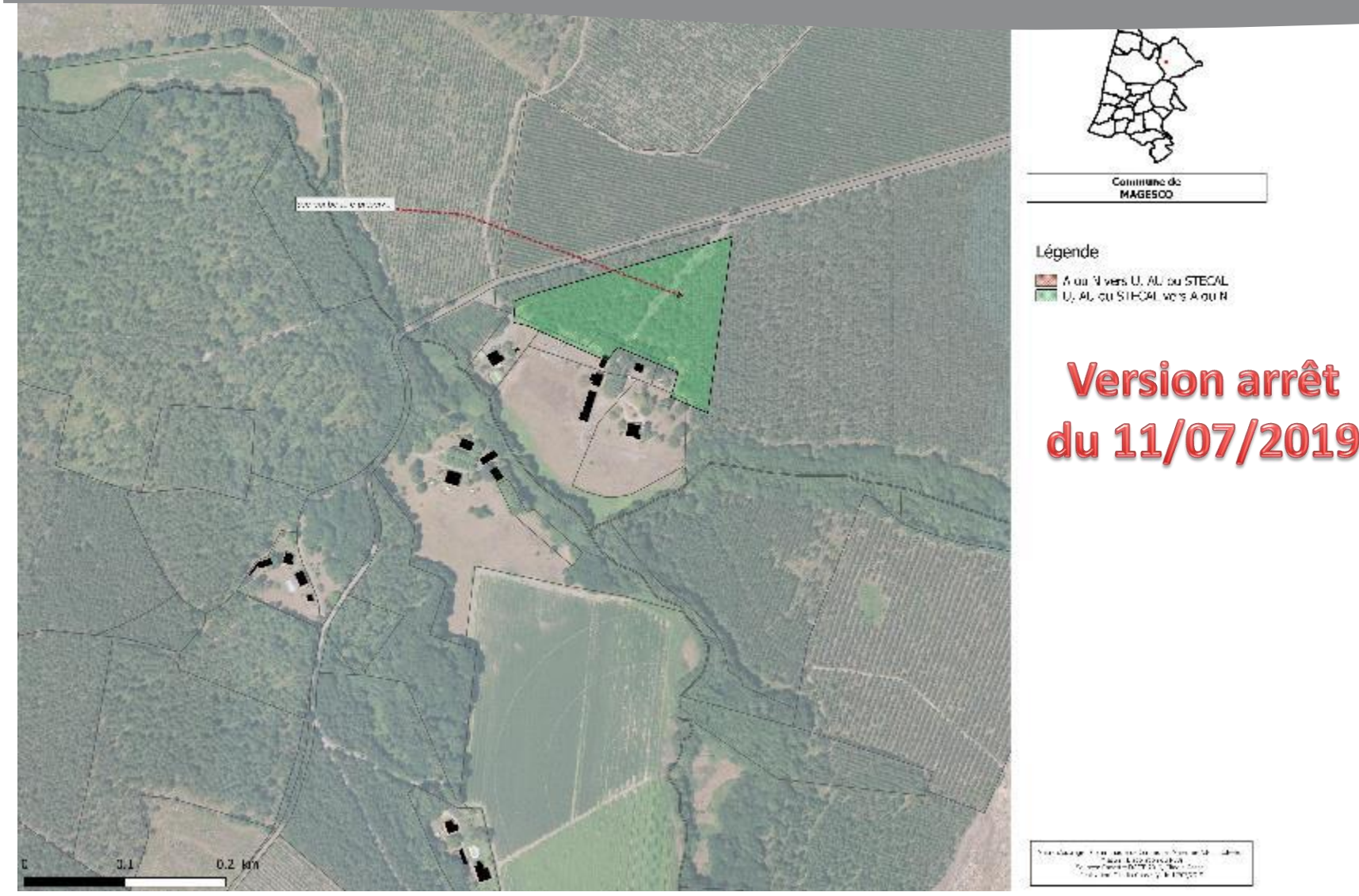
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
MAGESCQ

Légende

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

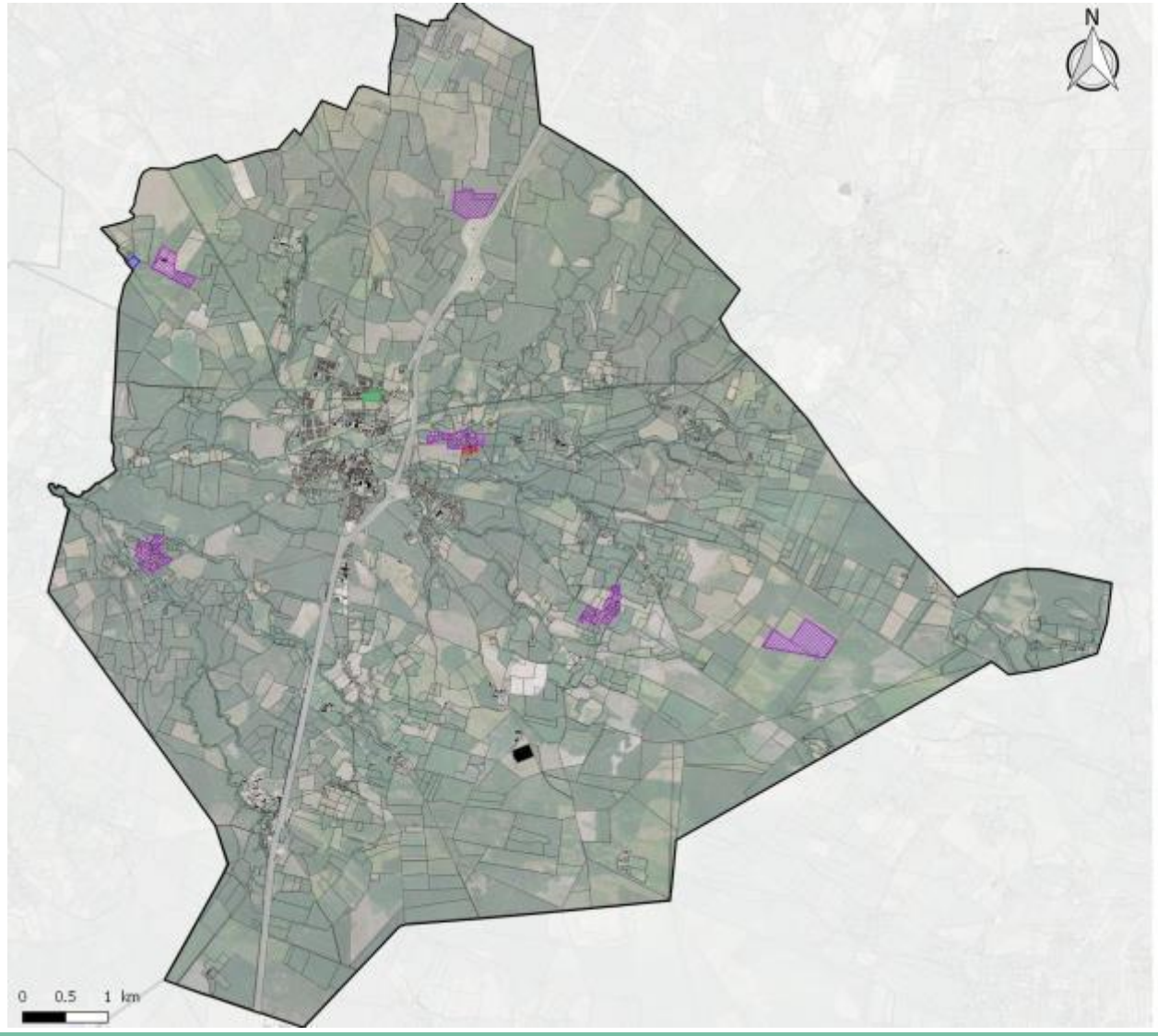
Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- MAGESCQ -

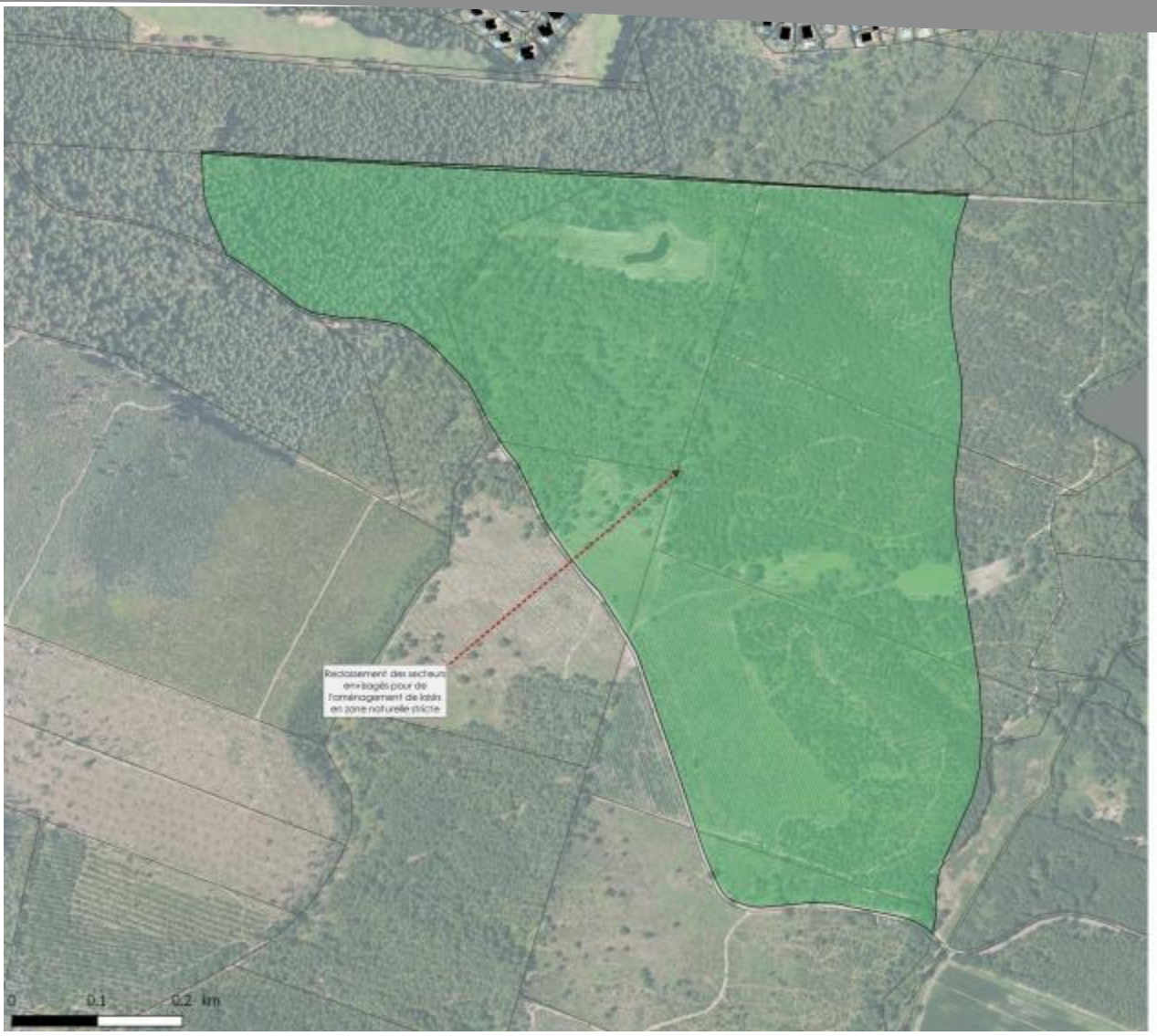
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Commune de
MESSANGES

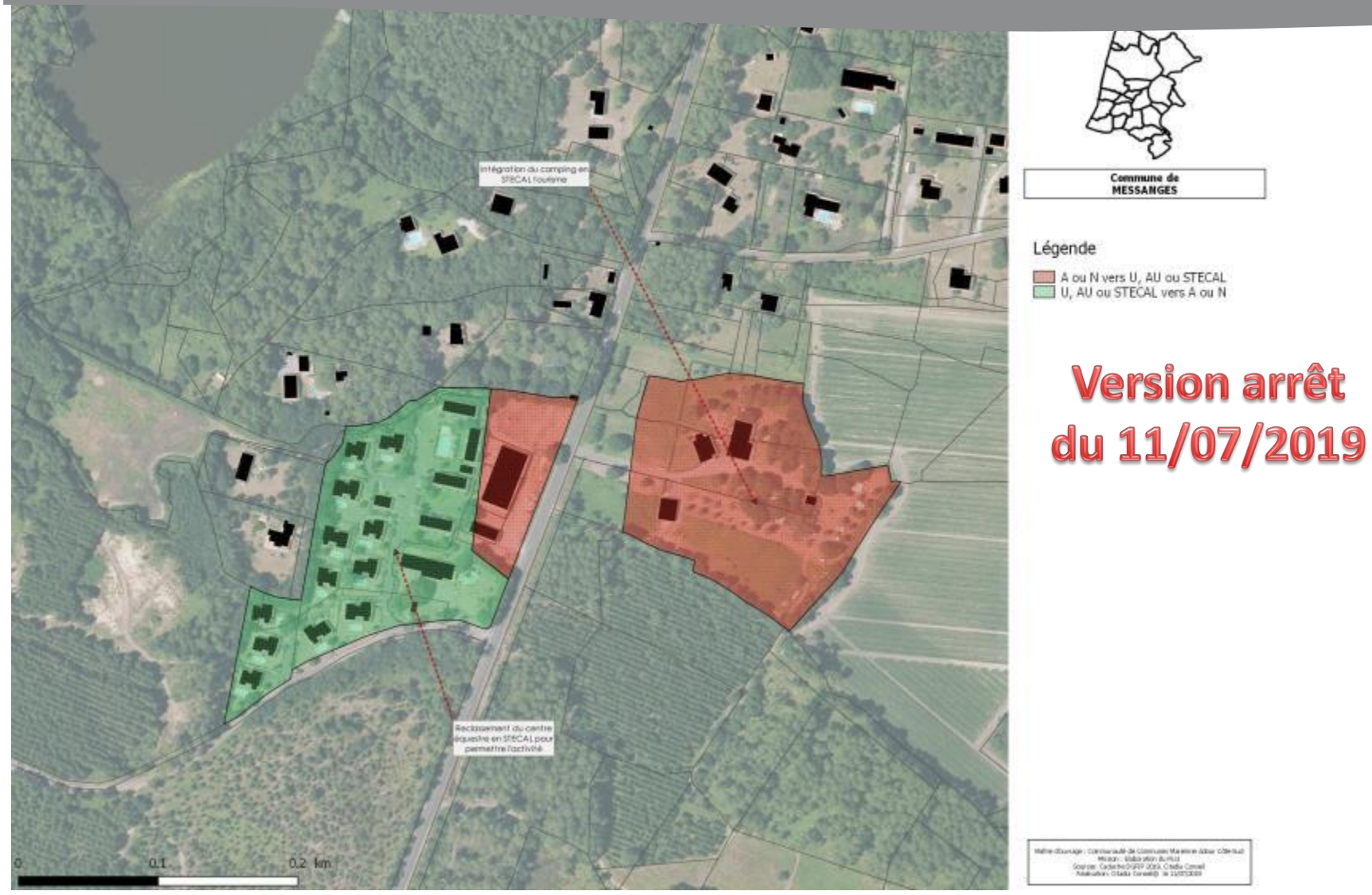
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

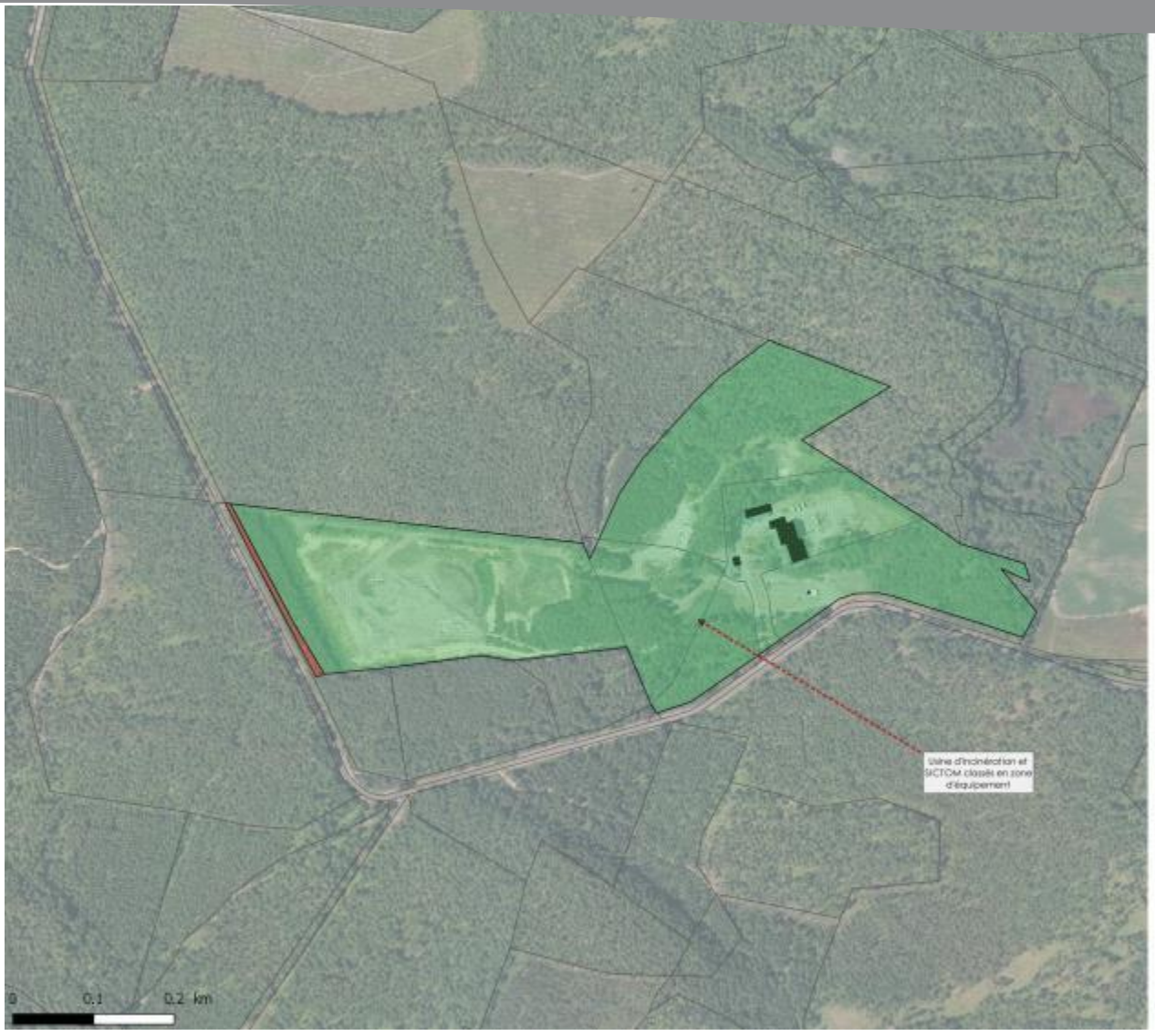
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Commune de MESSANGES

Légende

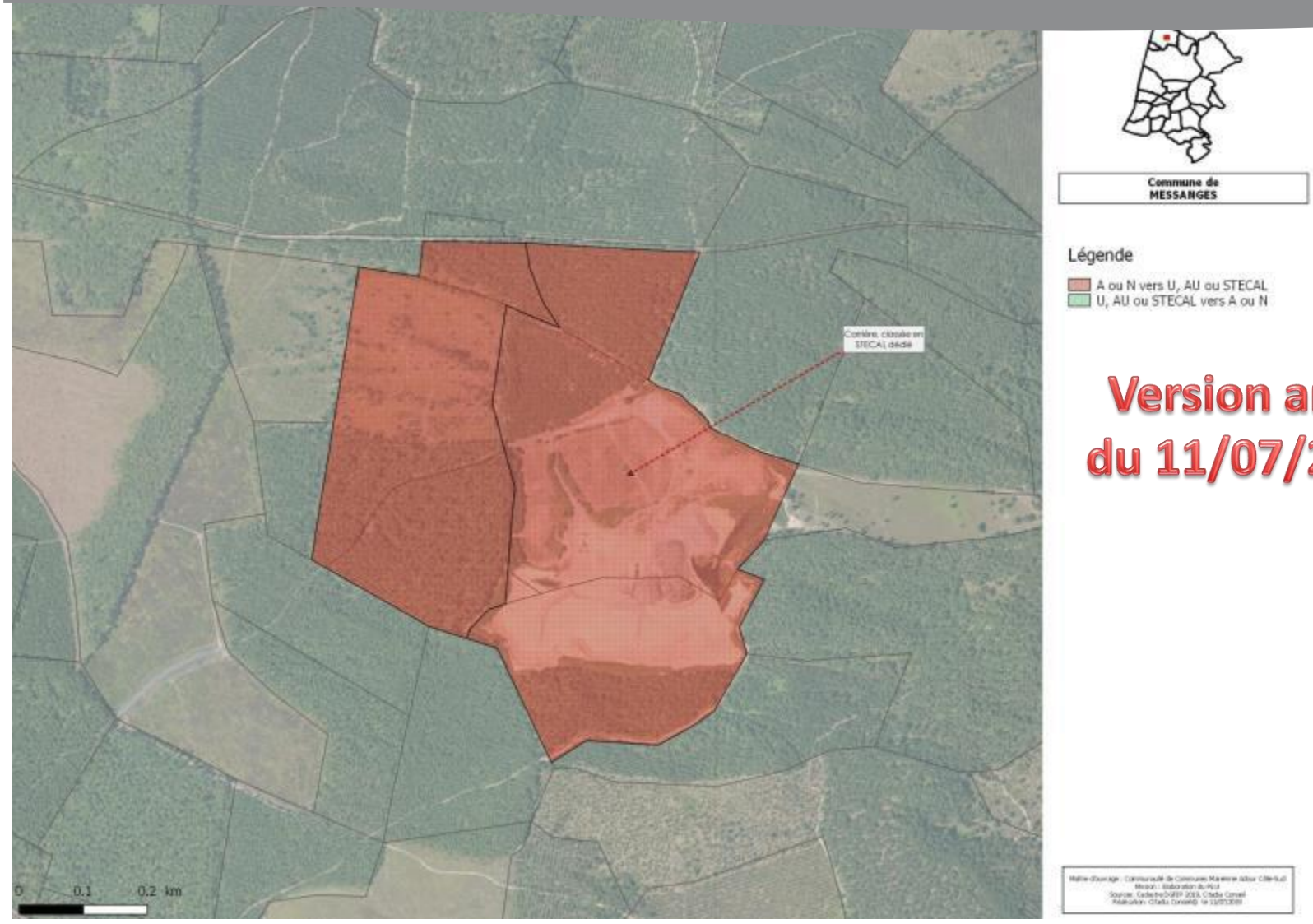
A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

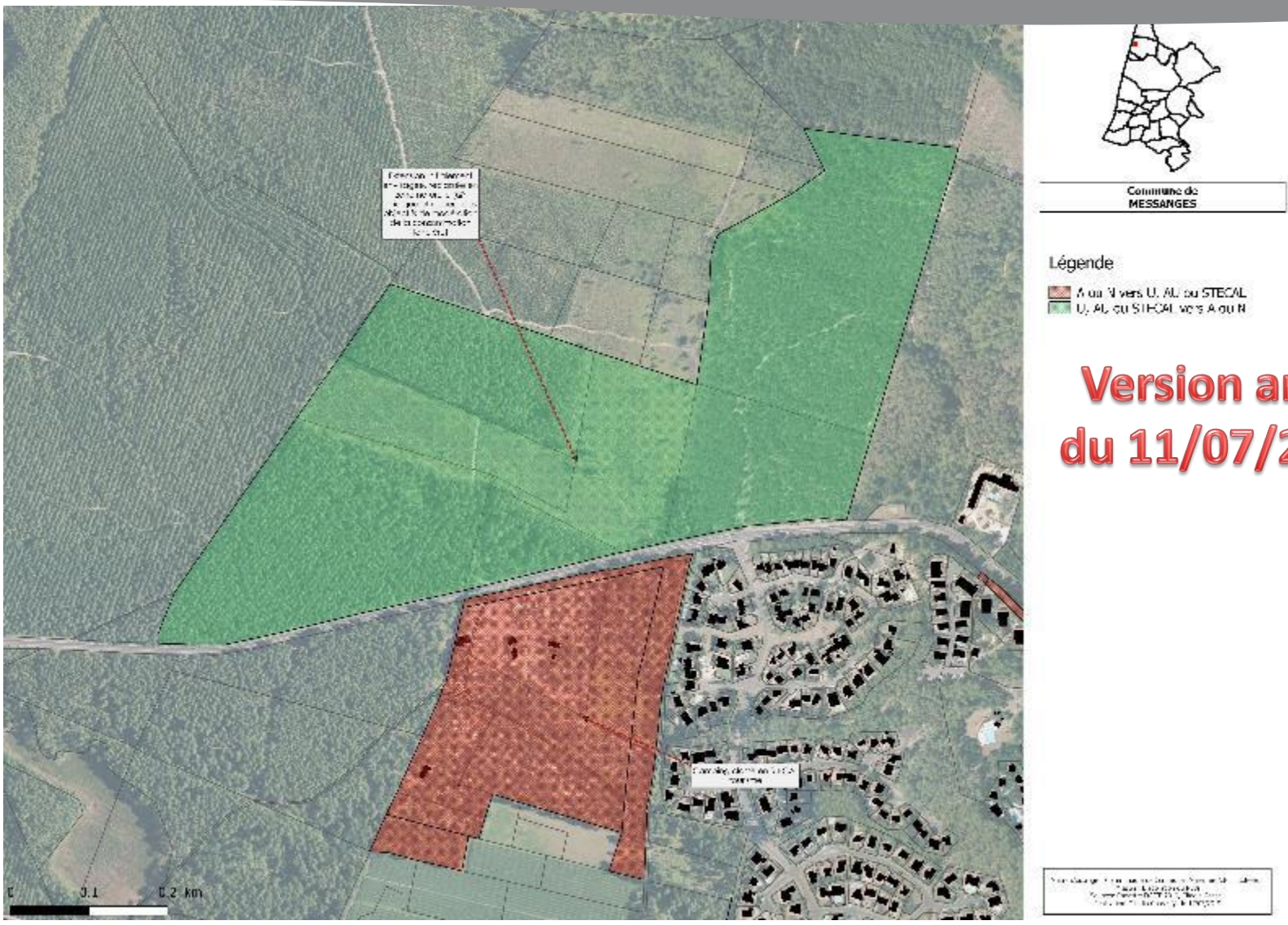
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
MESSANGES

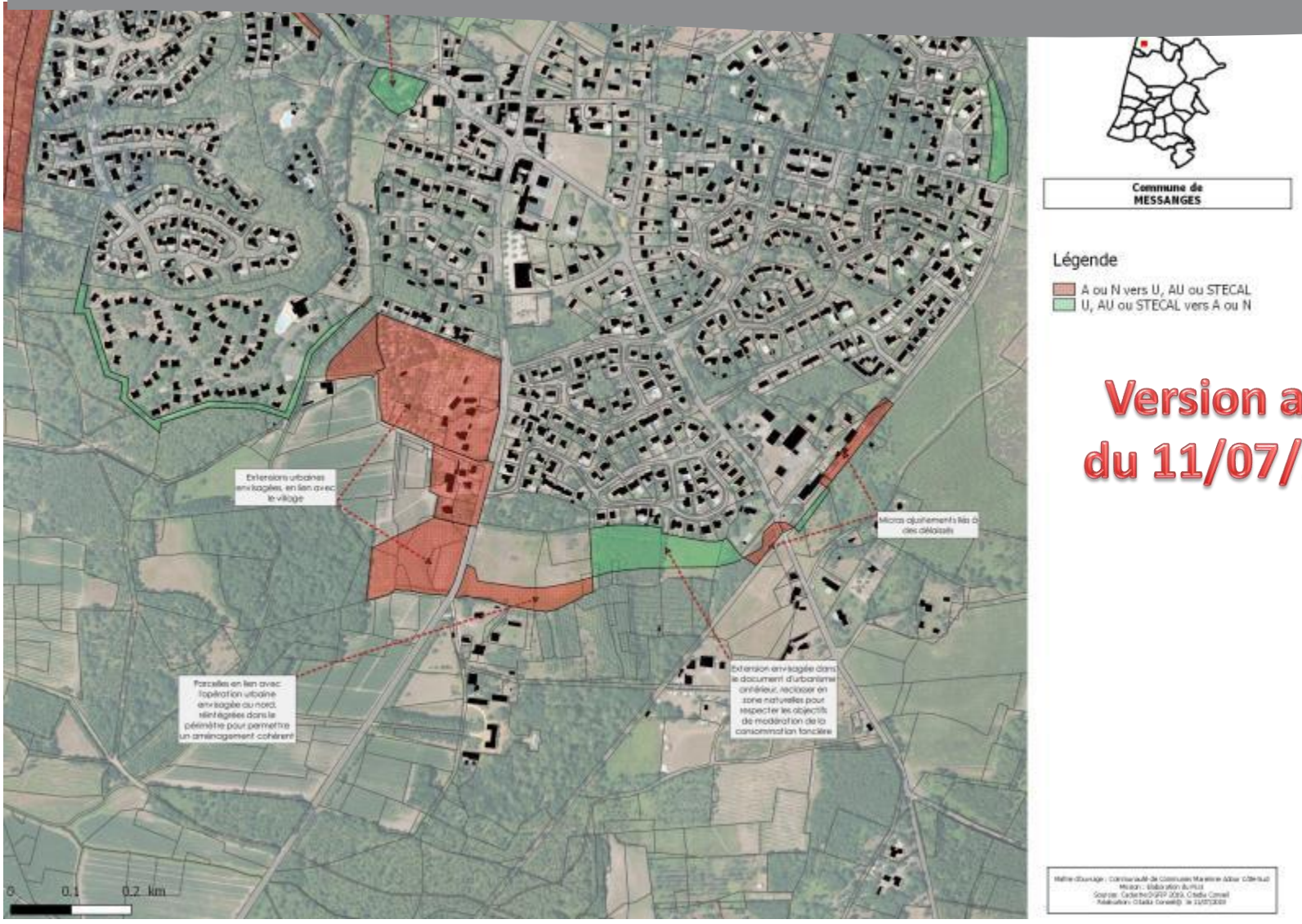
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

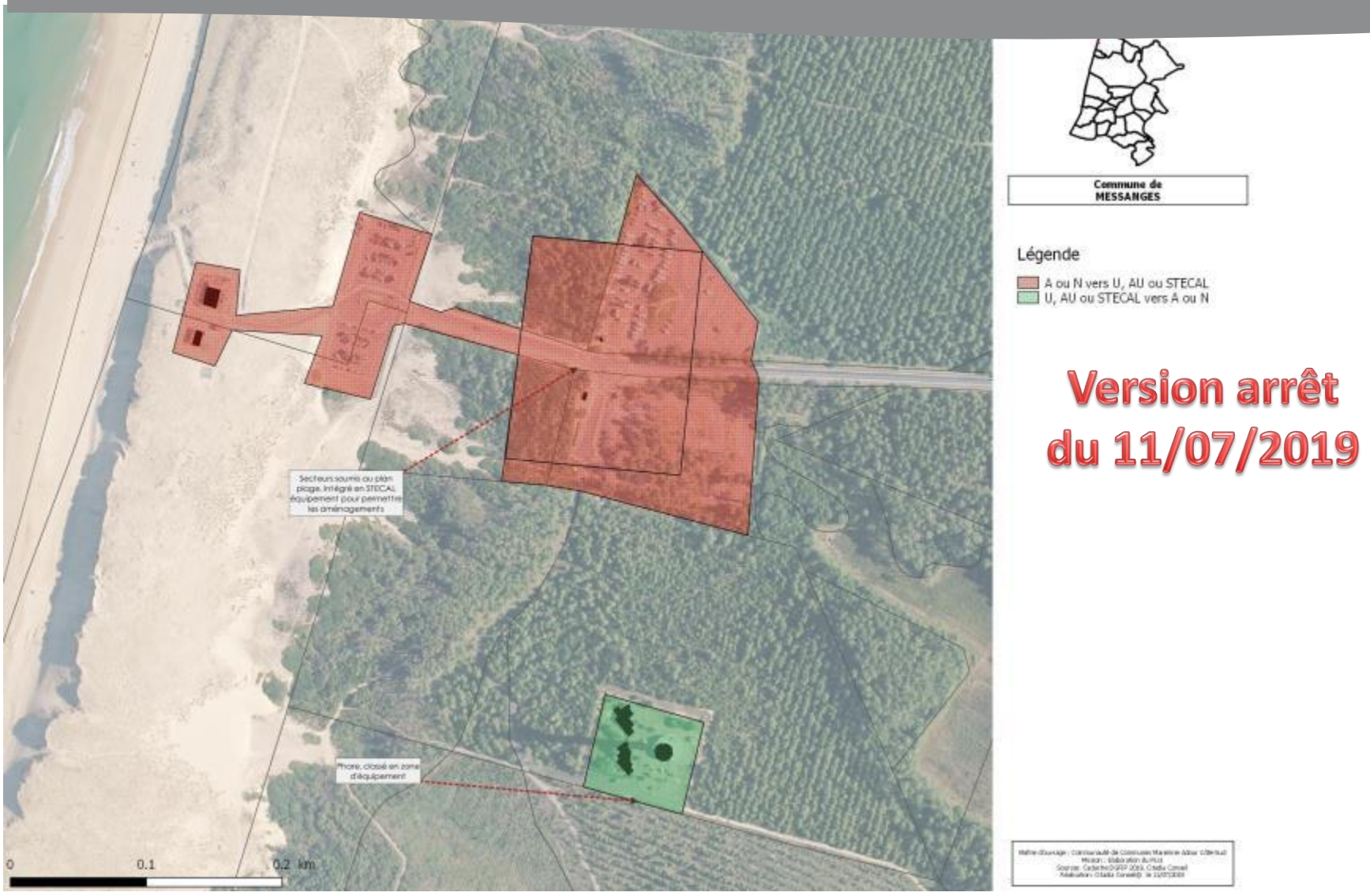
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



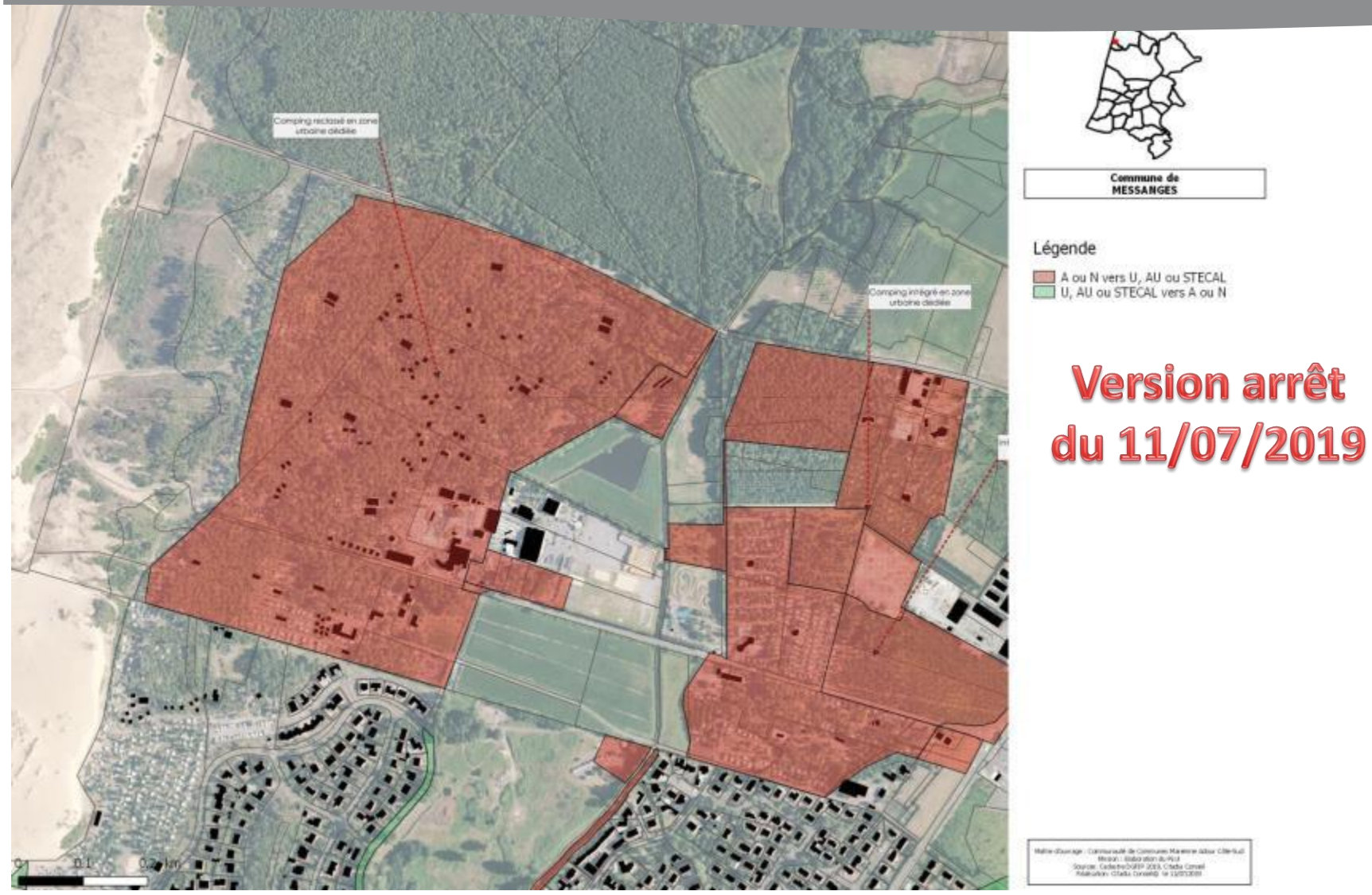
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



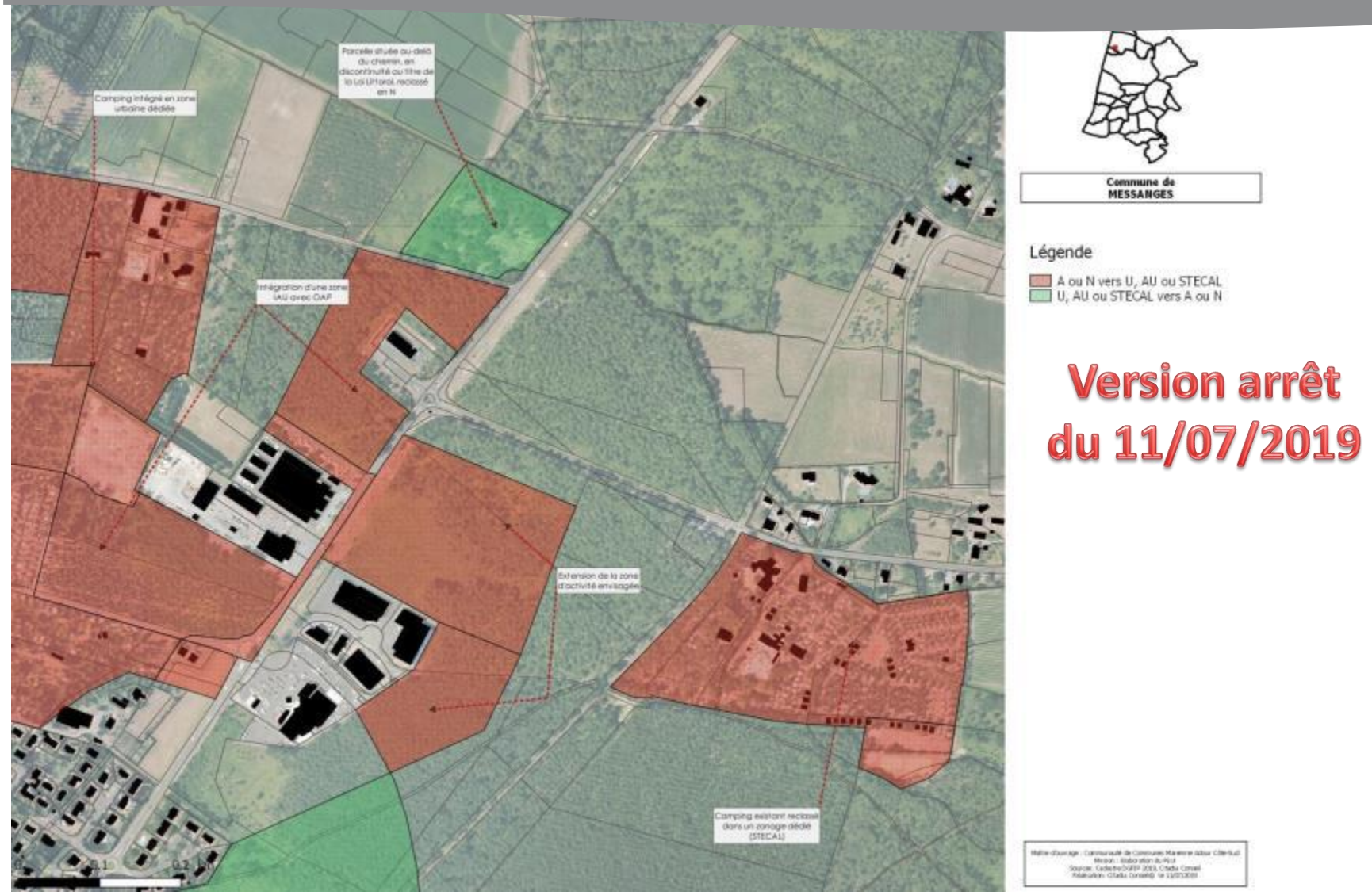
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



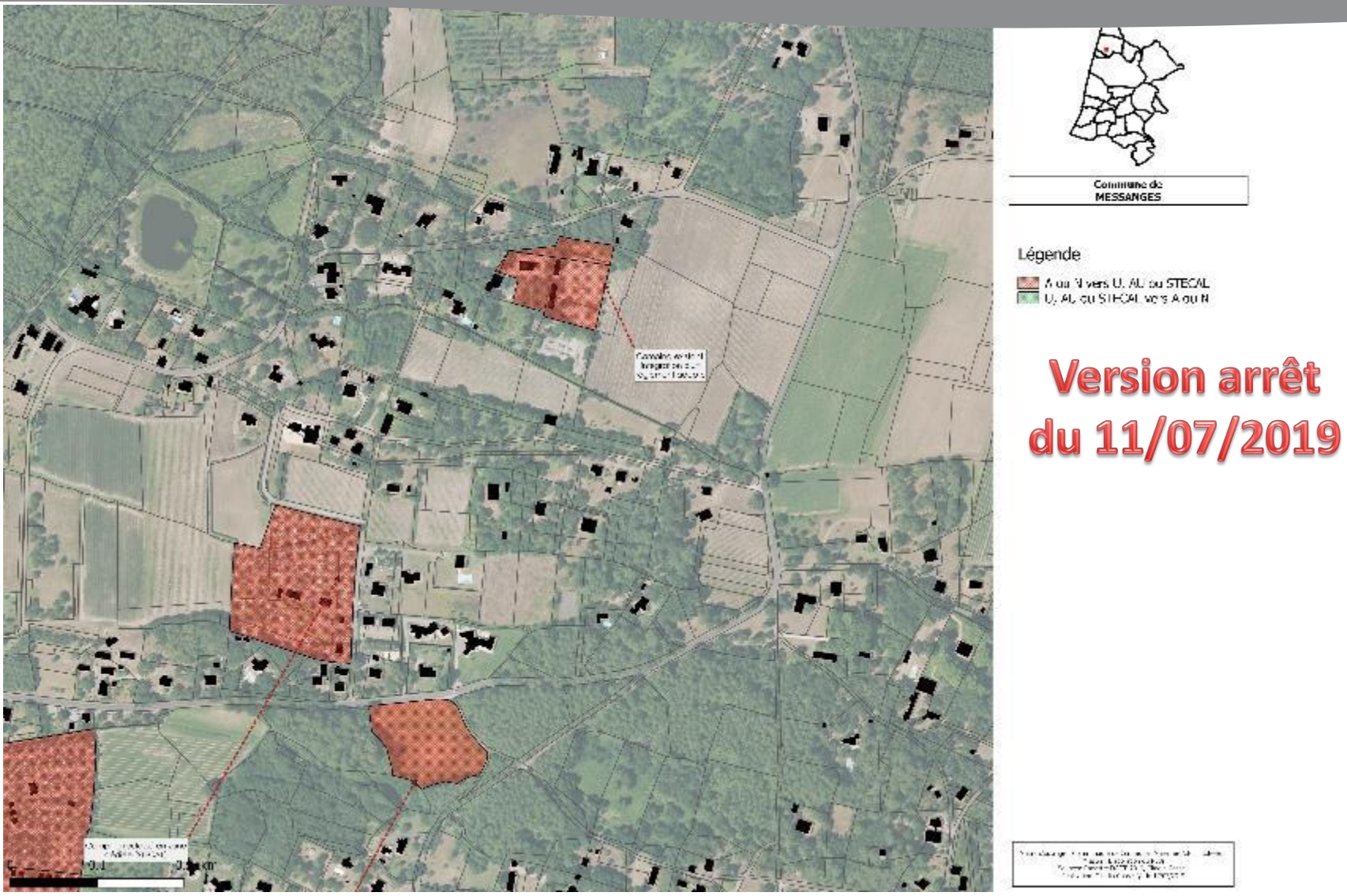
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



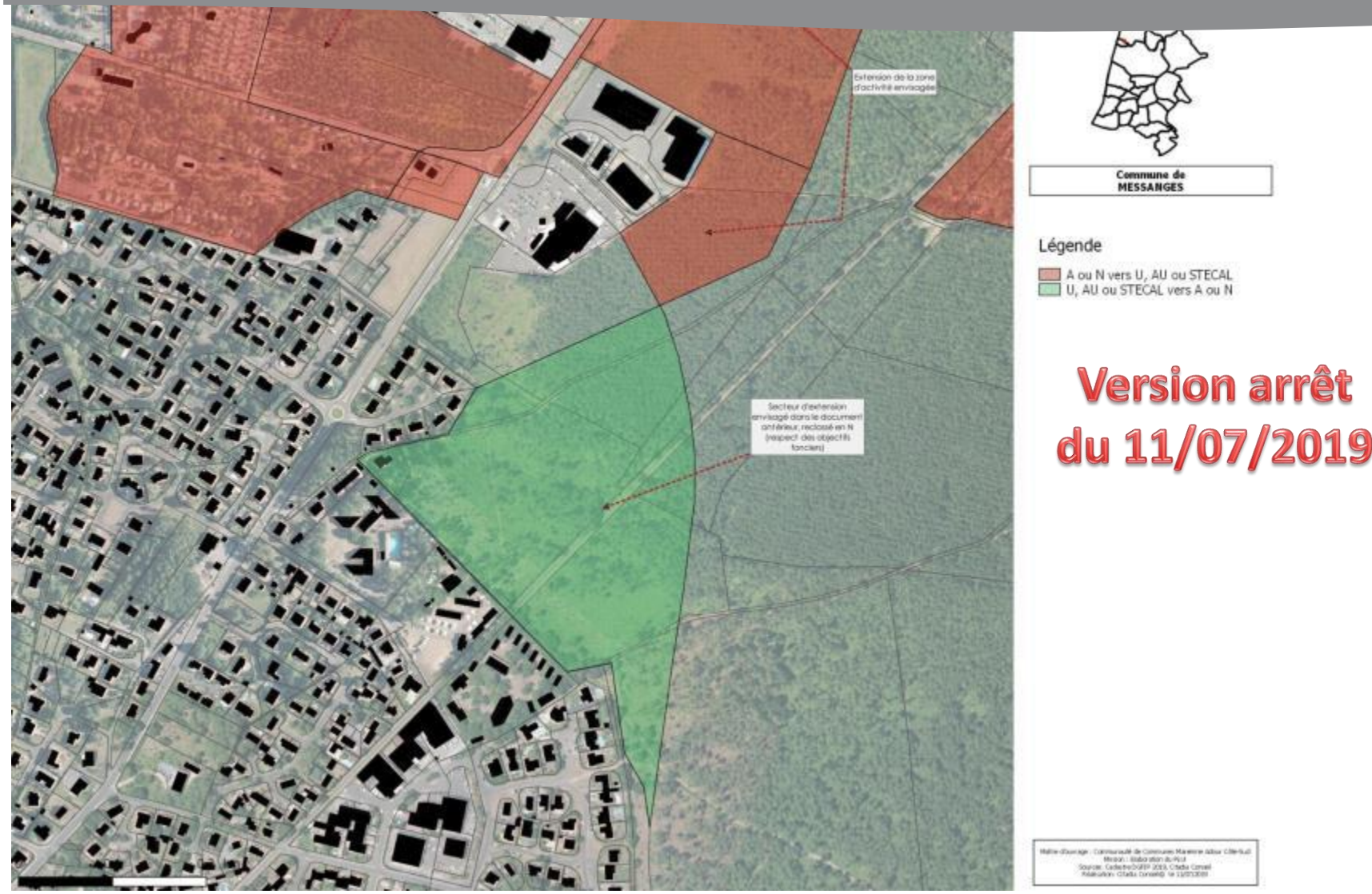
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



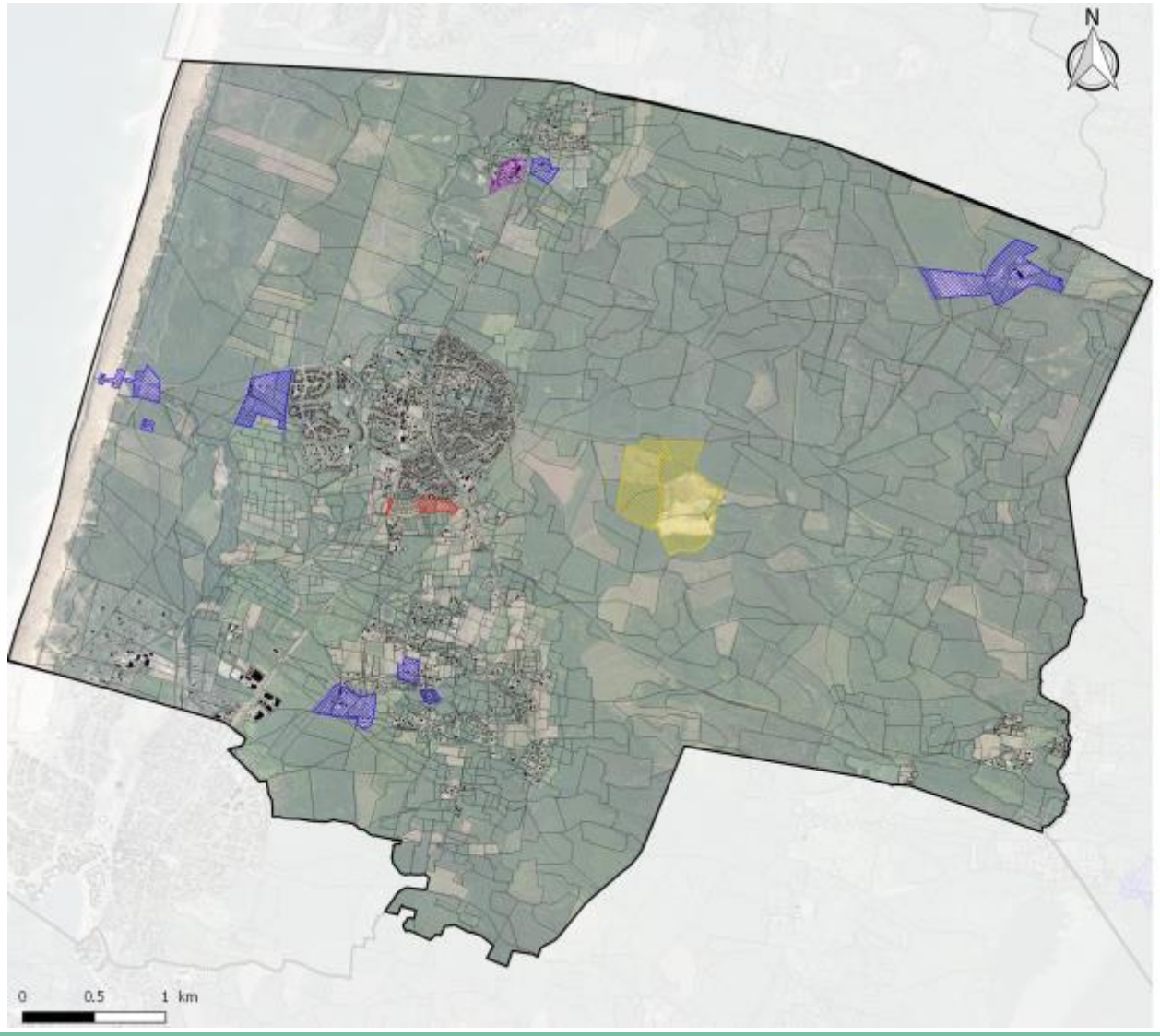
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- MESSANGES -

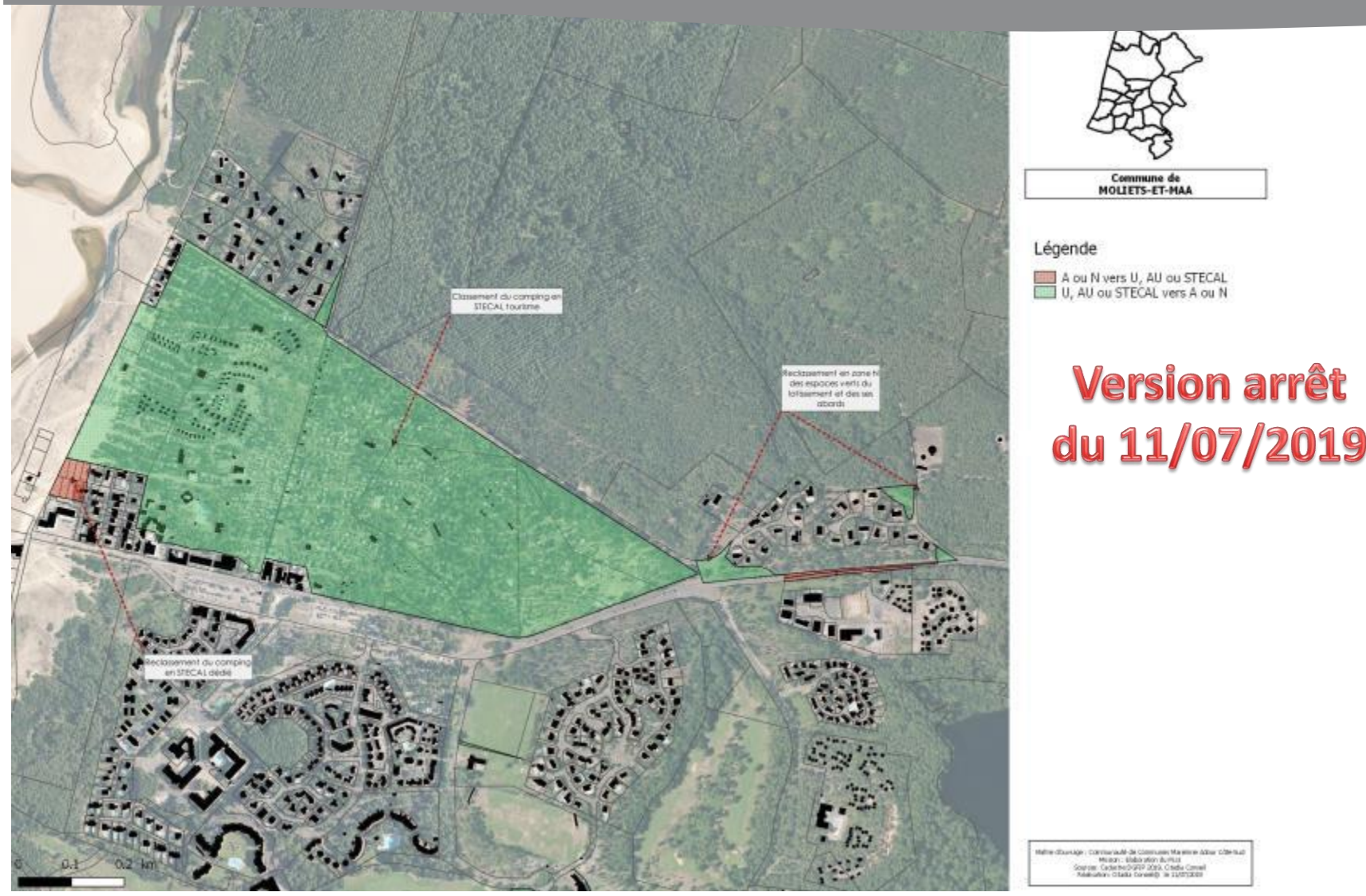
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
MOLIETS-ET-MAA

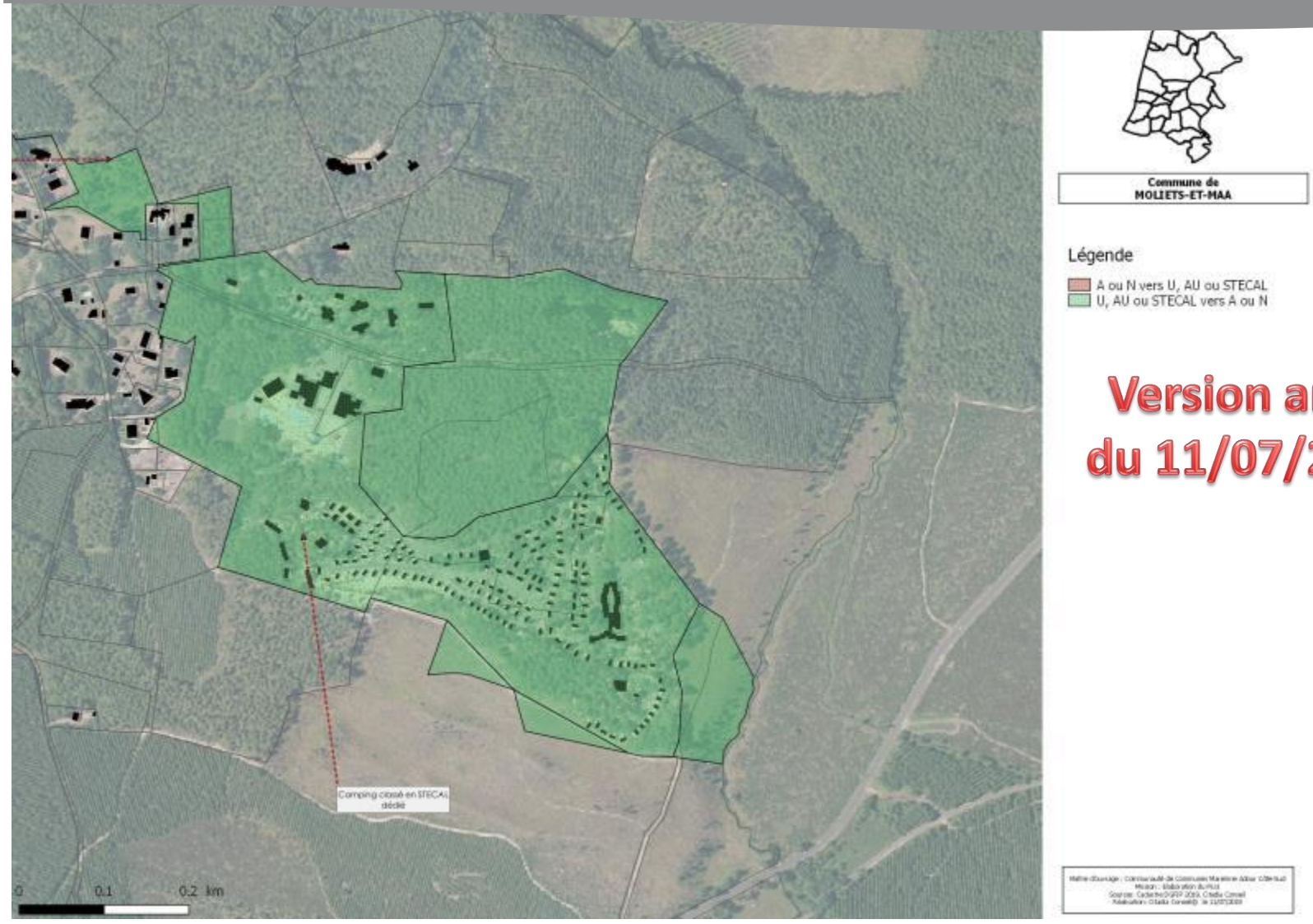
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

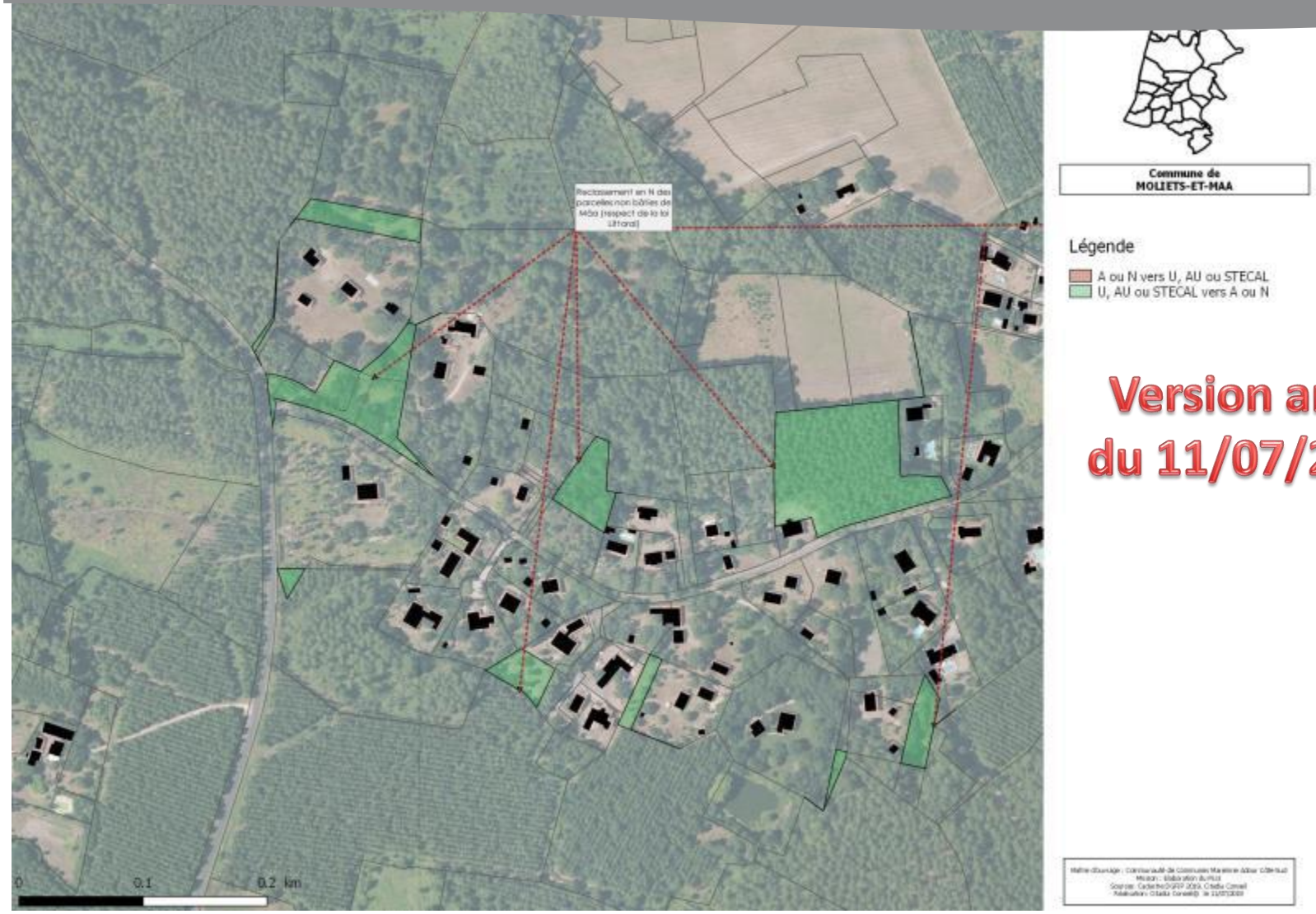
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
MOLIETS-ET-MAA

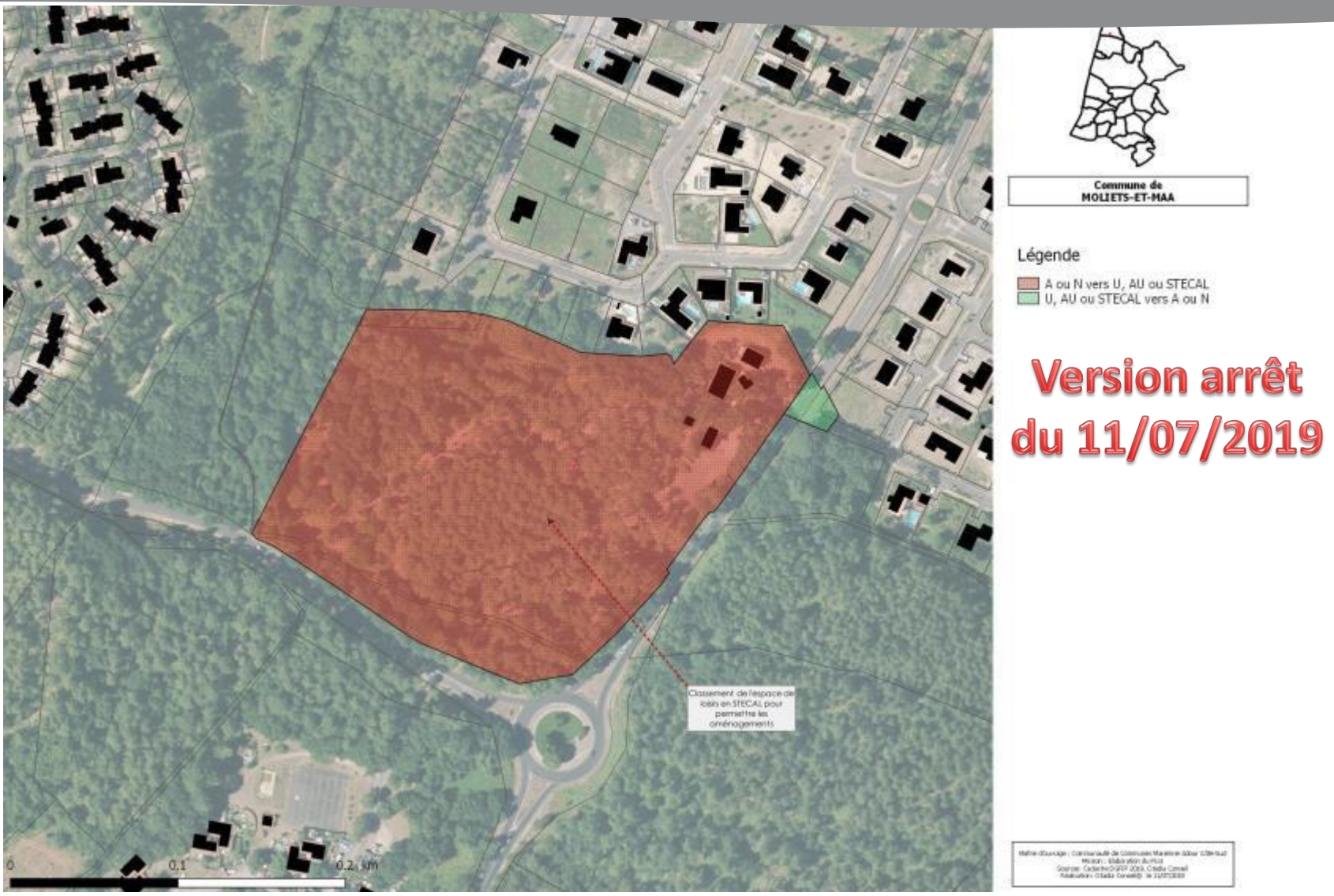
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

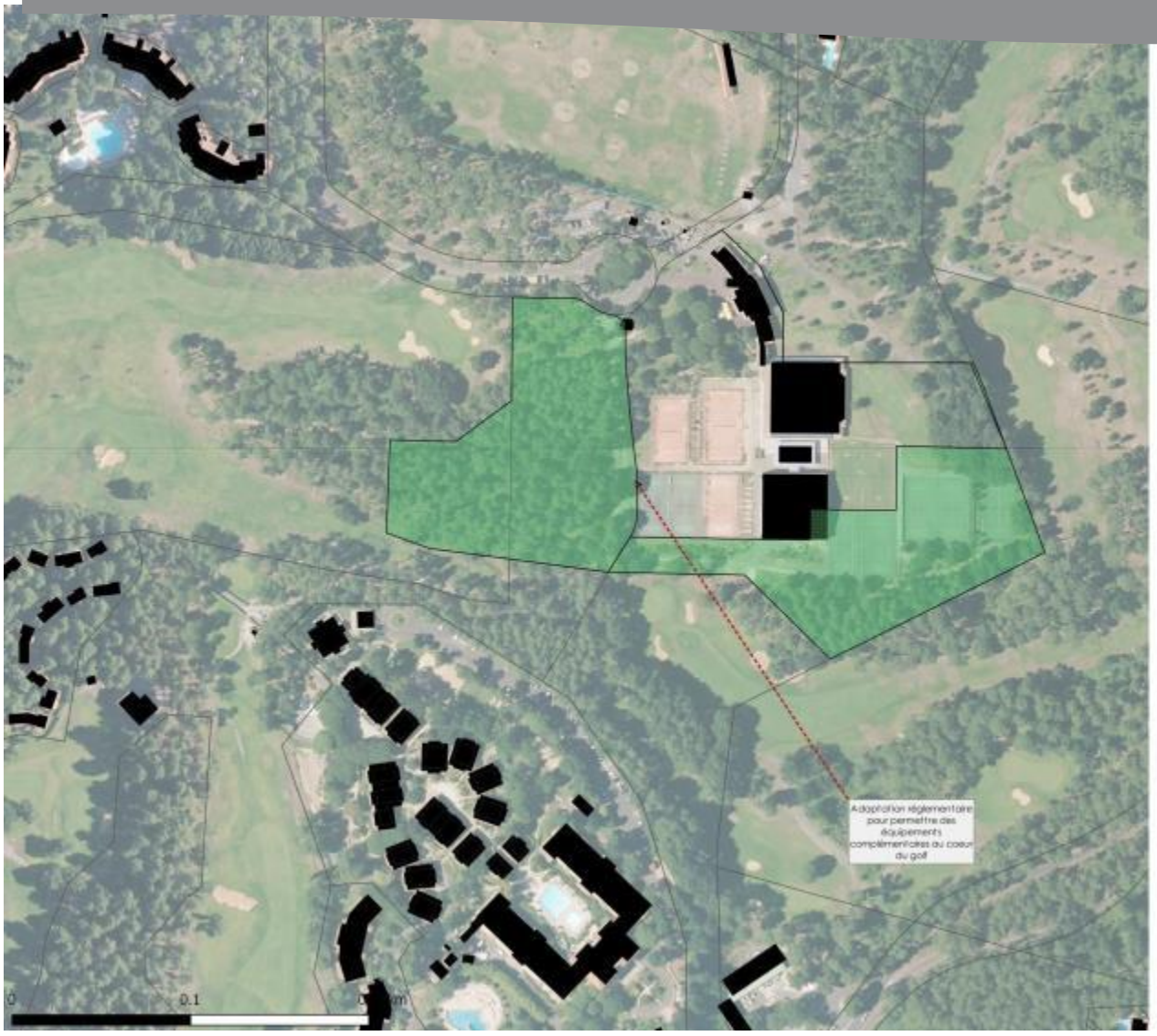
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Commune de
MOLIETS-ET-MAA

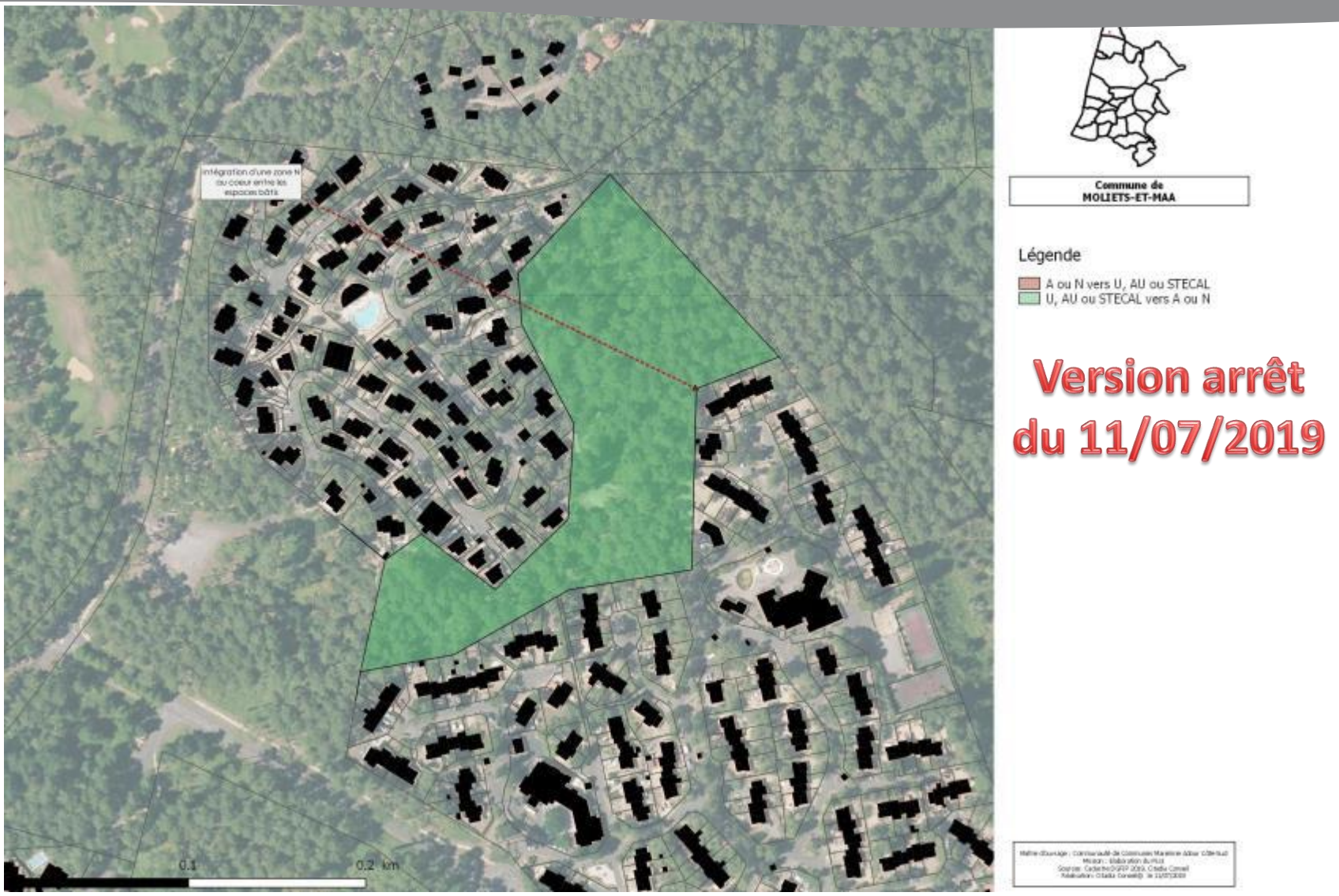
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

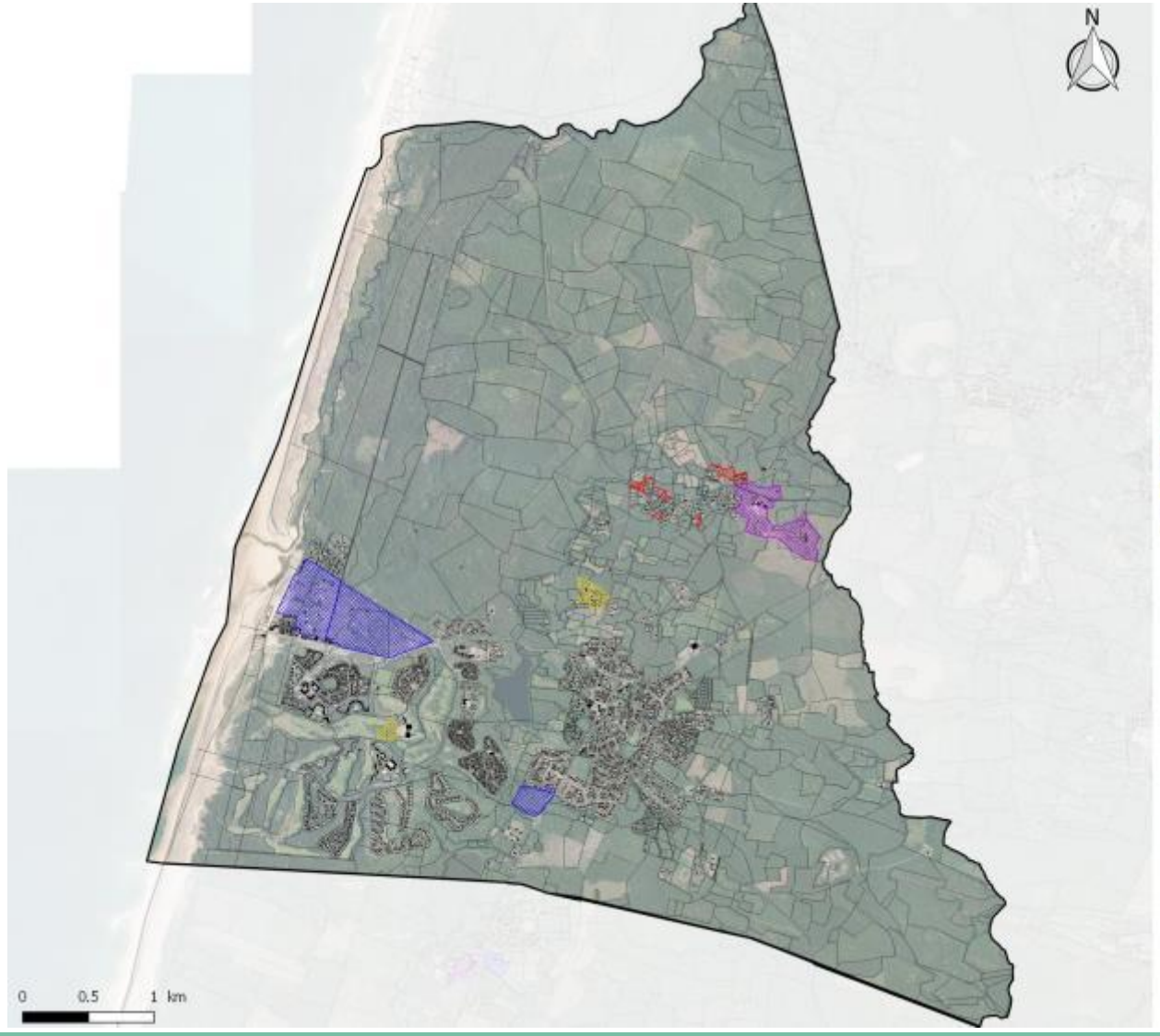


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- MOLIETS-ET-MAA -

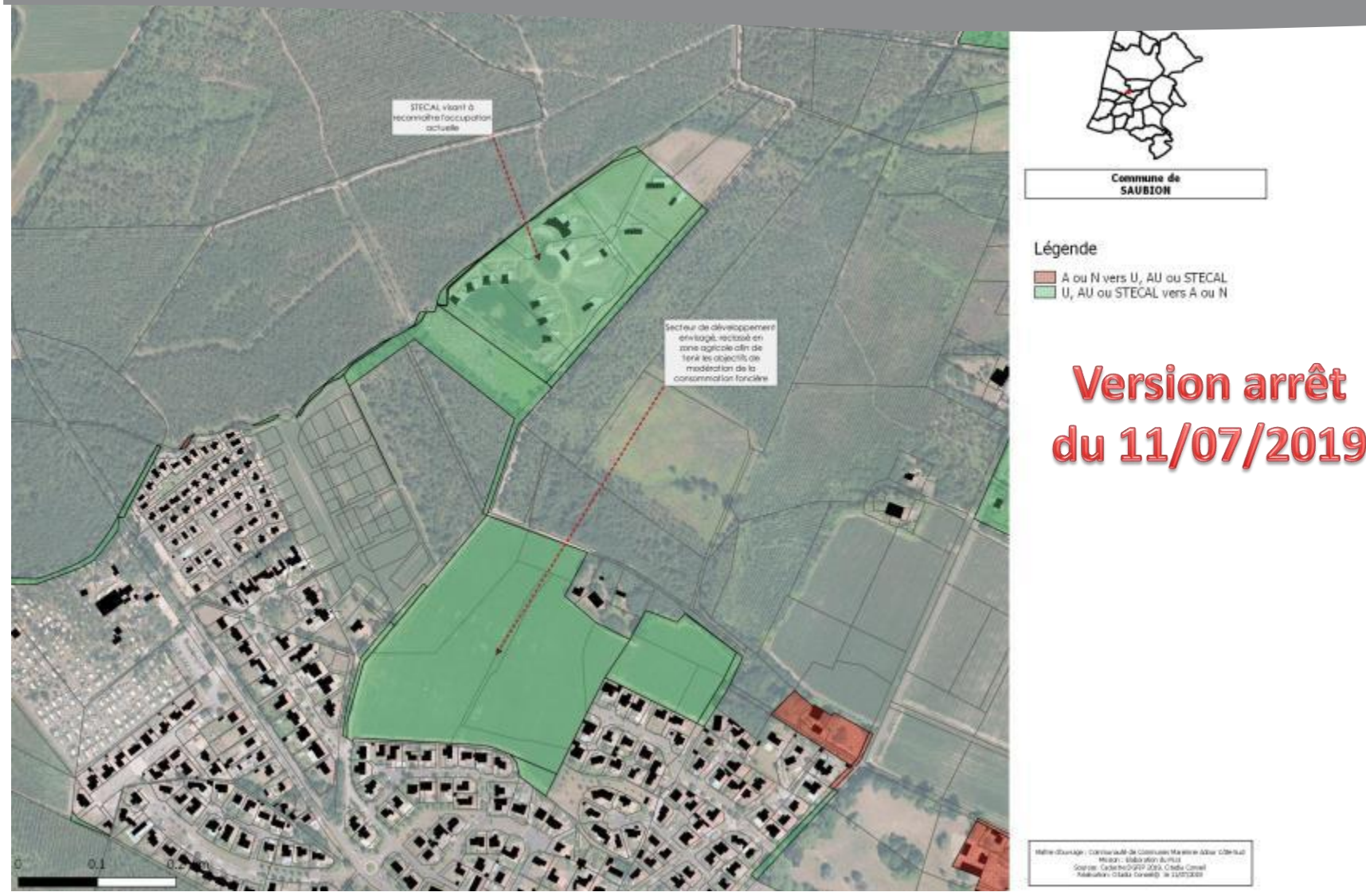
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

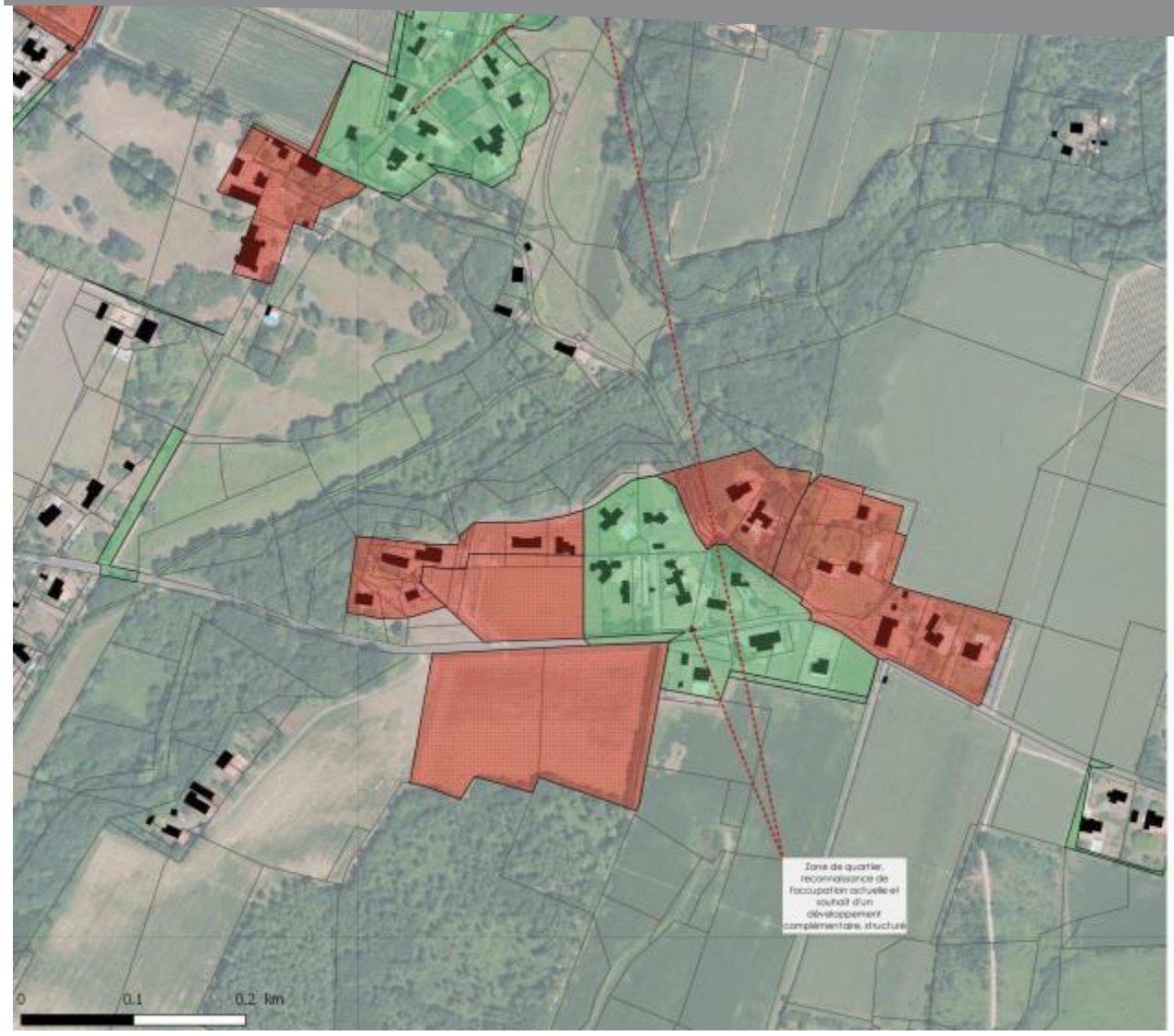


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Commune de
SAUBION

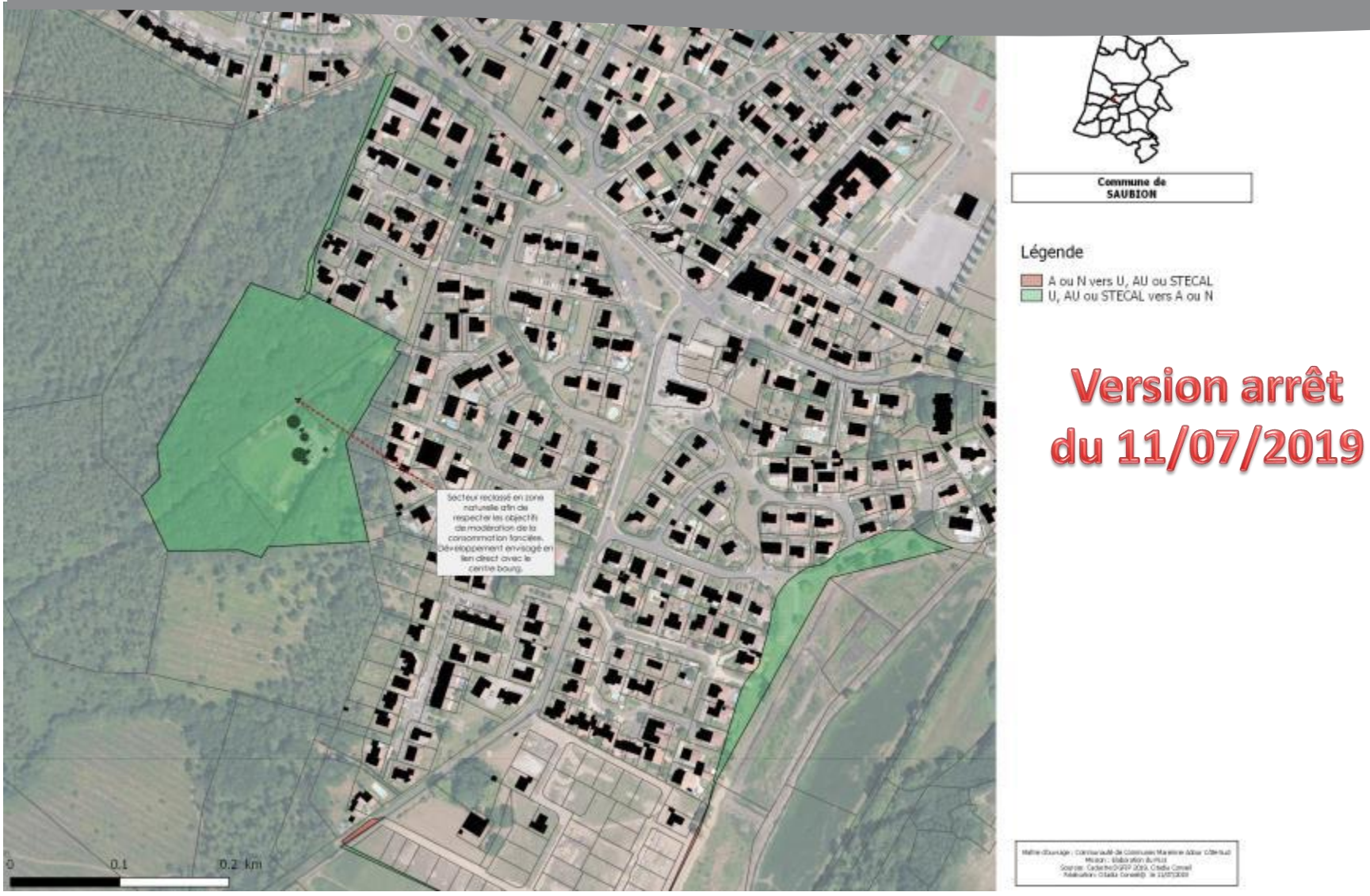
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

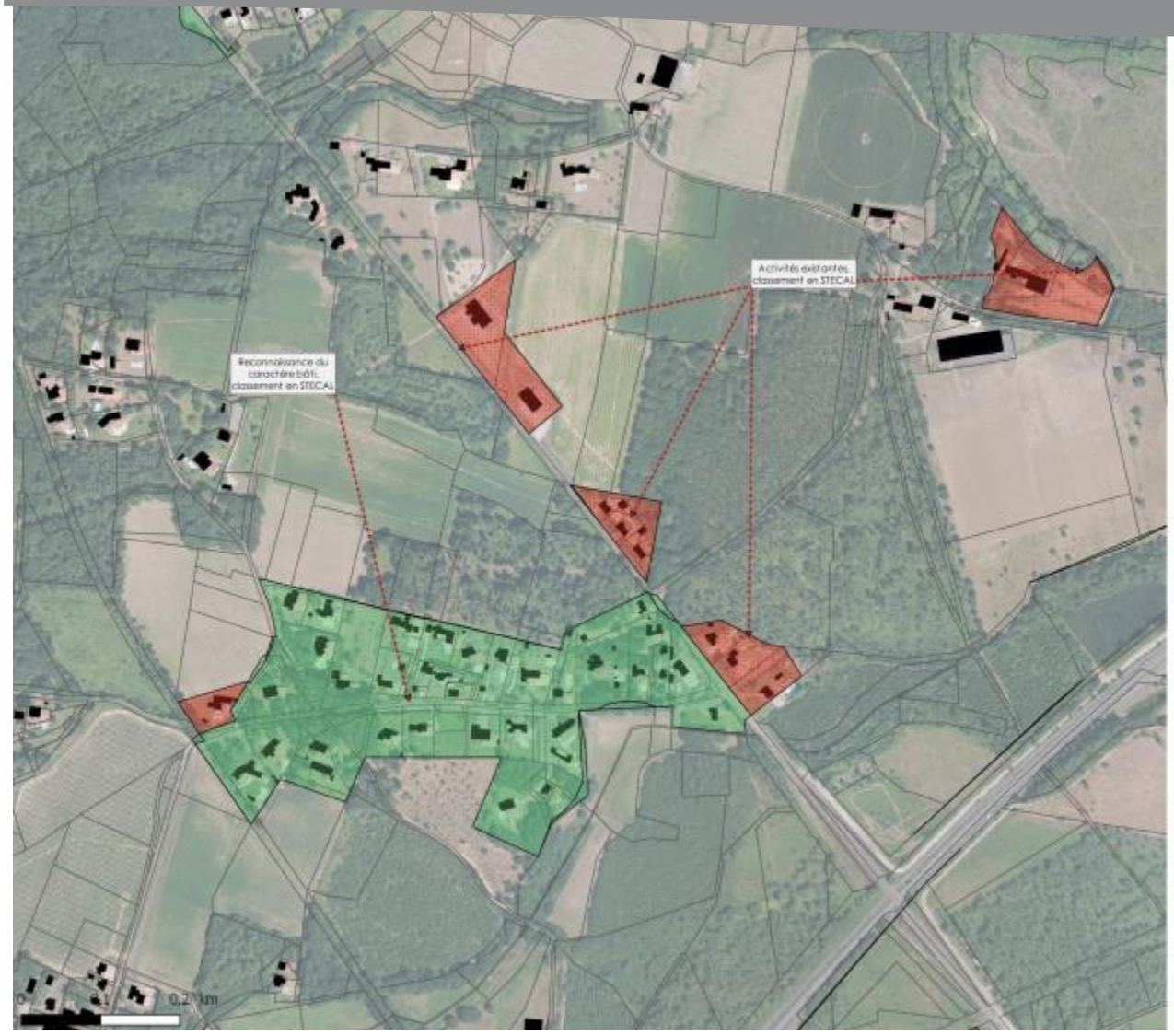
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Commune de
SAUBION

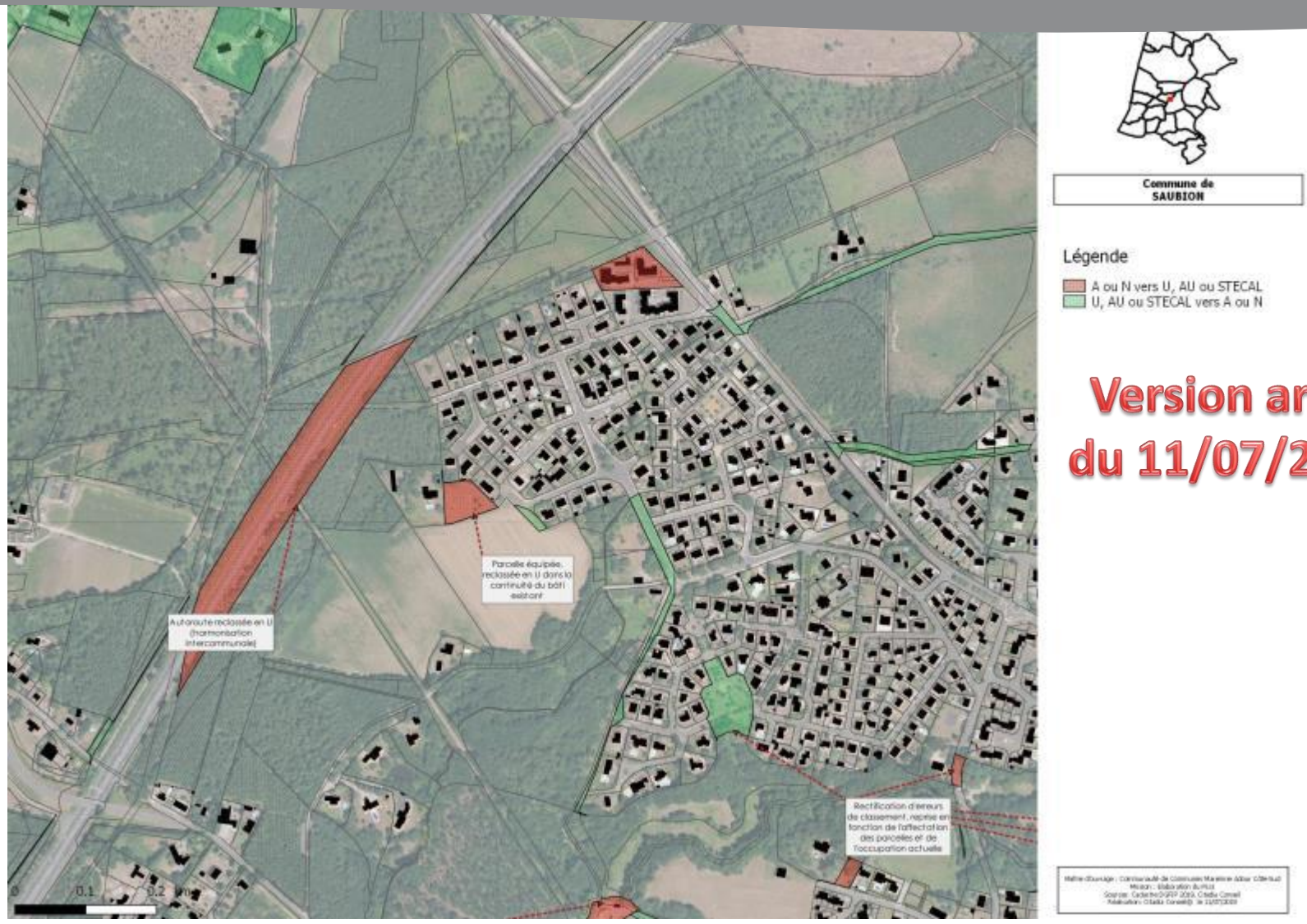
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

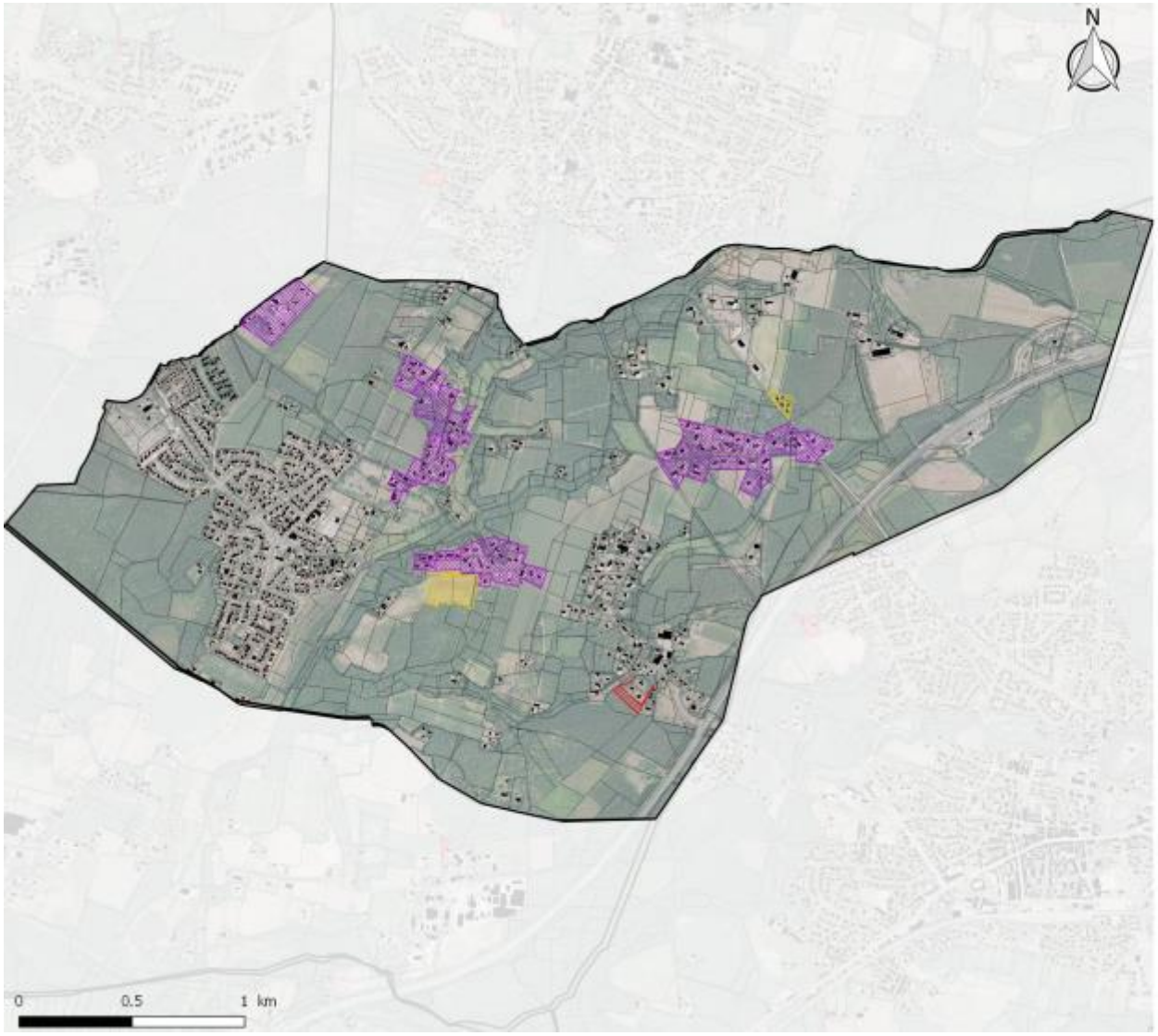
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- SALBIGON -

Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

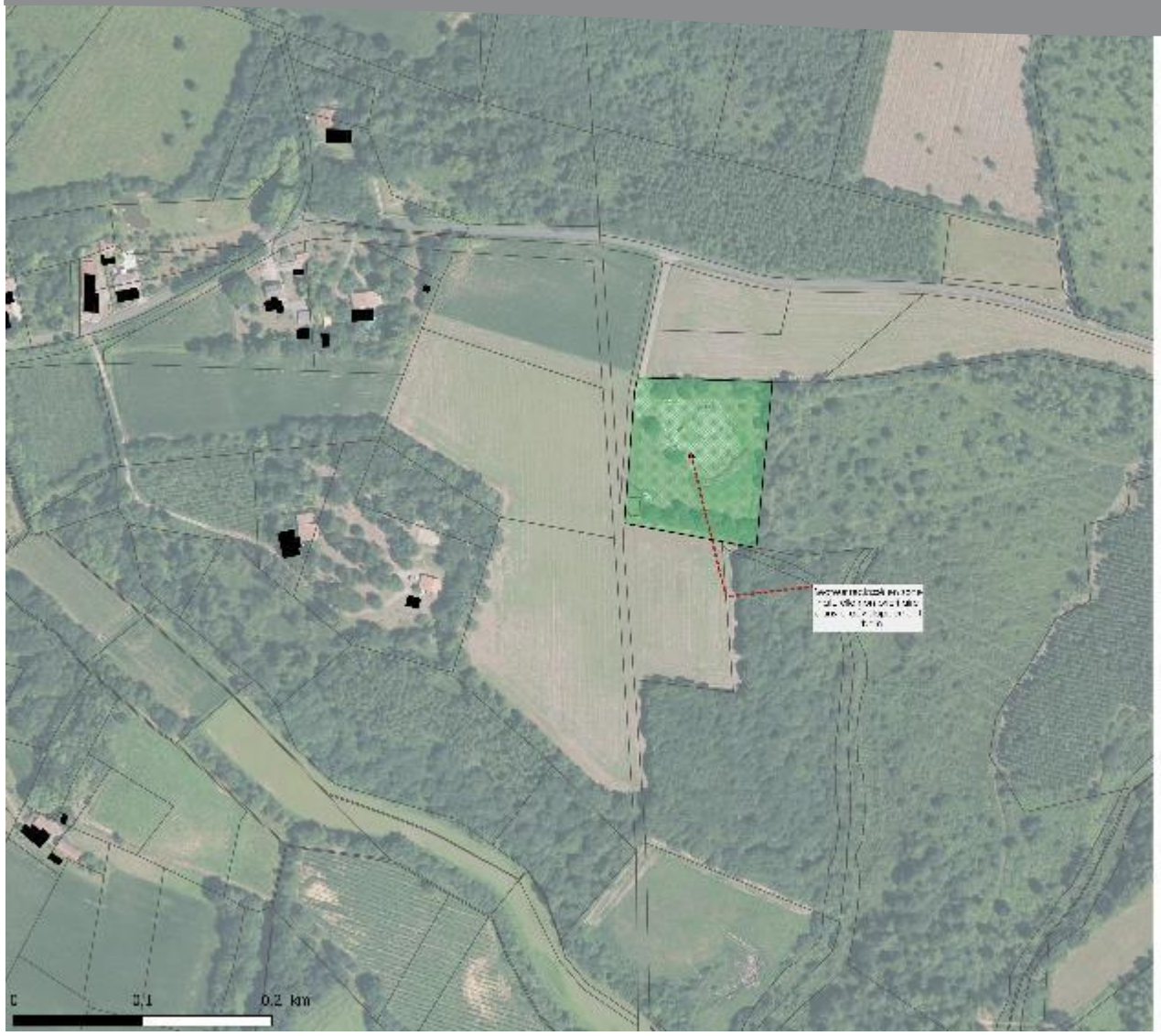
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Commune de
SAUBRIGUES

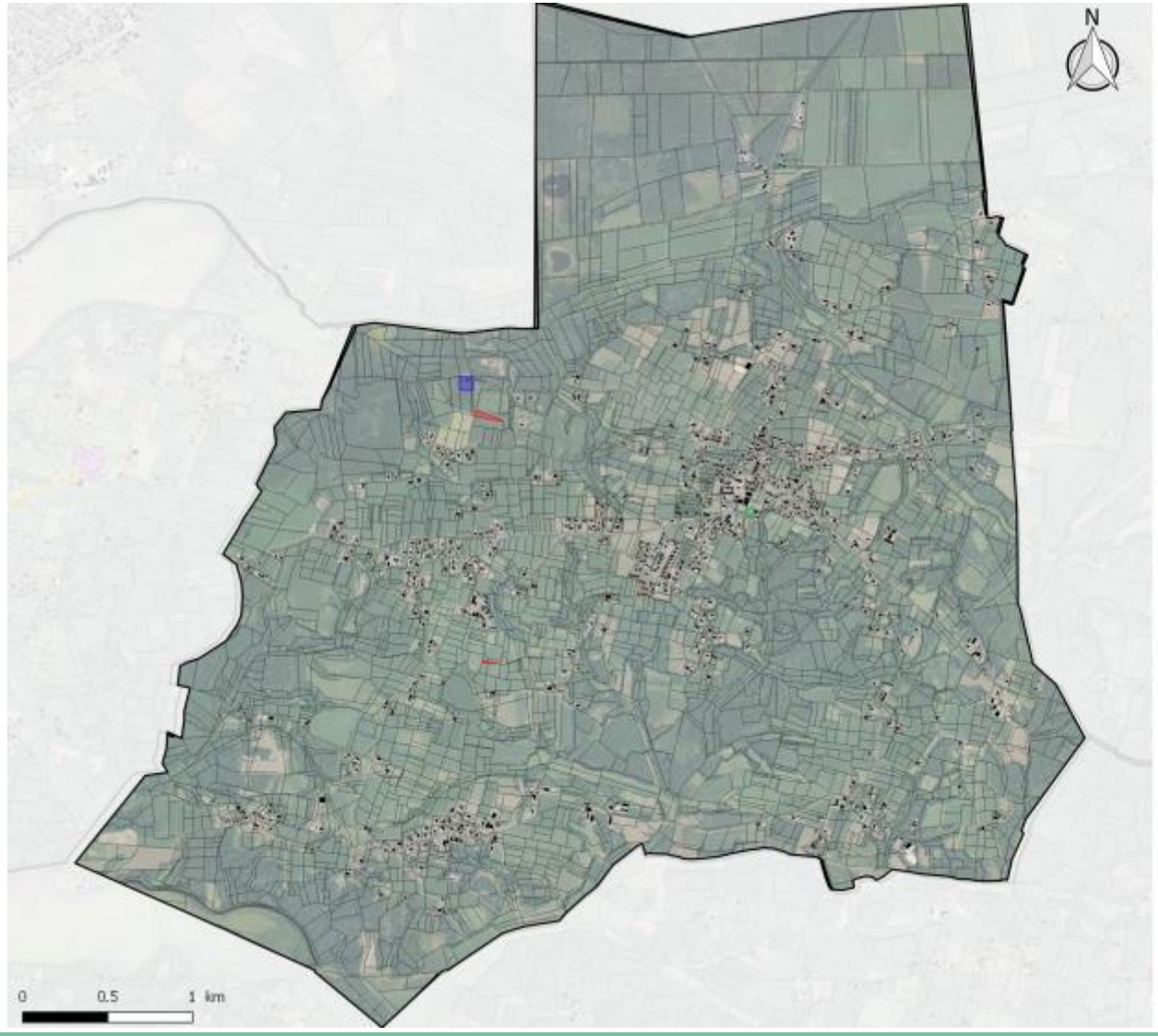
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- SAUBRIGUES -

Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de SAUBUSSE

Légende

A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

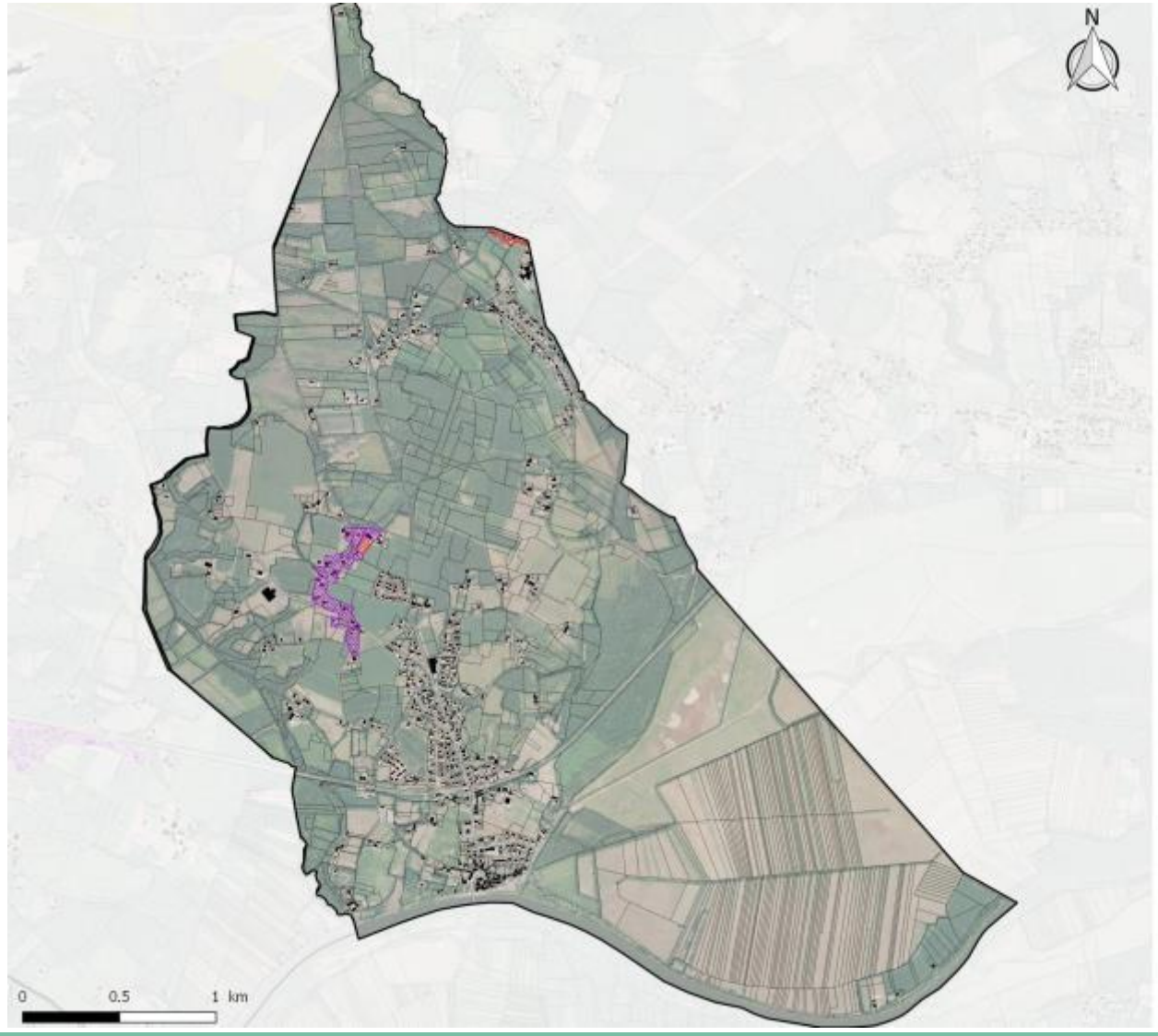
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- SAUBLUSSE -

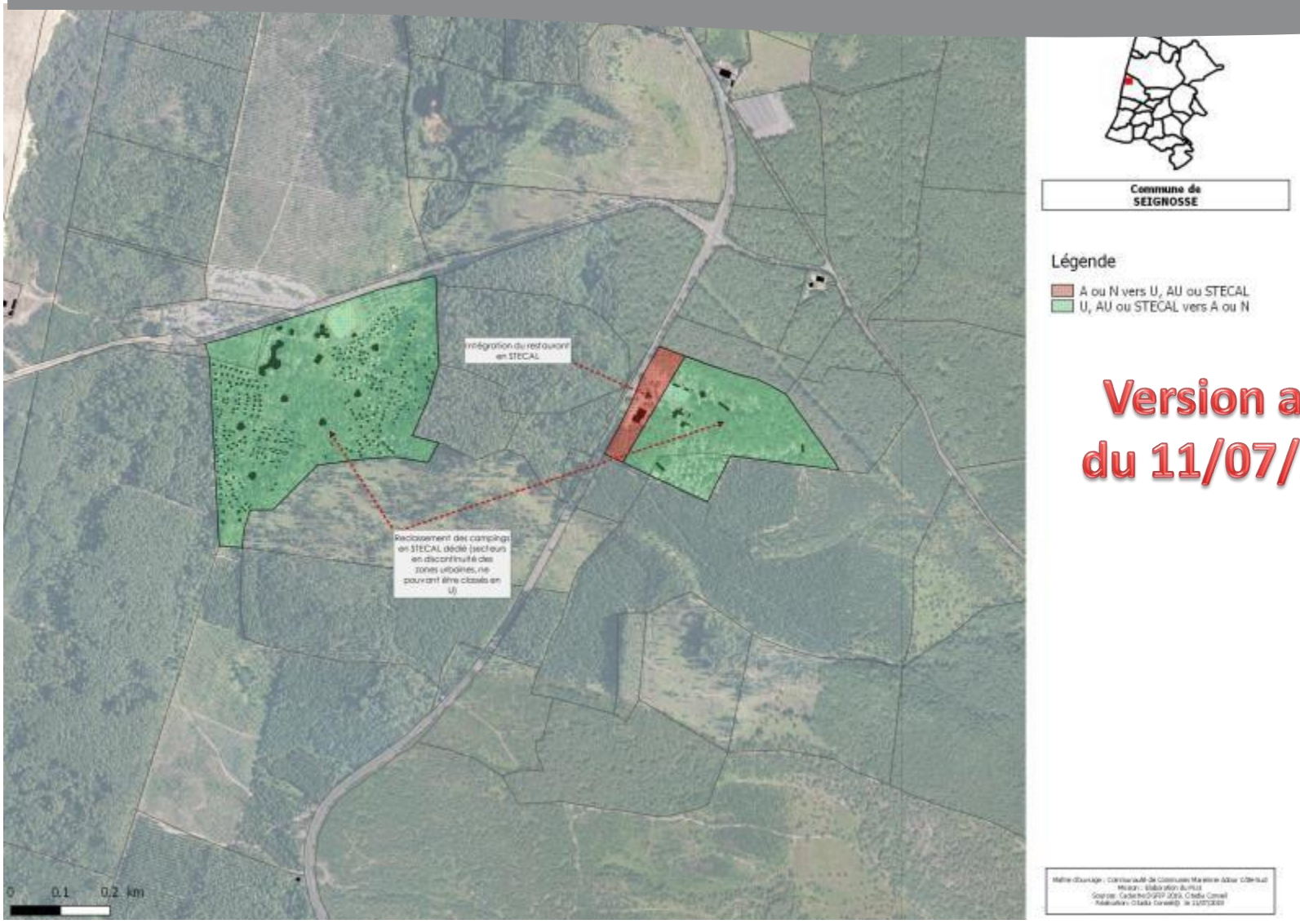
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

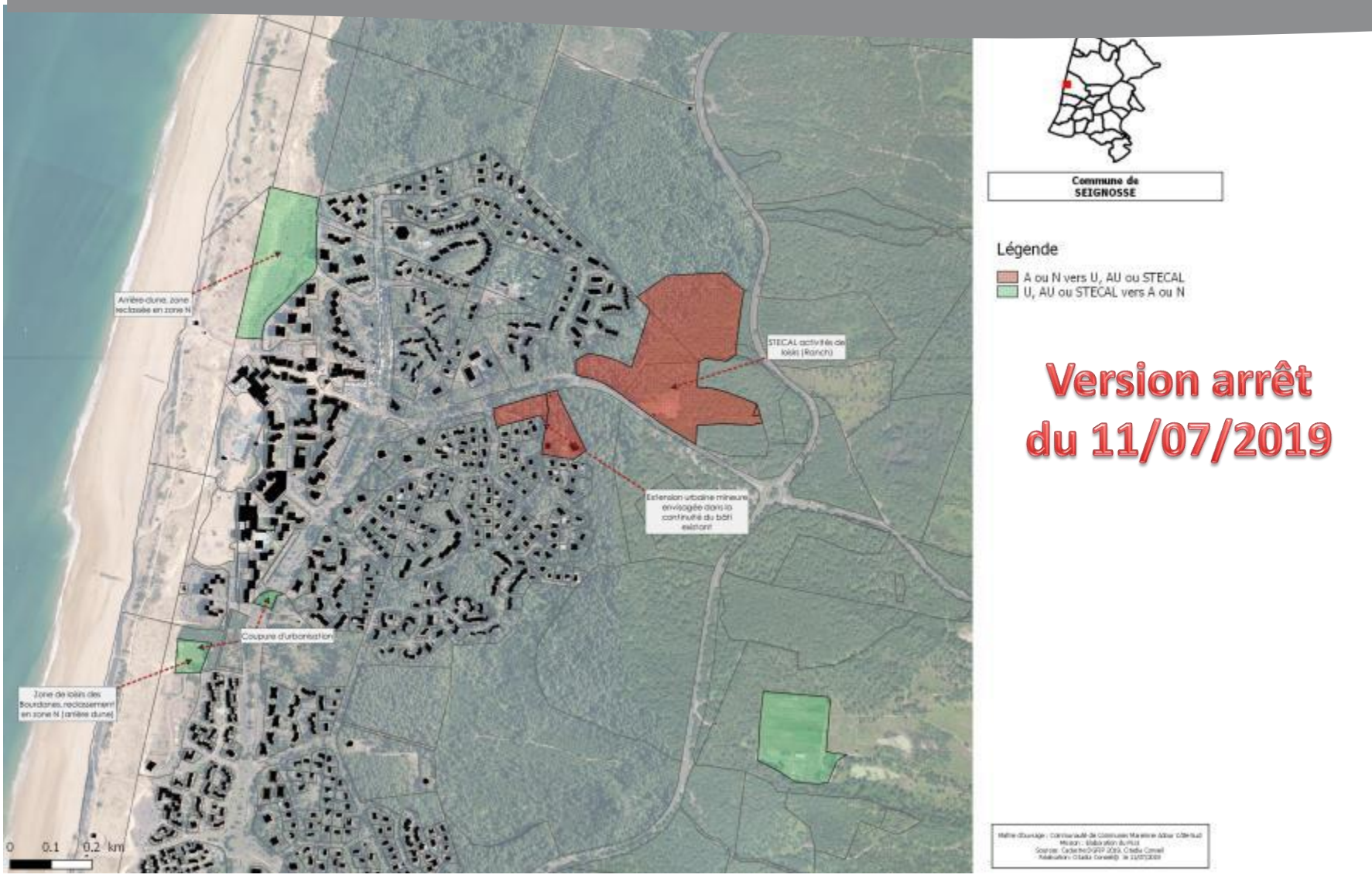
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de SEIGNOSSE

Légende

A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

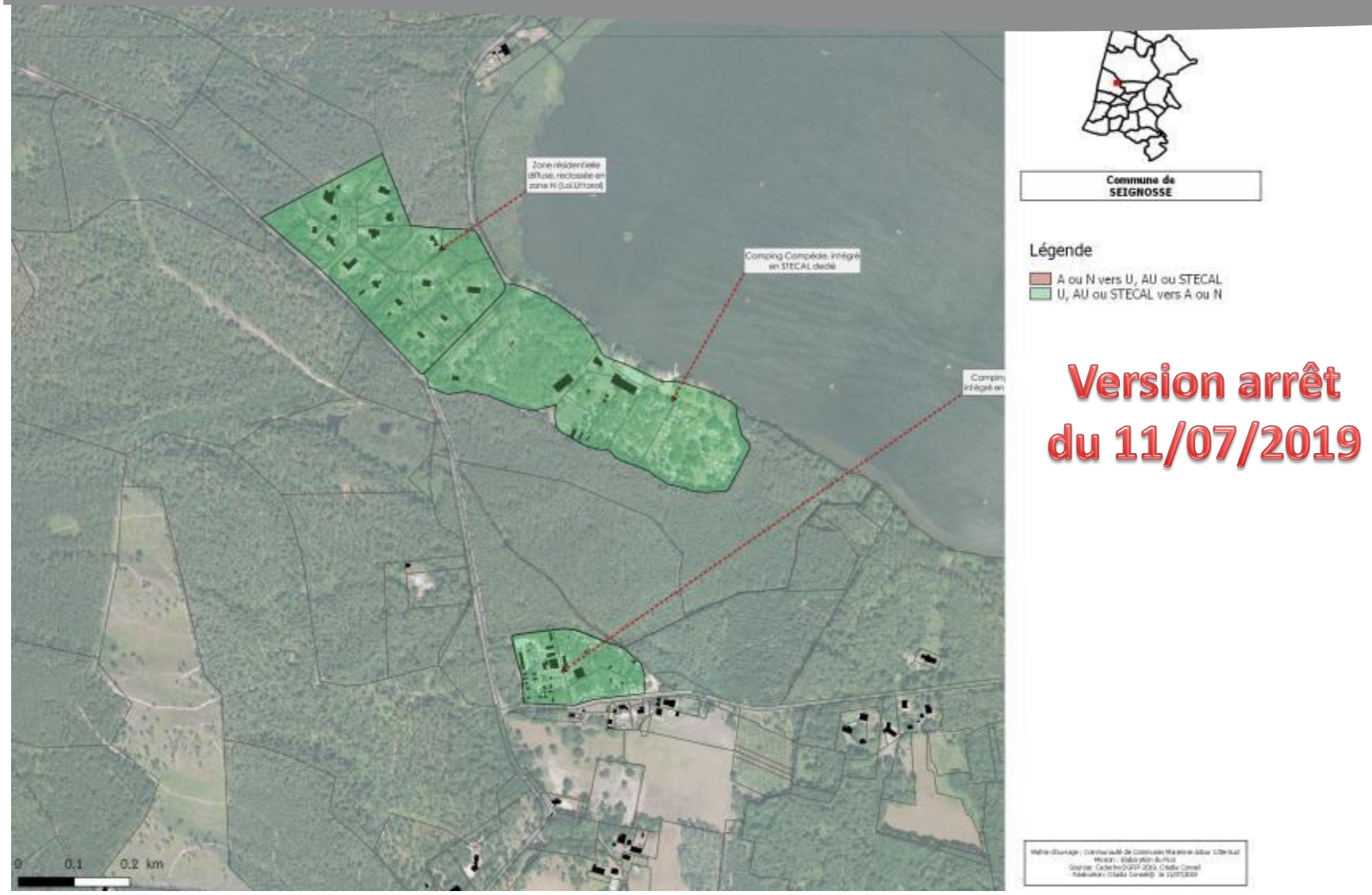
Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

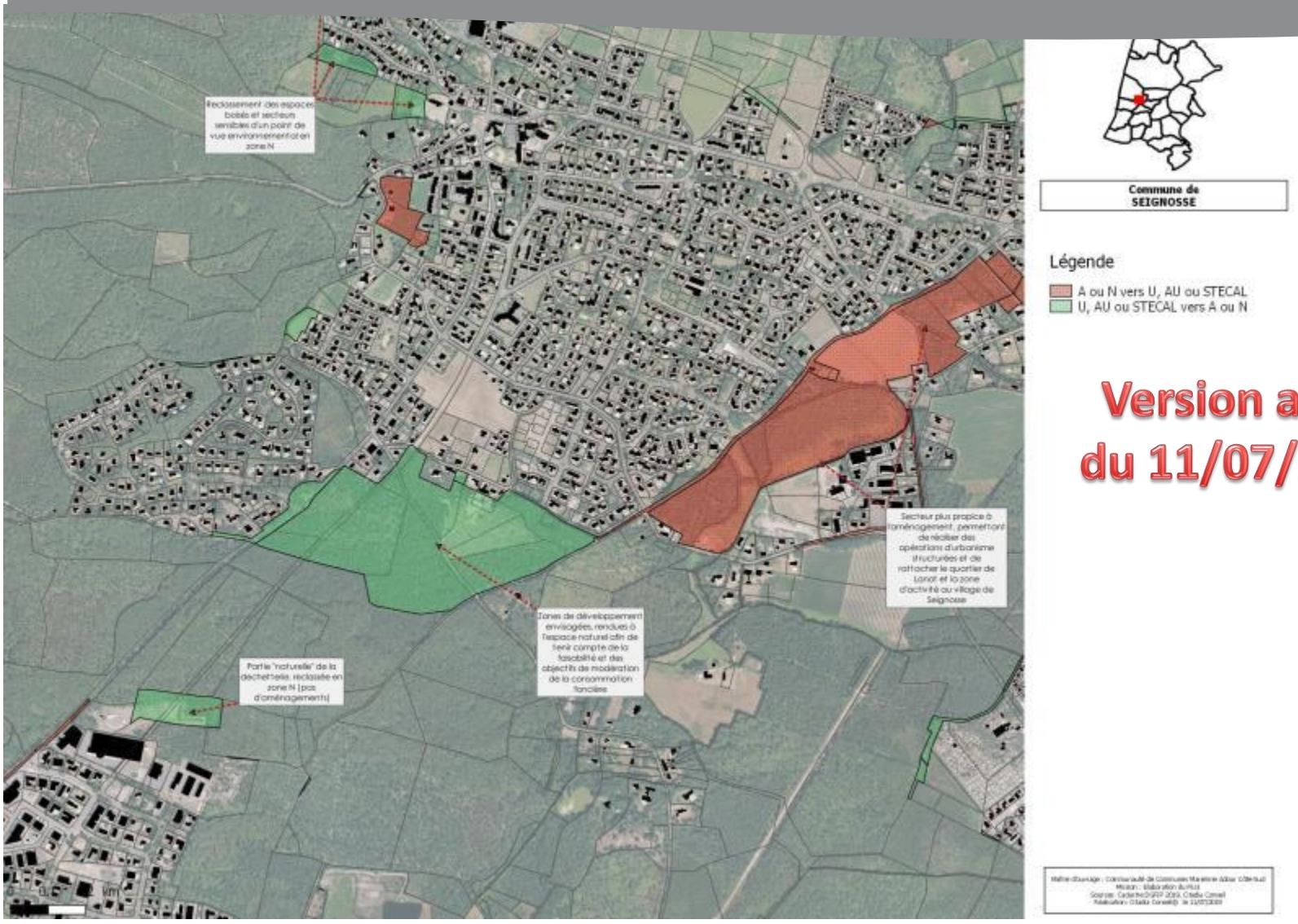


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
SEIGNOSSE

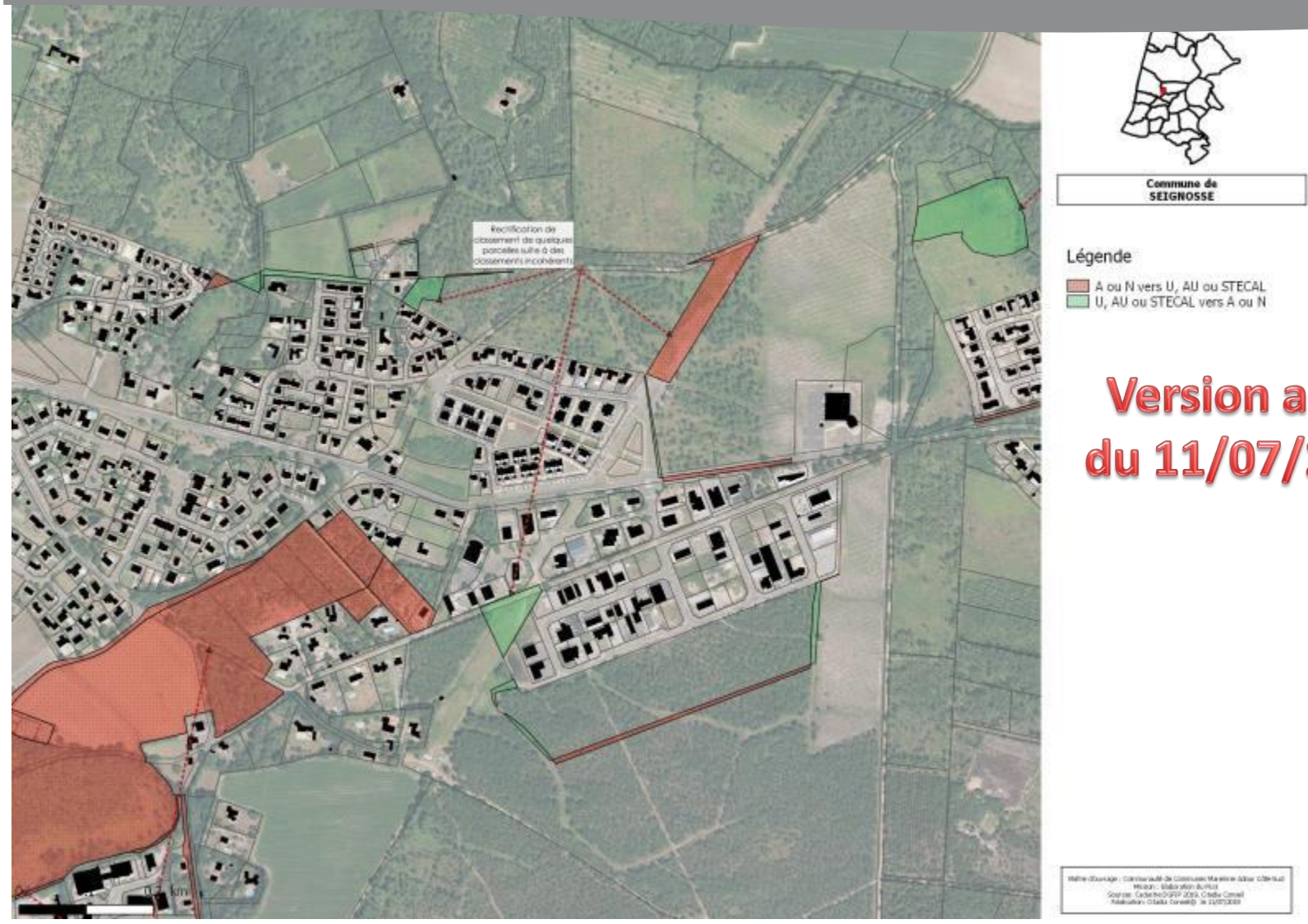
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

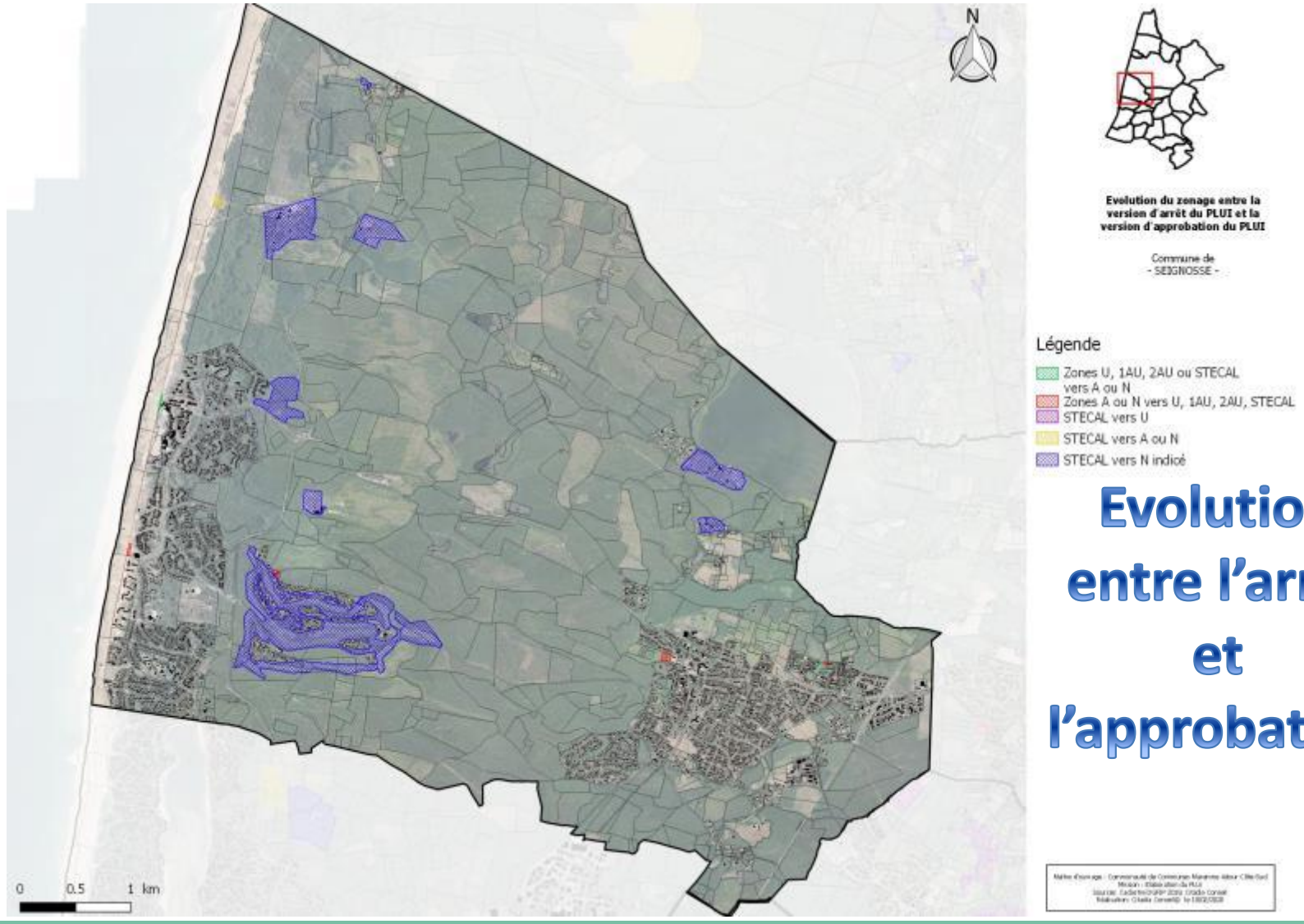
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
SOORTS-HOSSEGOR

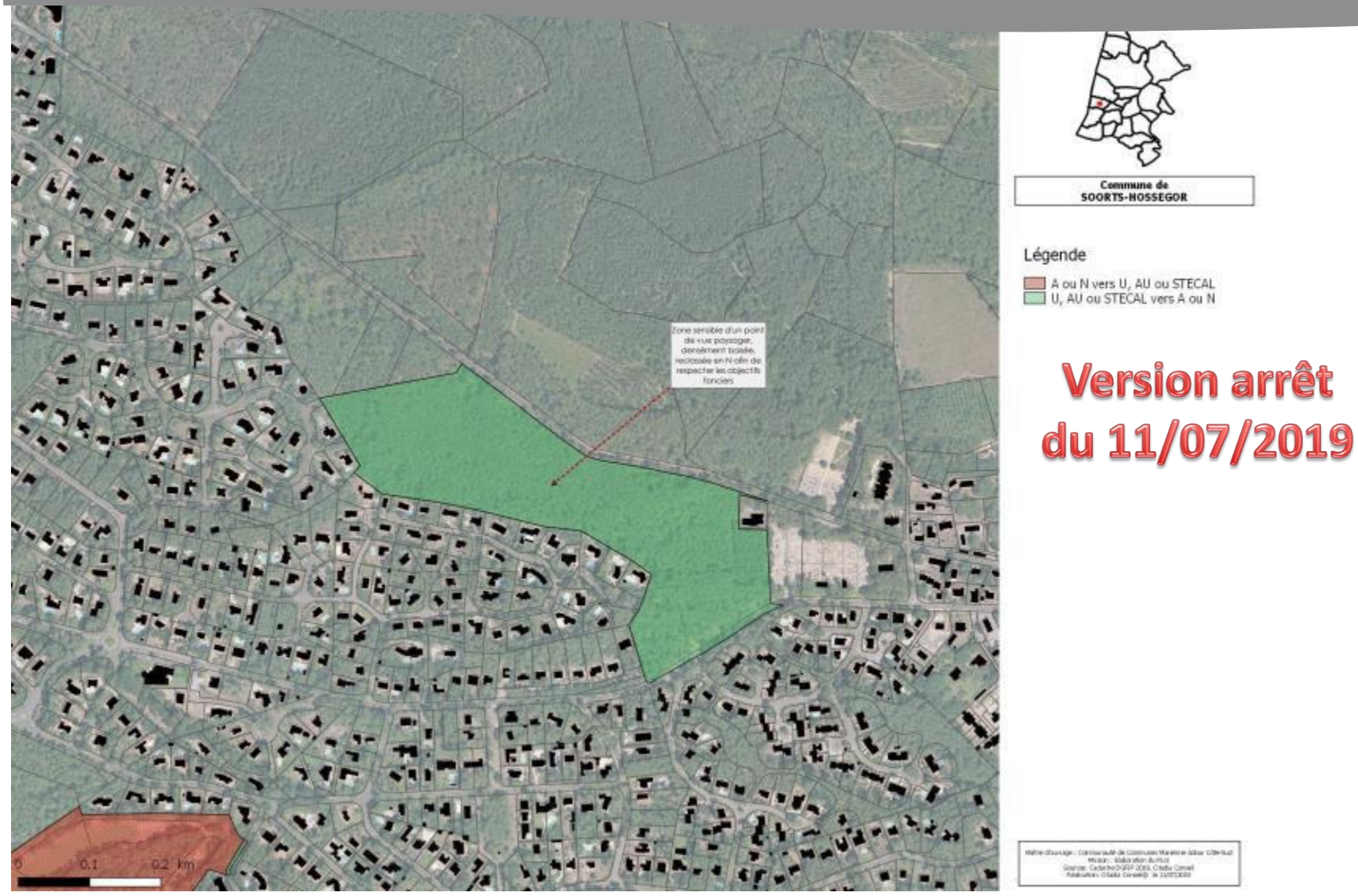
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

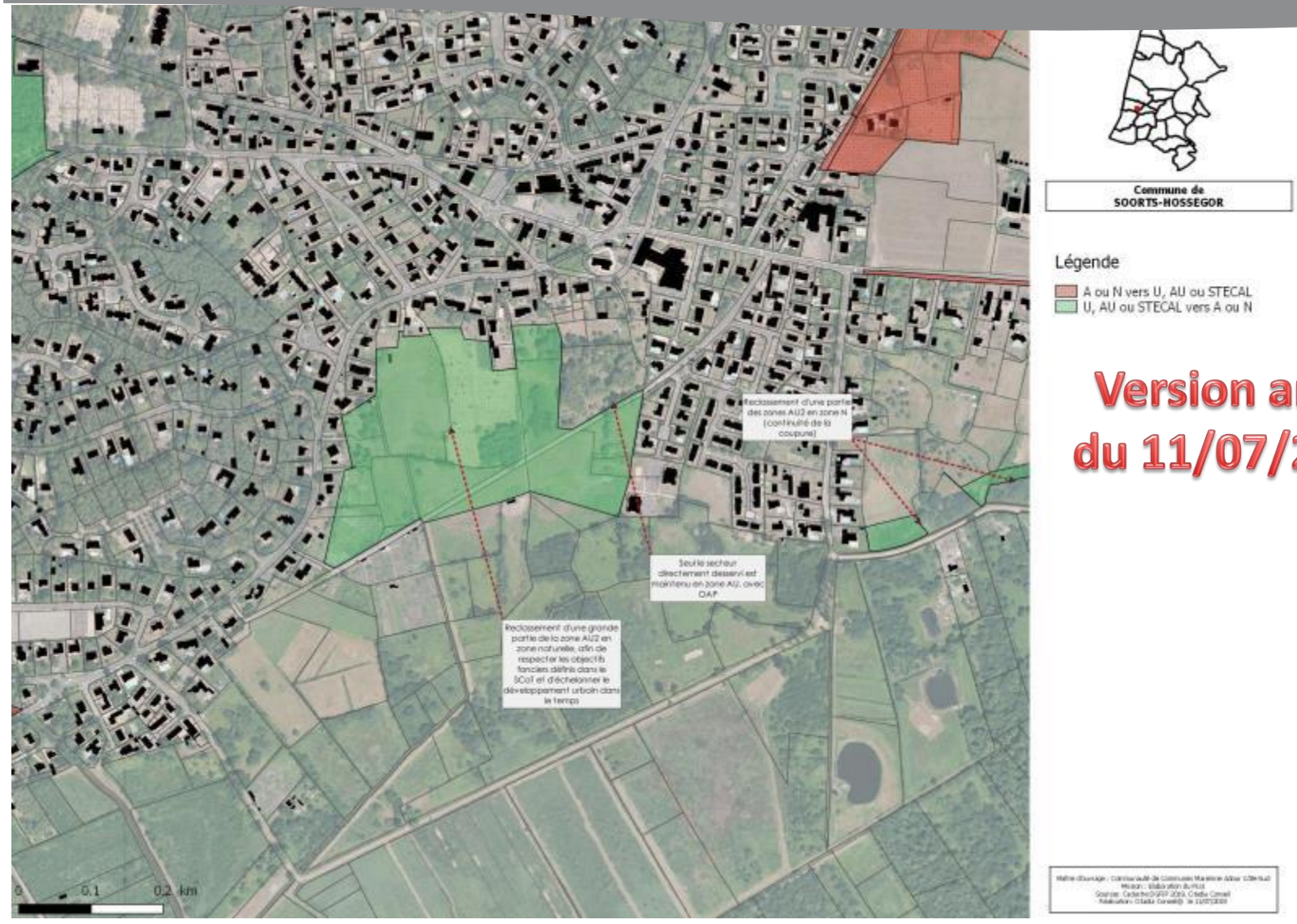


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

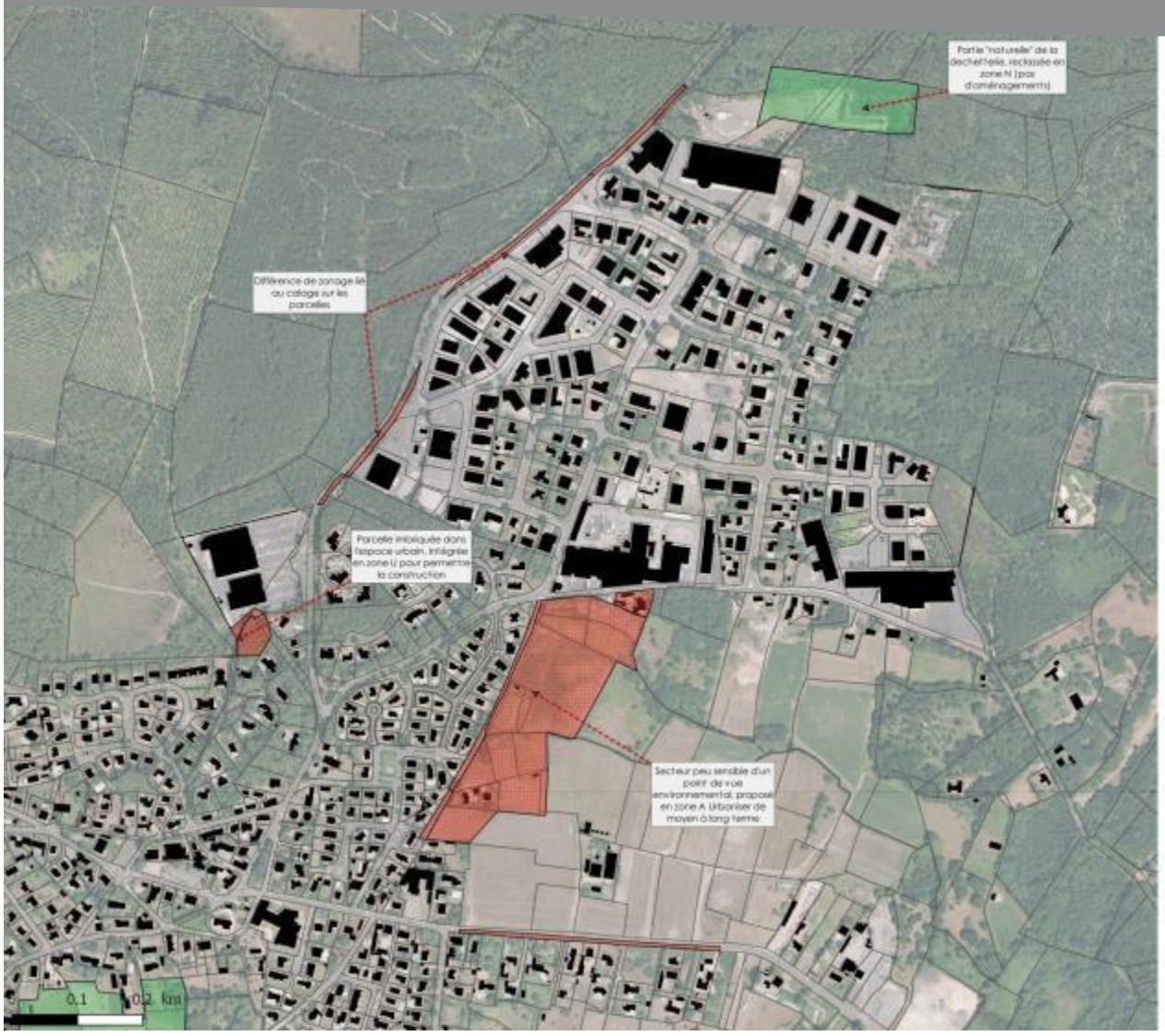
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

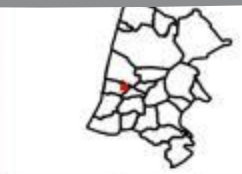
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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





Commune de
SOORTS-HOSSEGOR

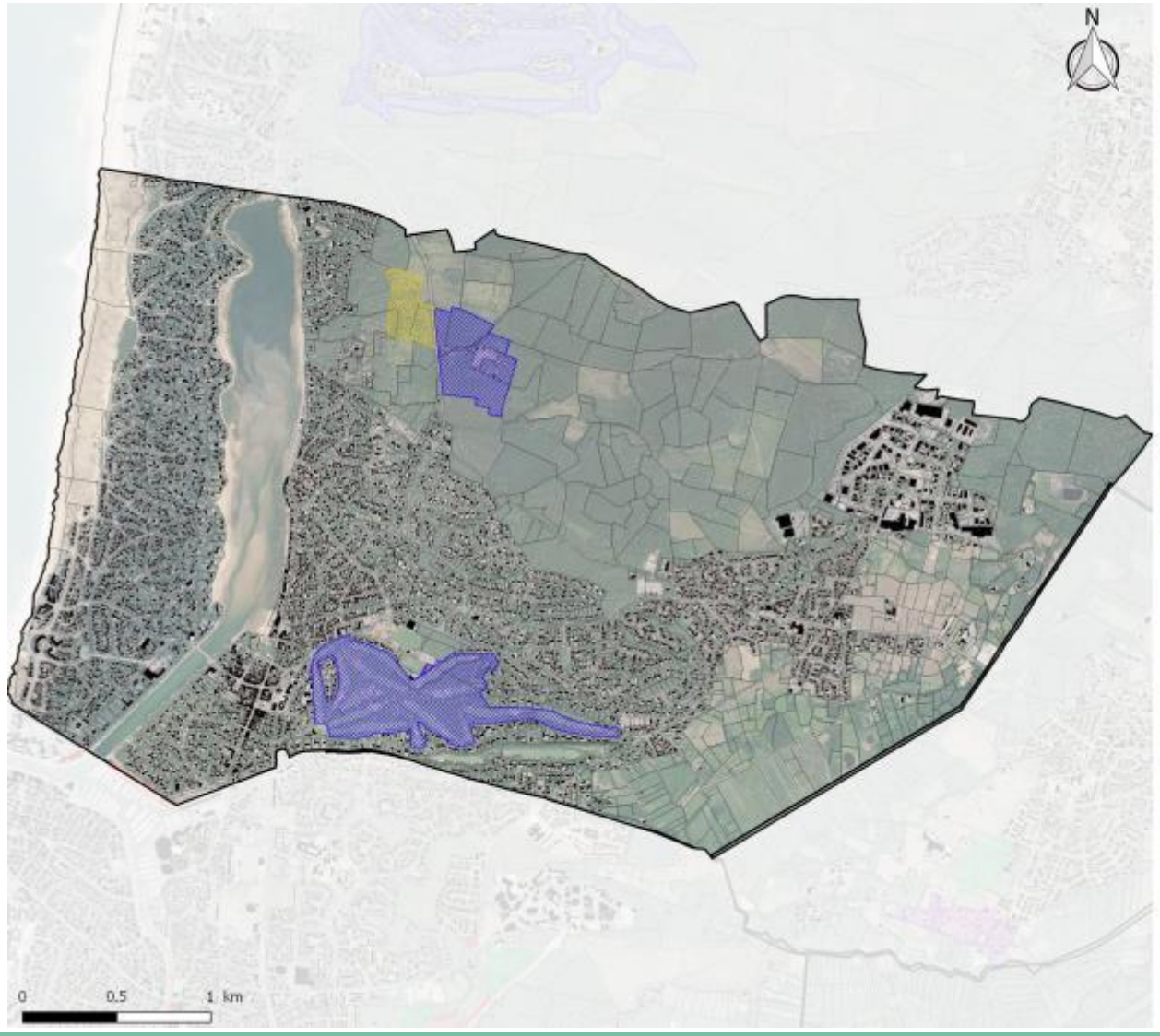
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- SOORTS-HOSSEGOR -

Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
SOUSTONS

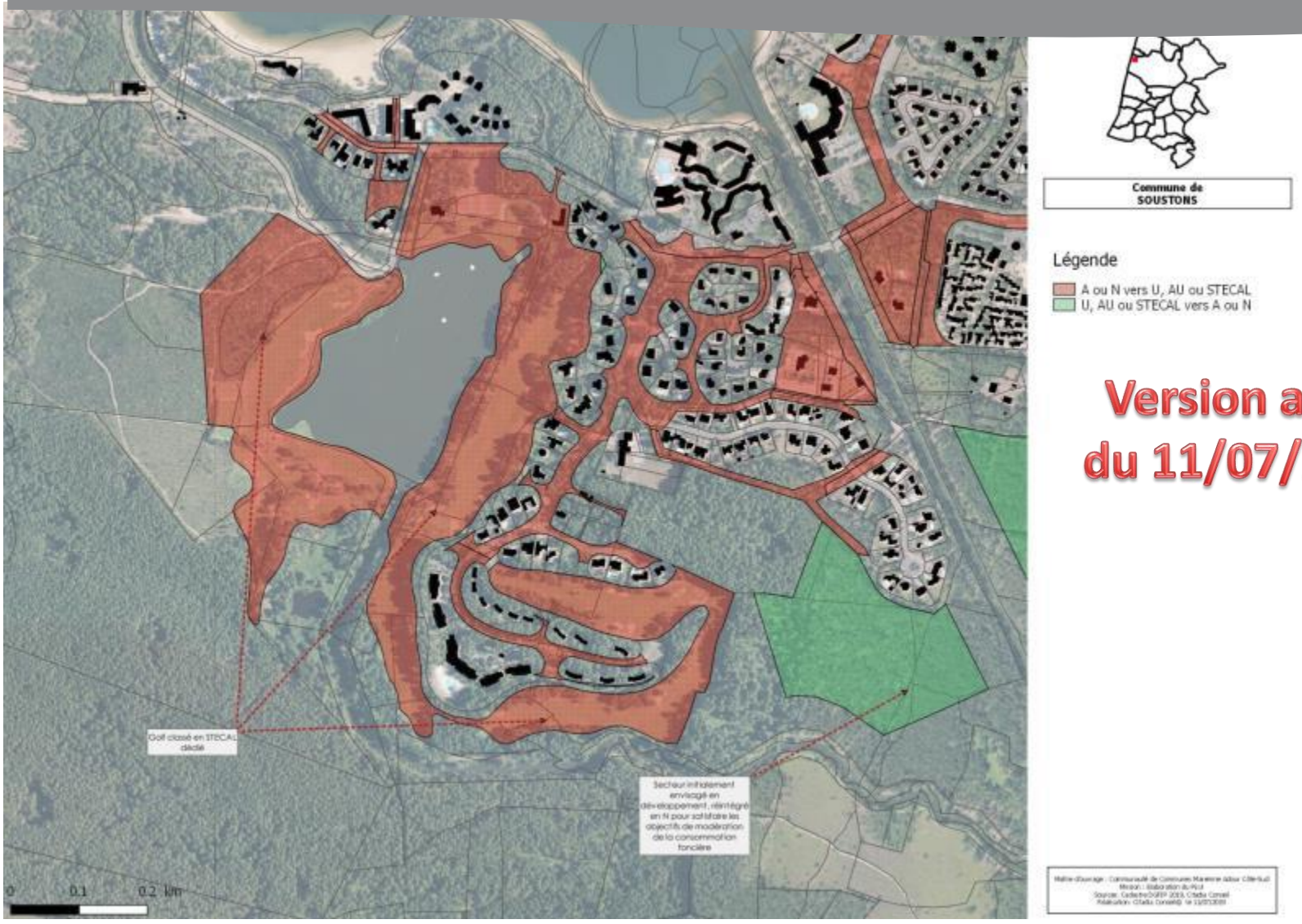
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

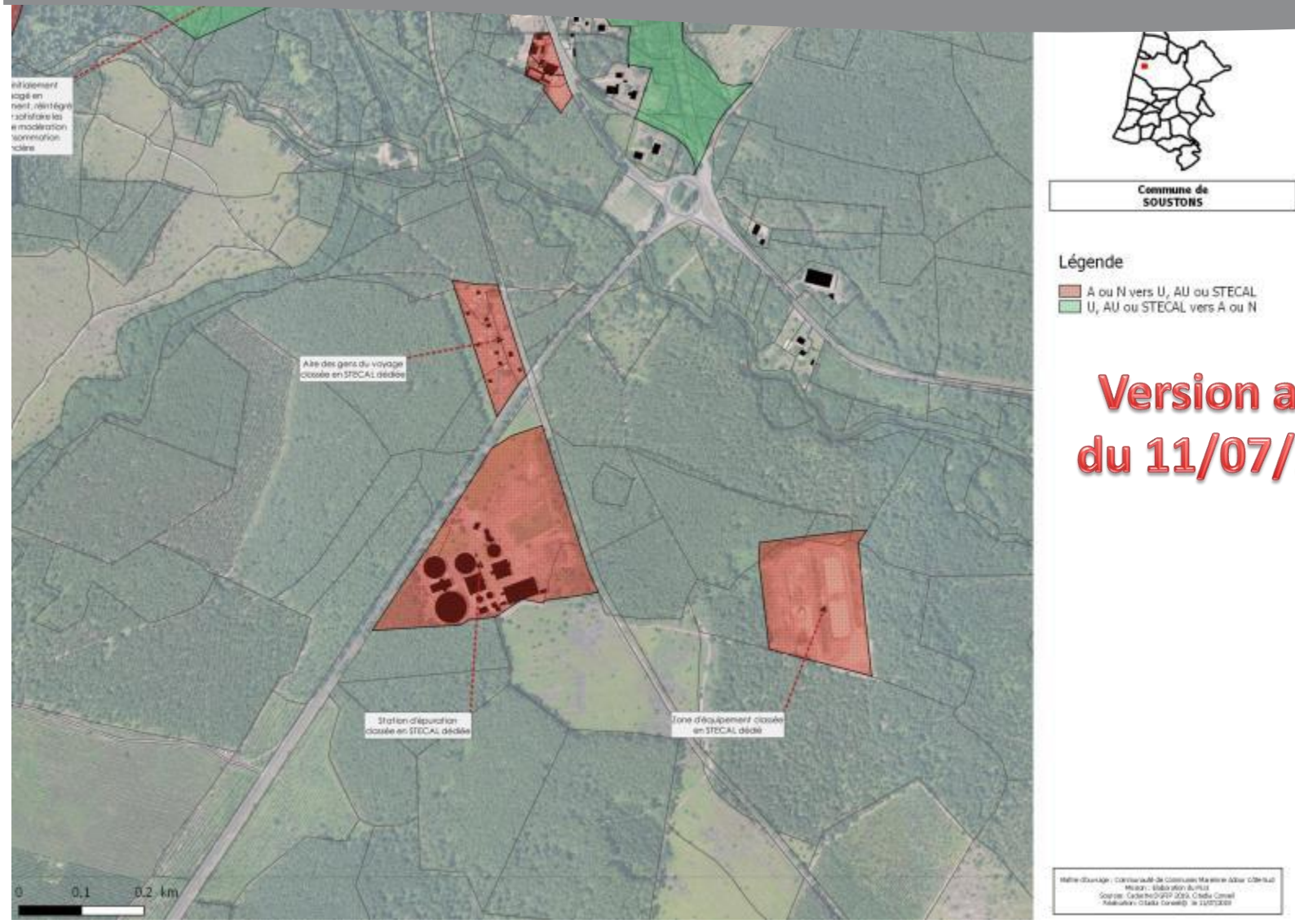
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



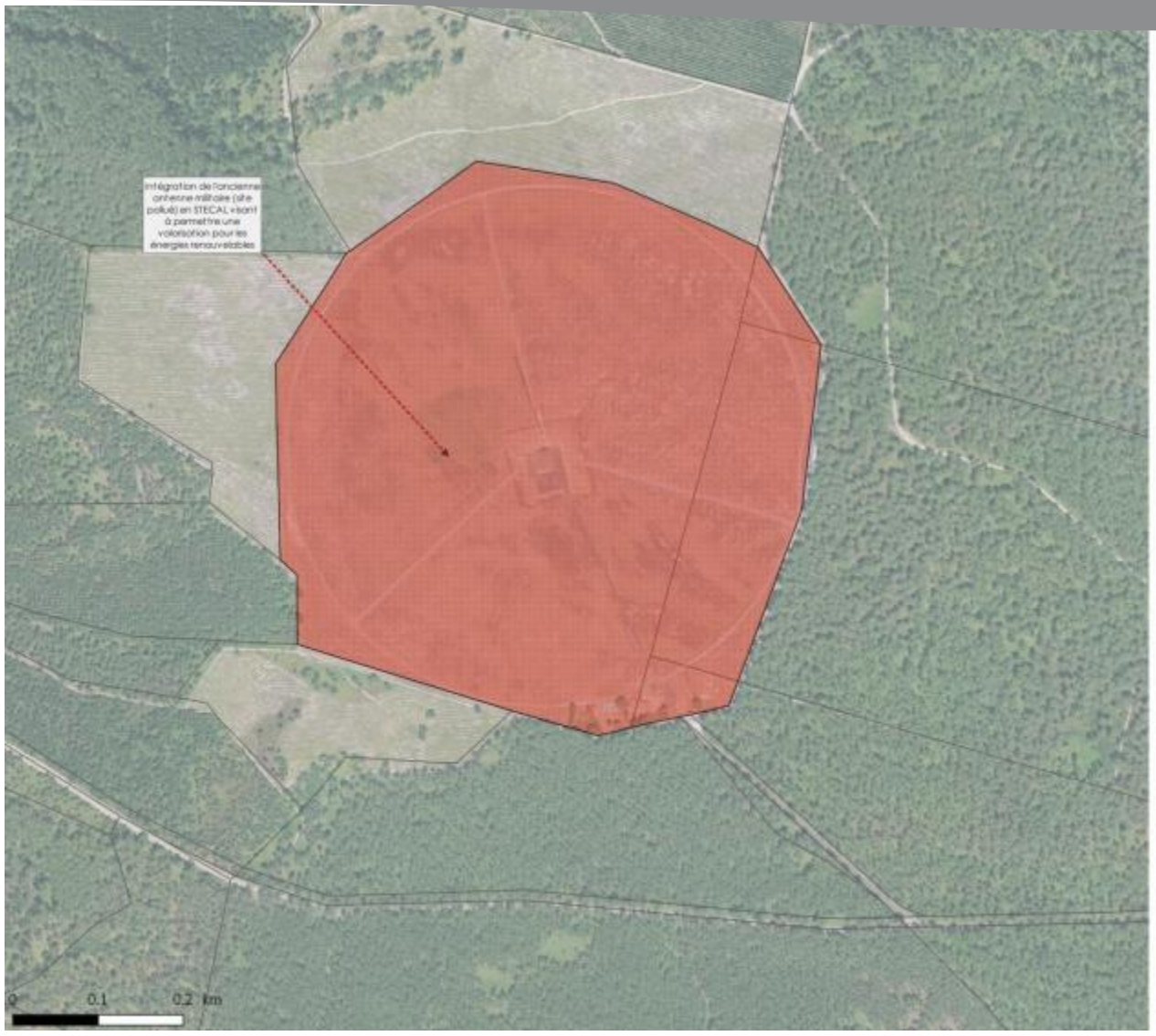
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

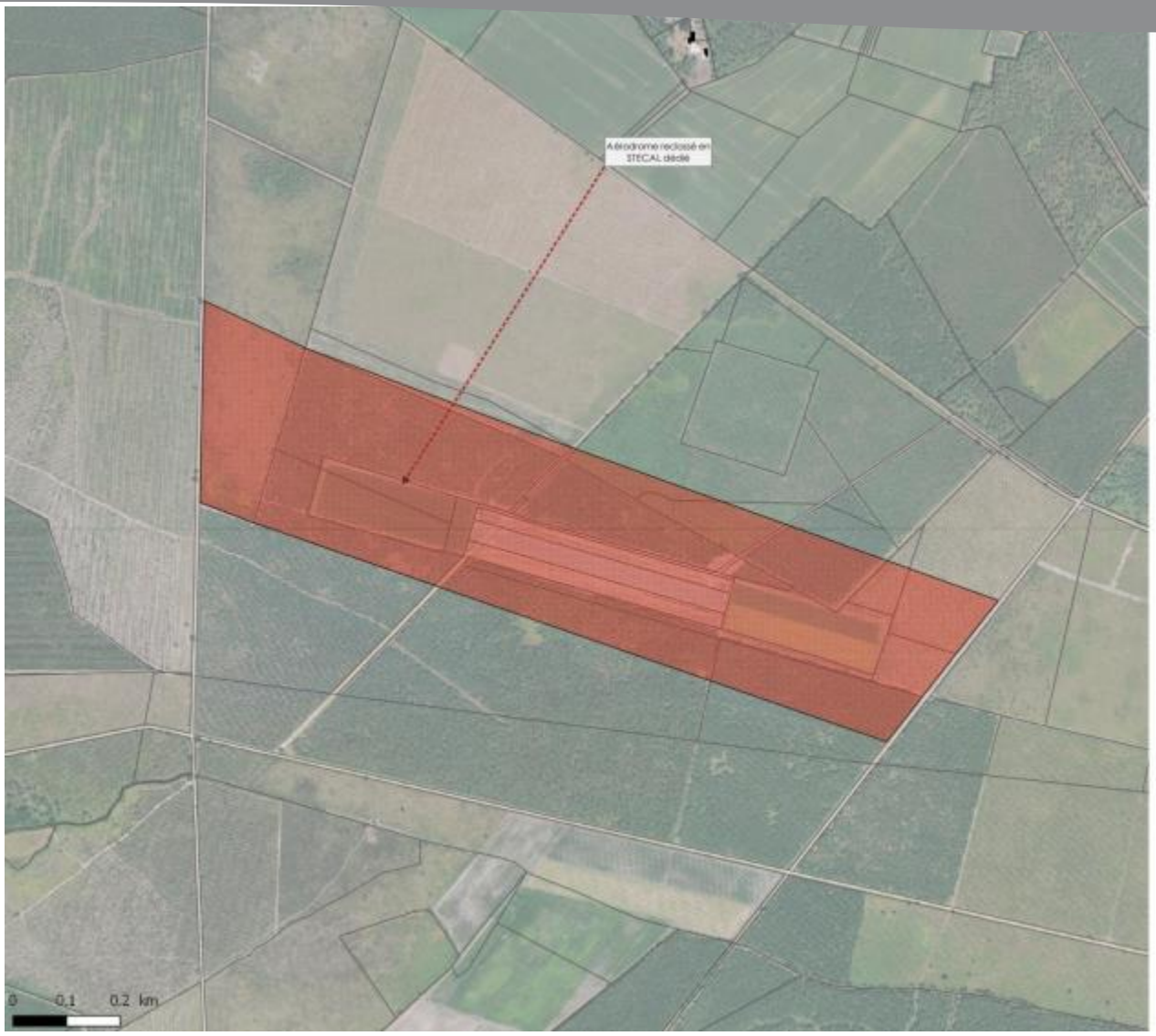
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
SOUSTONS

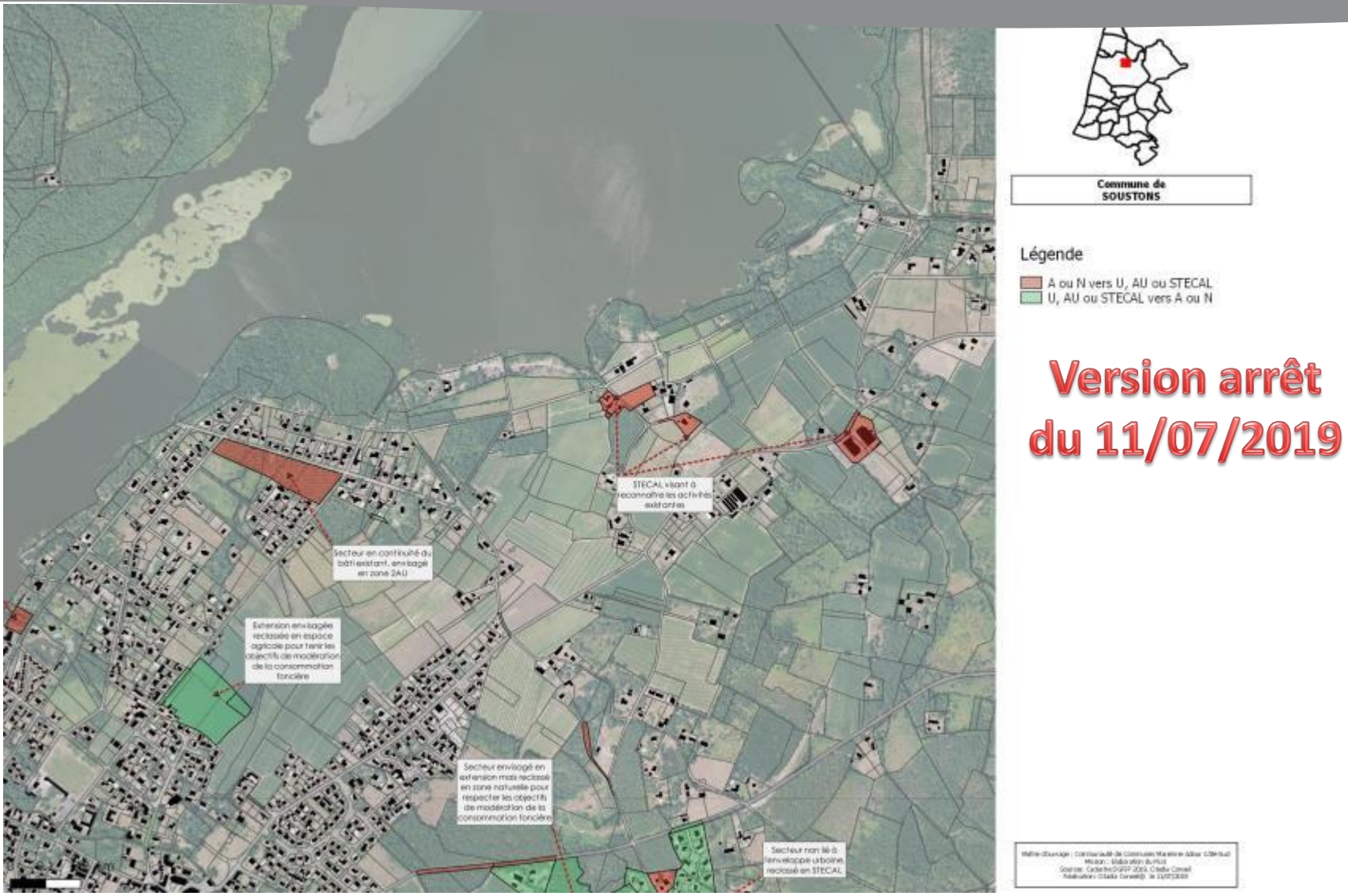
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

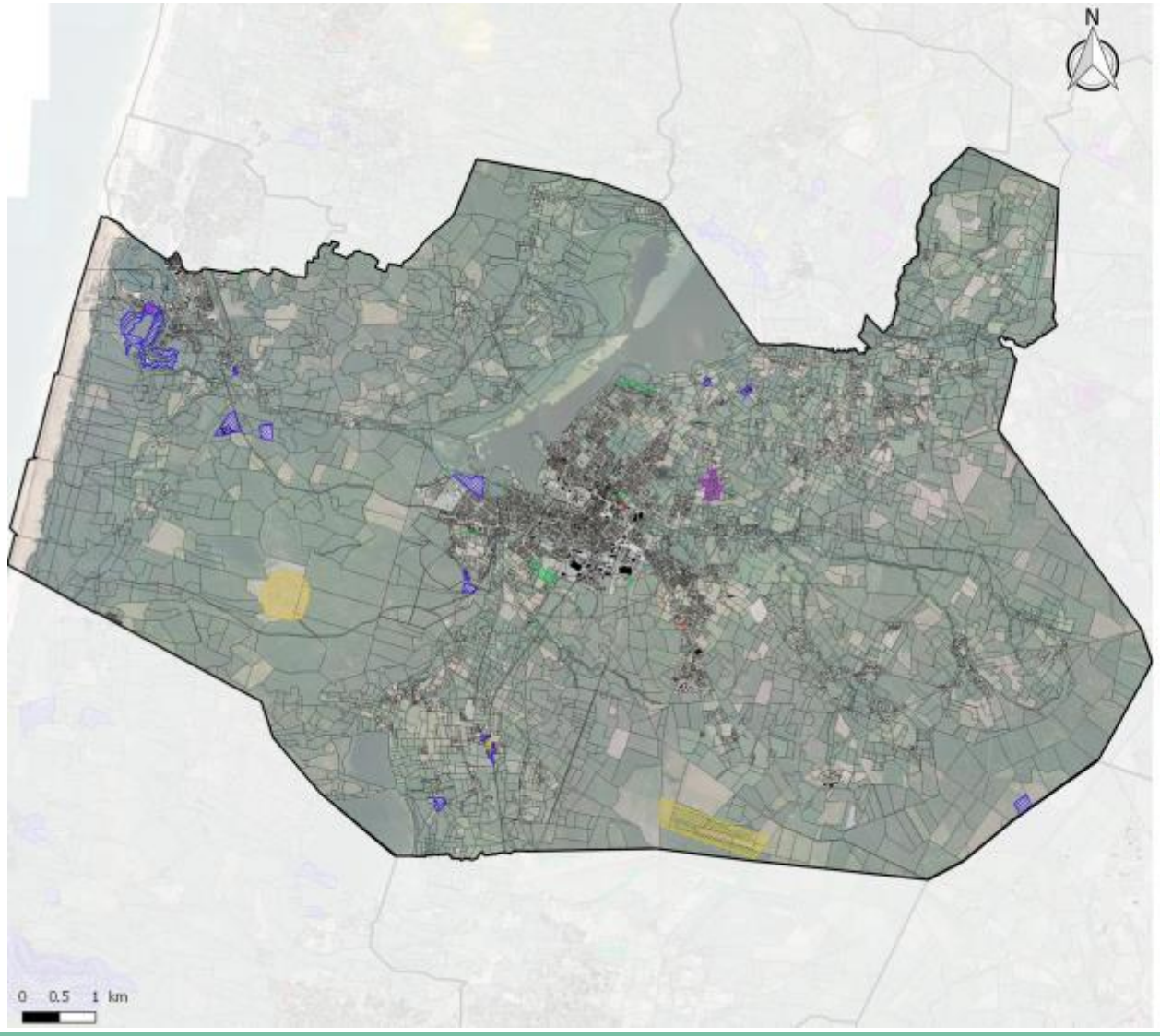
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- SOUSTONS -

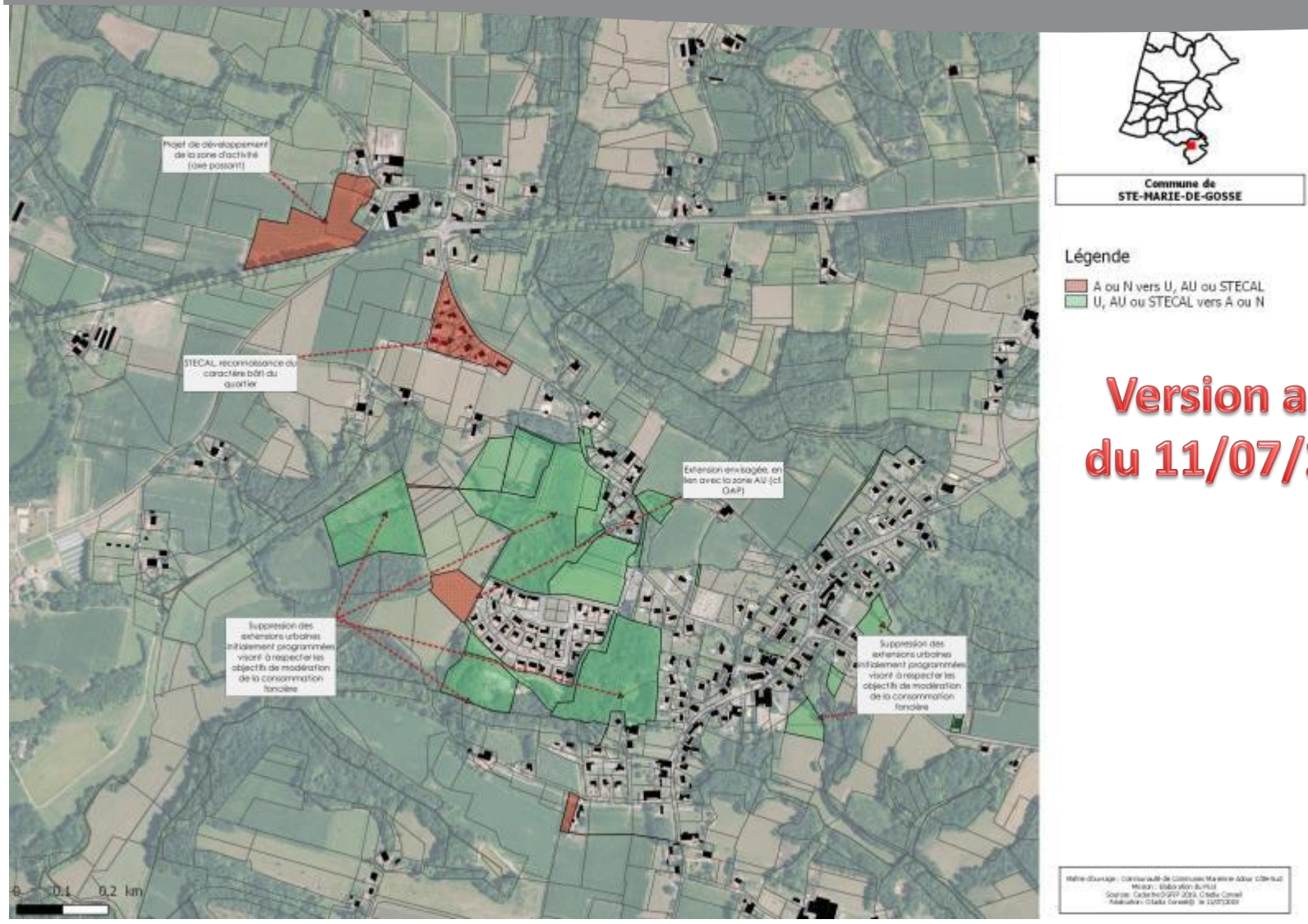
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

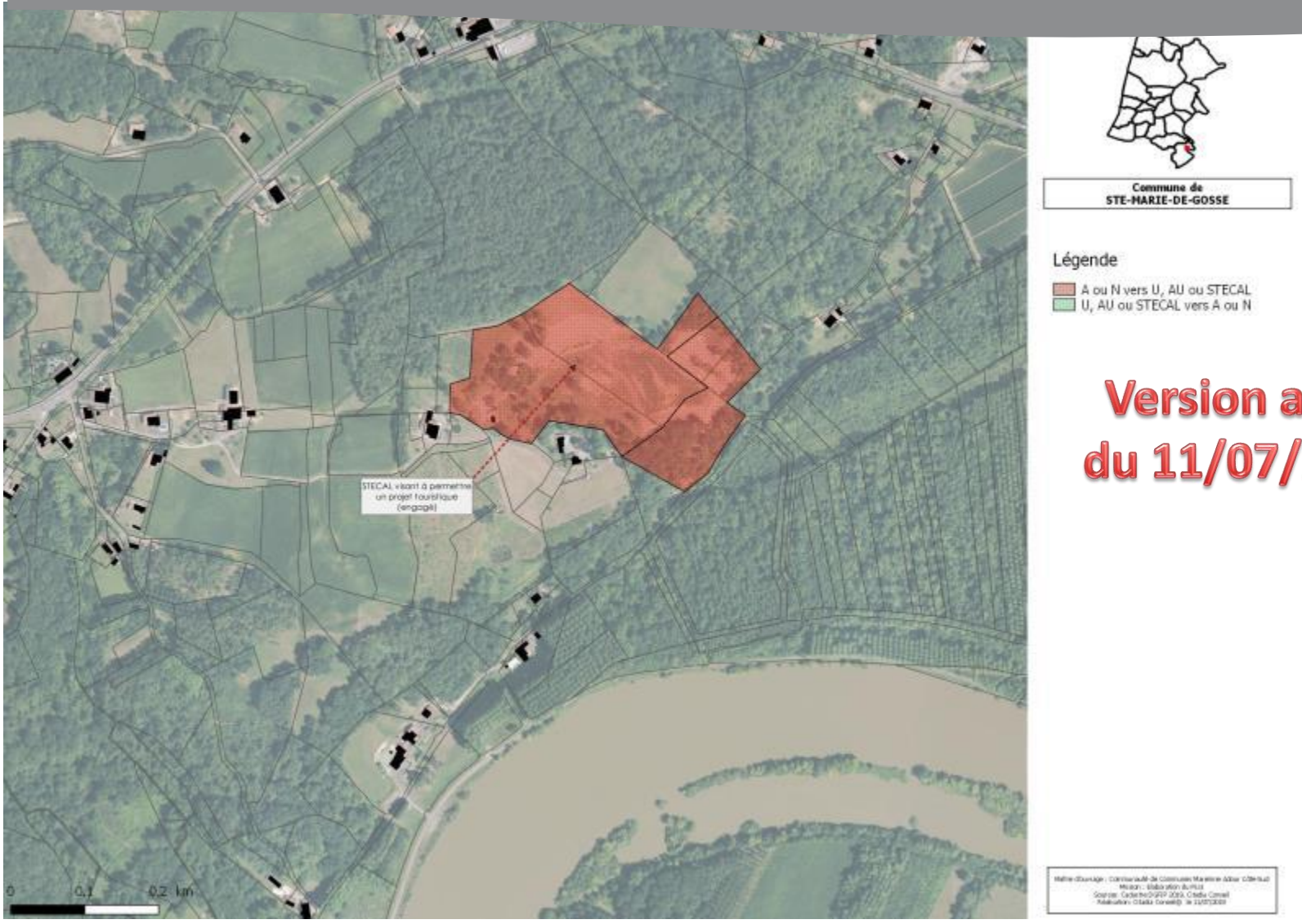
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

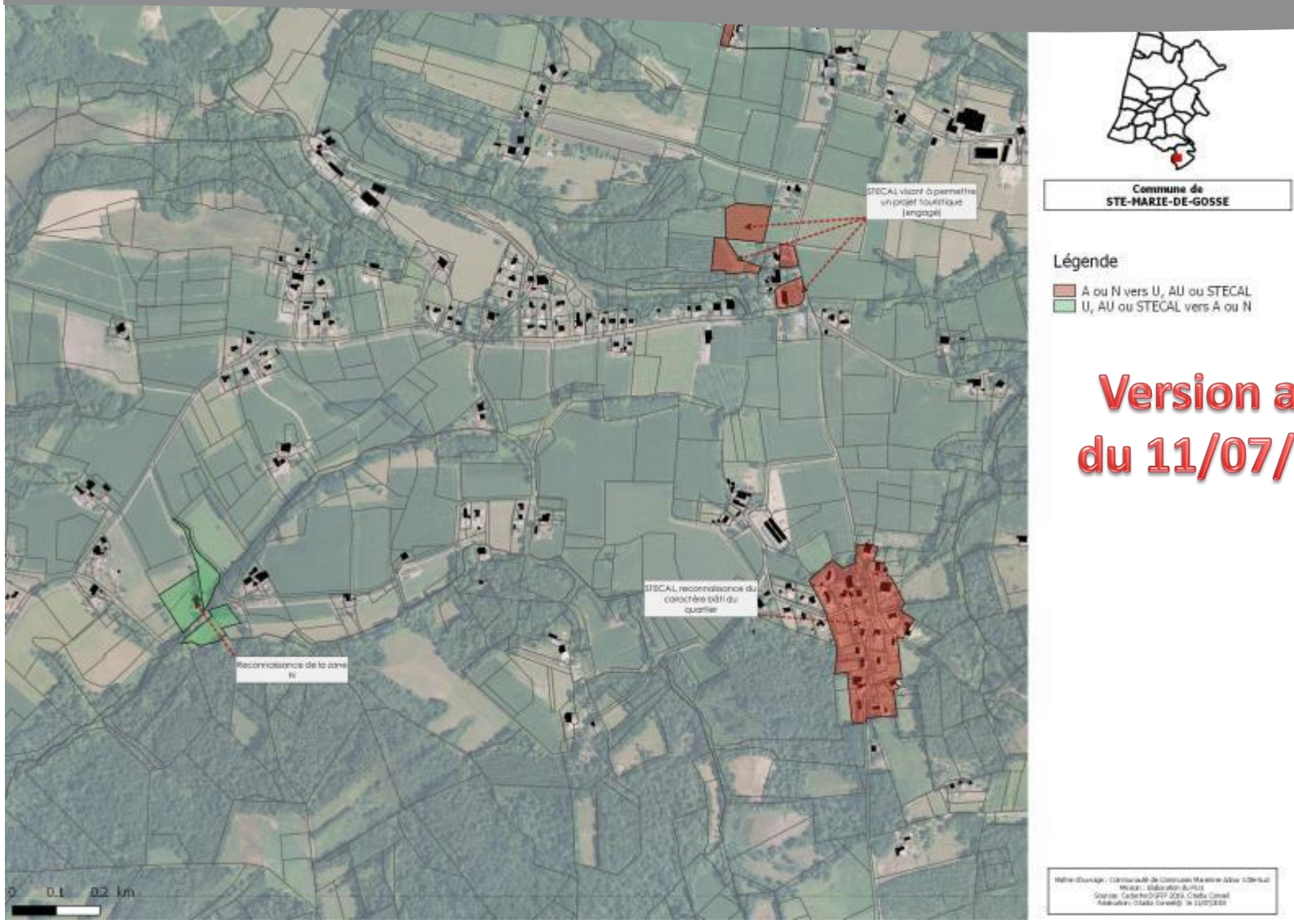
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Version arrêt du 11/07/2019

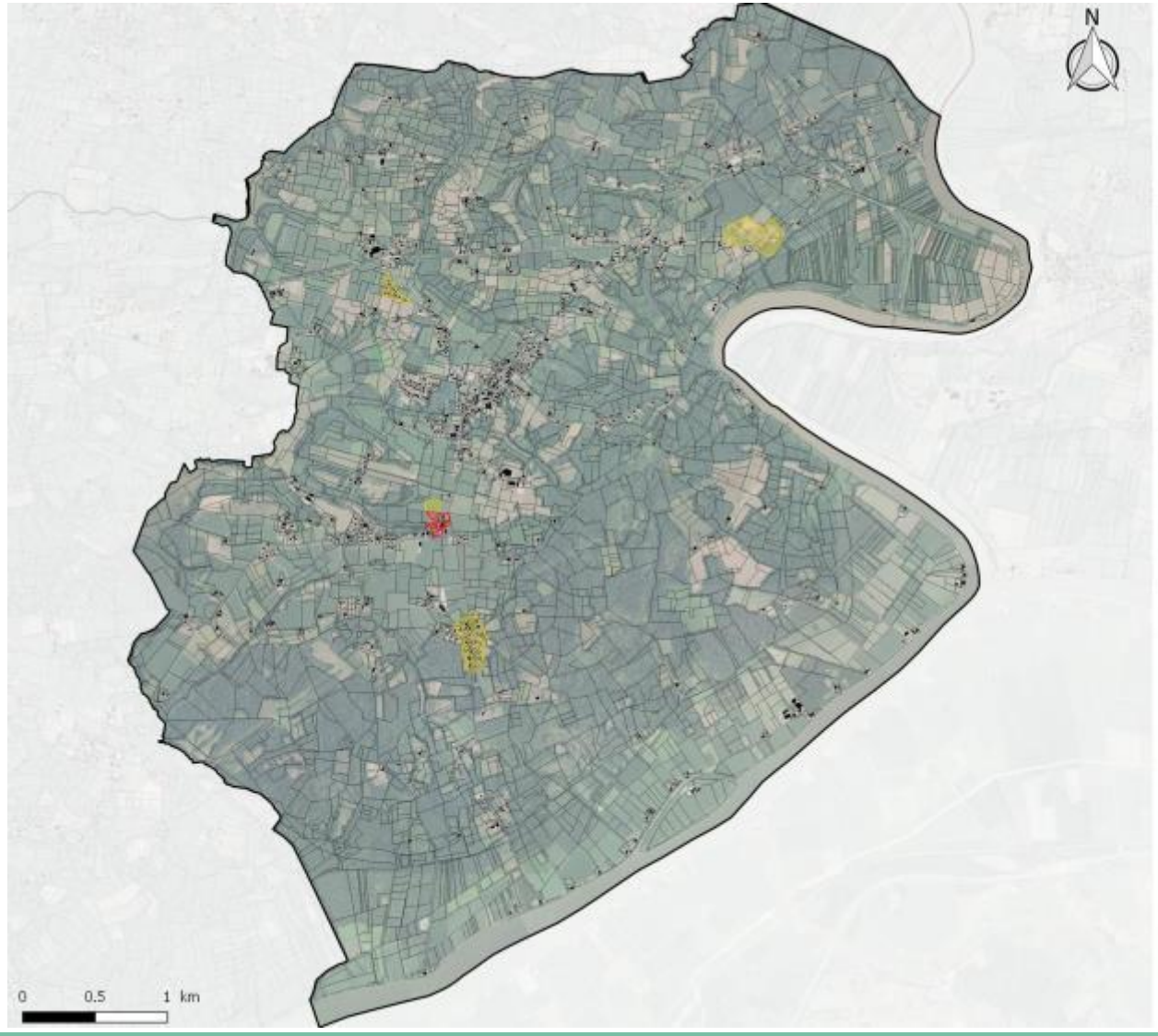
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- STE-MARIE-DE-GOSSE -

Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

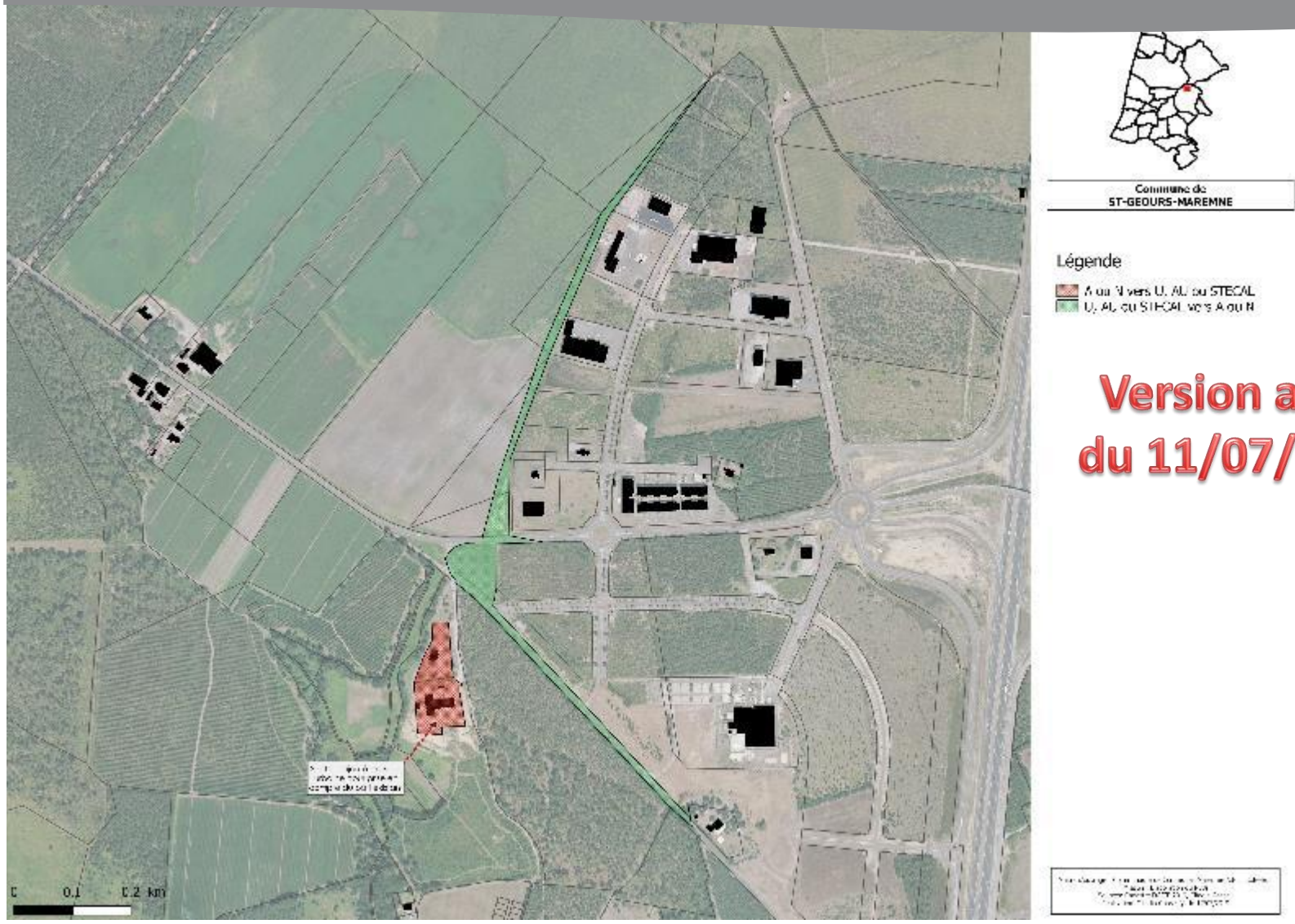
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

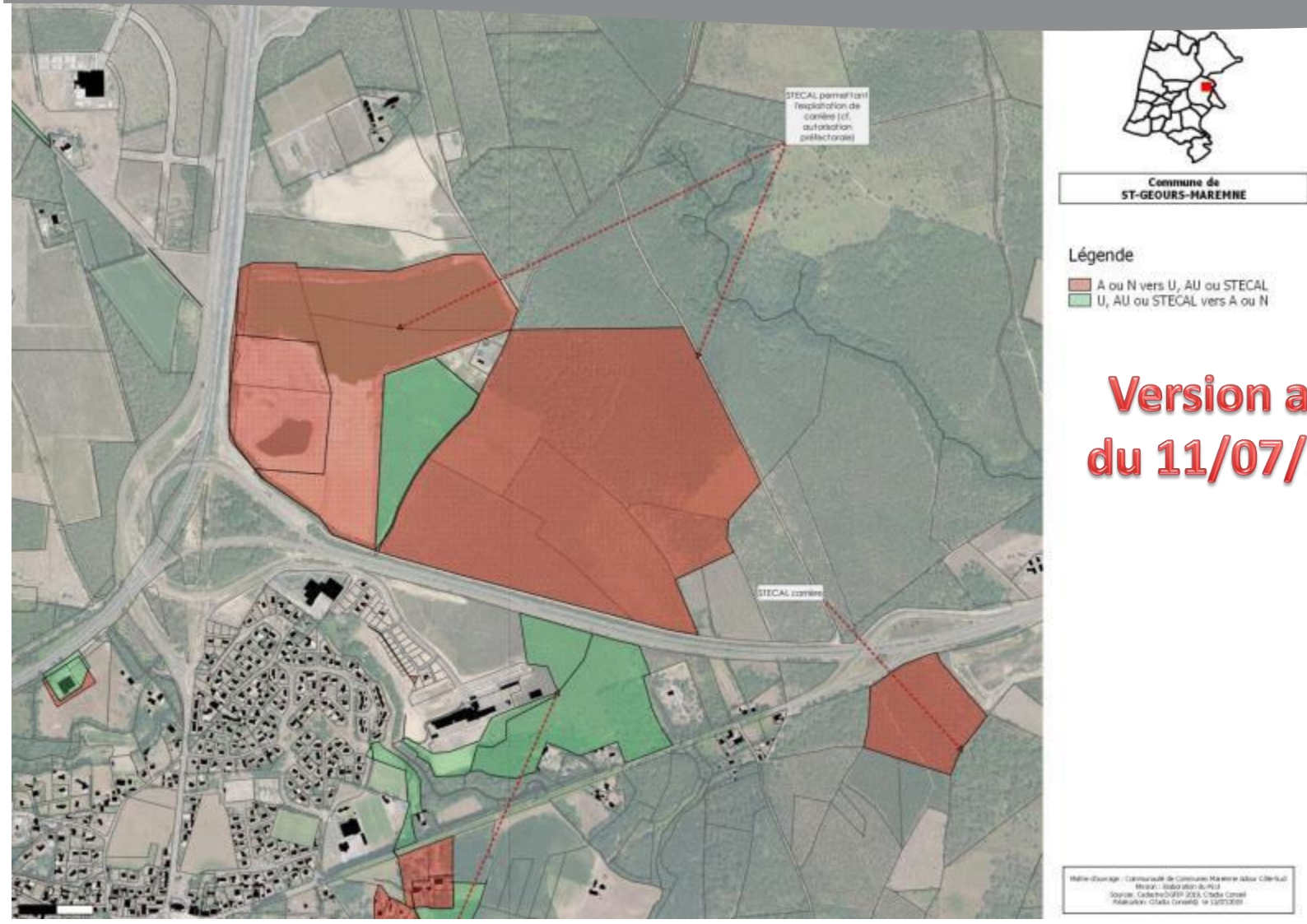
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

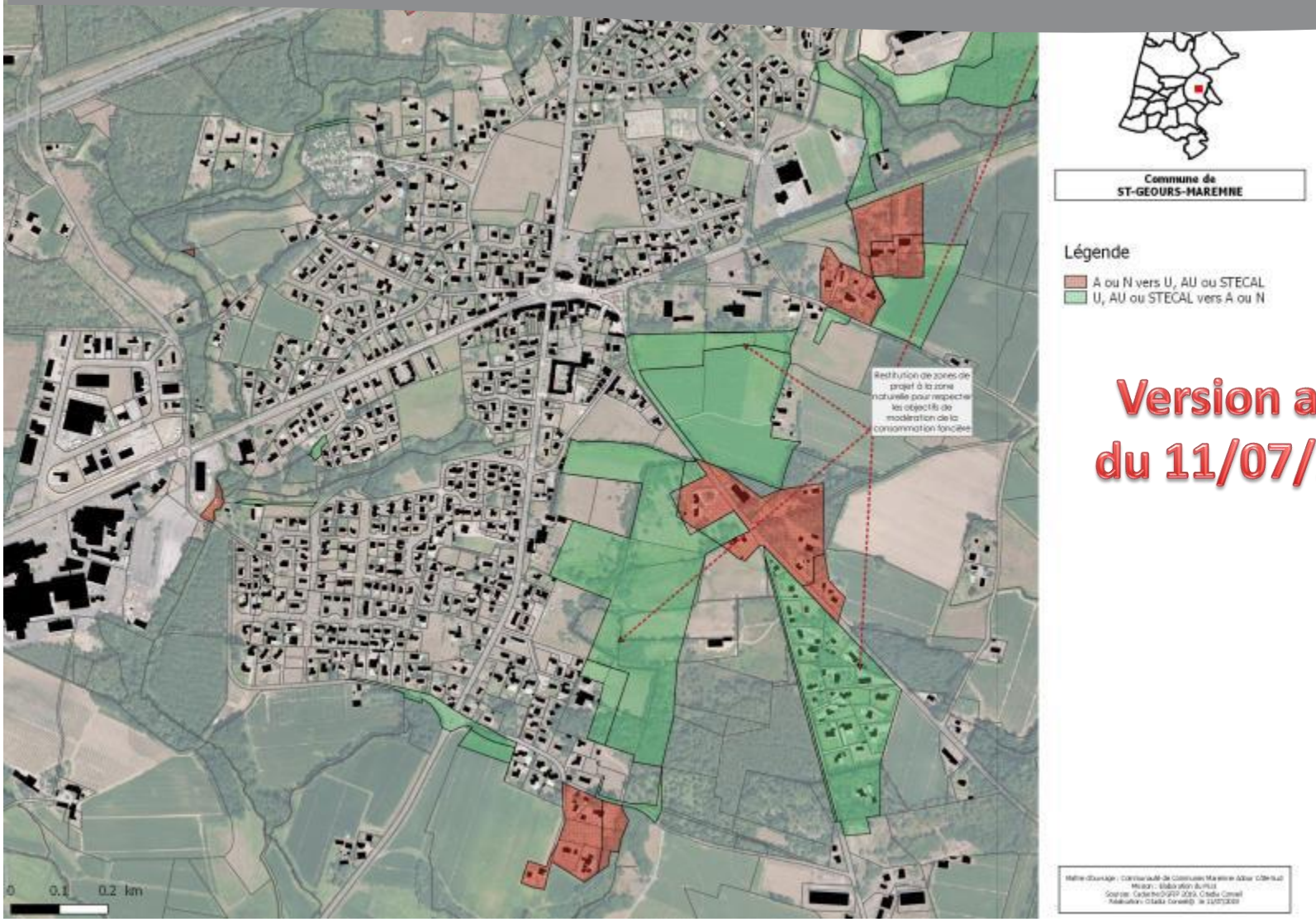
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



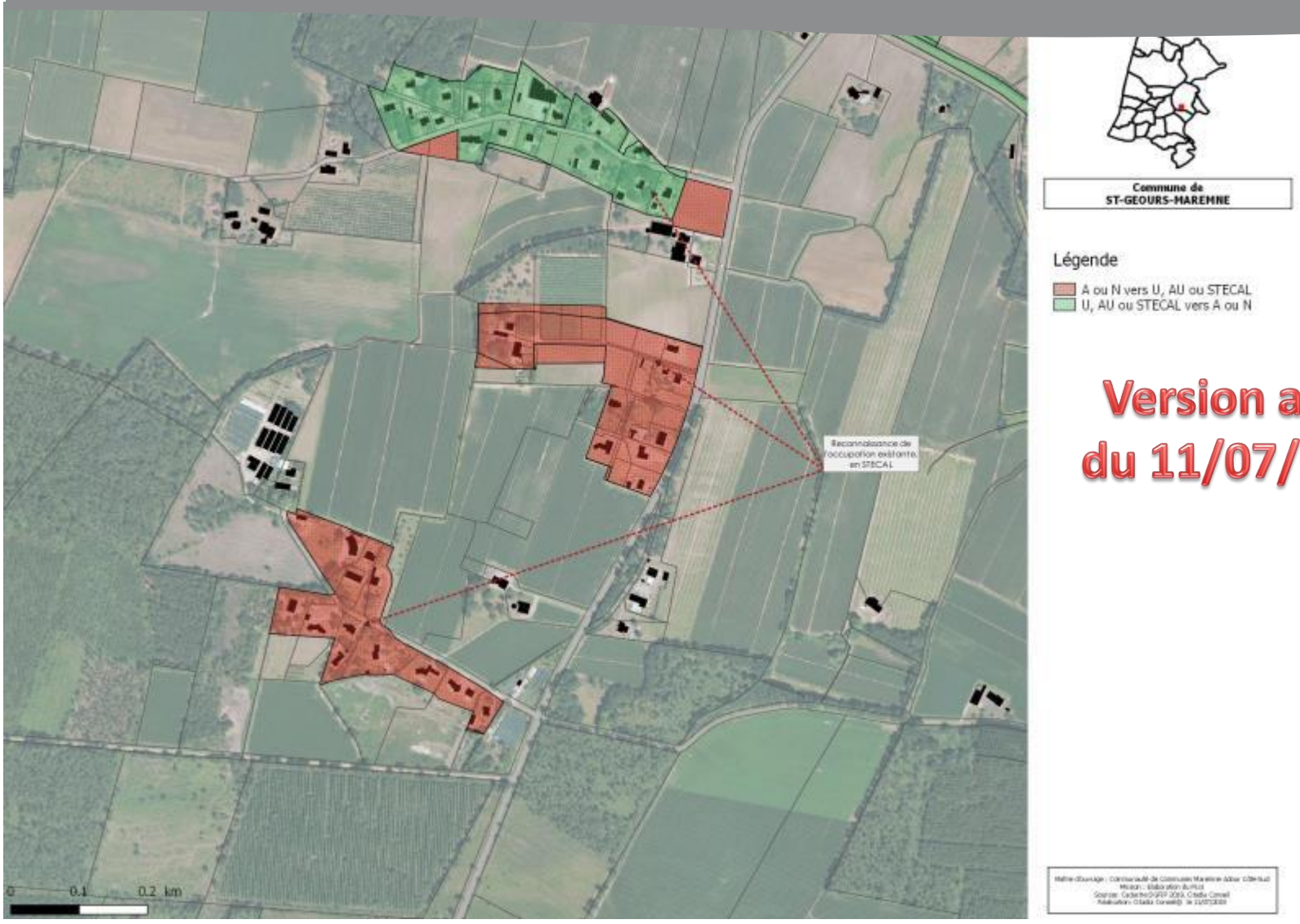
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

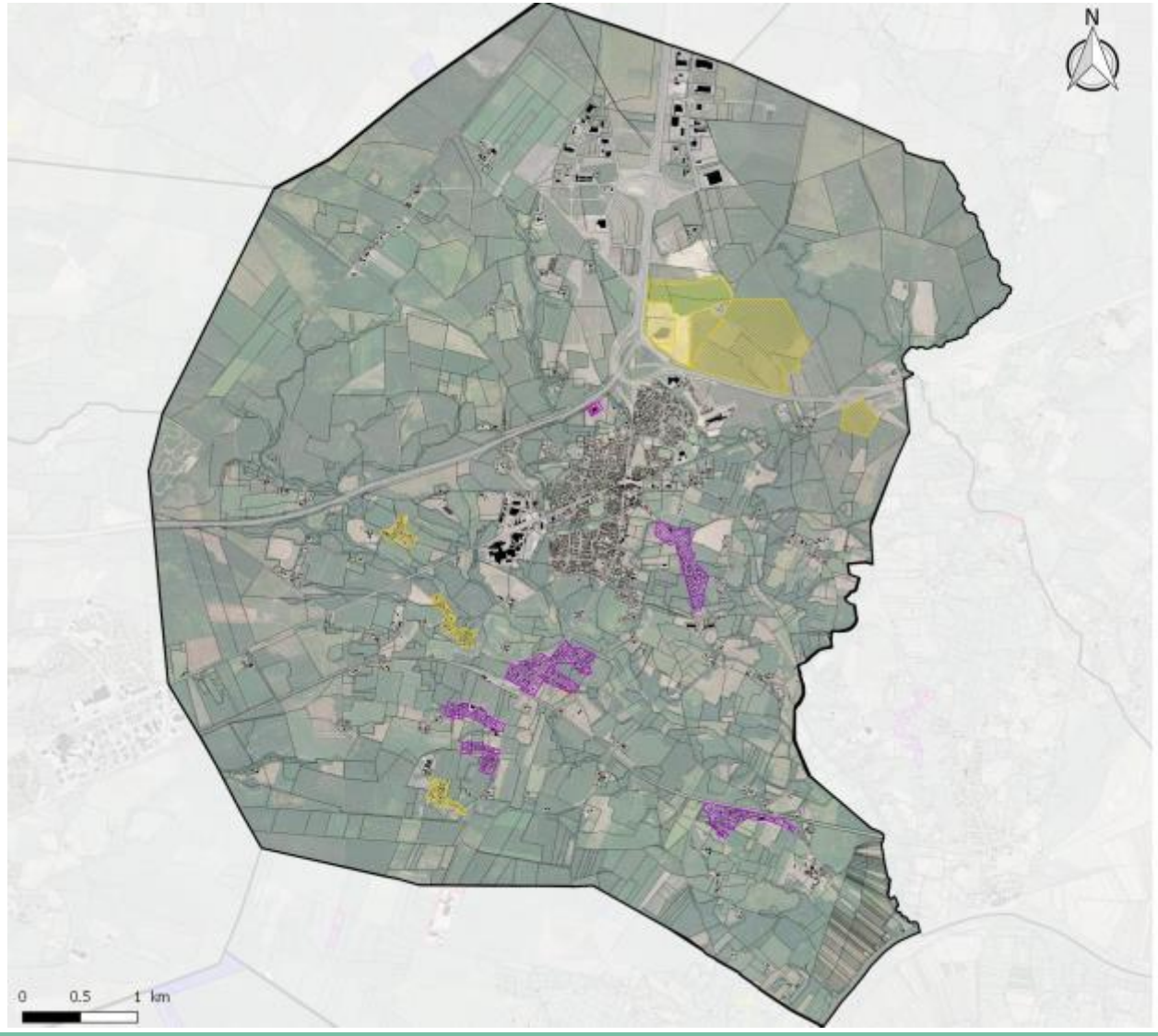


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- ST-GEOURS-MAREMNE -

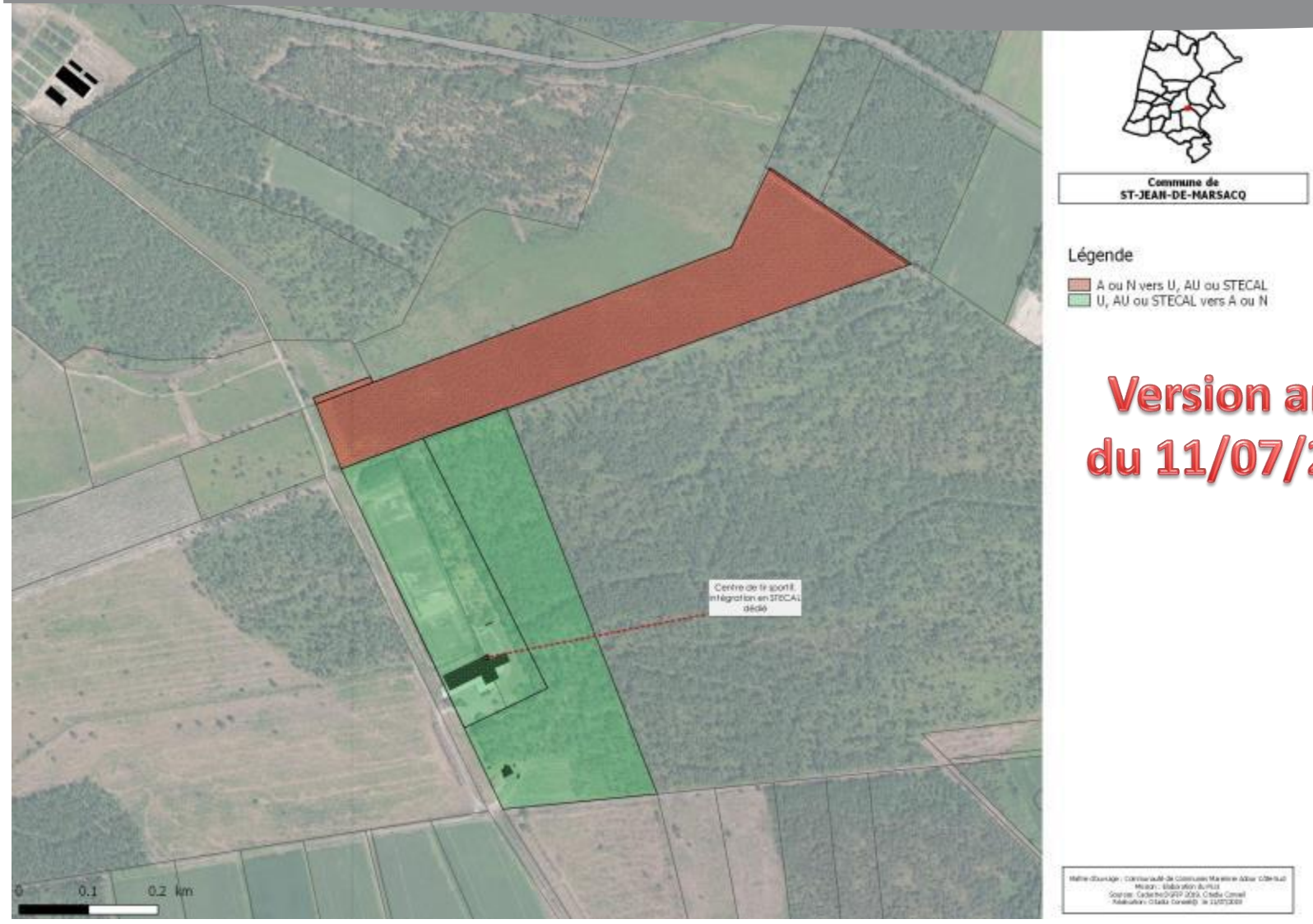
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

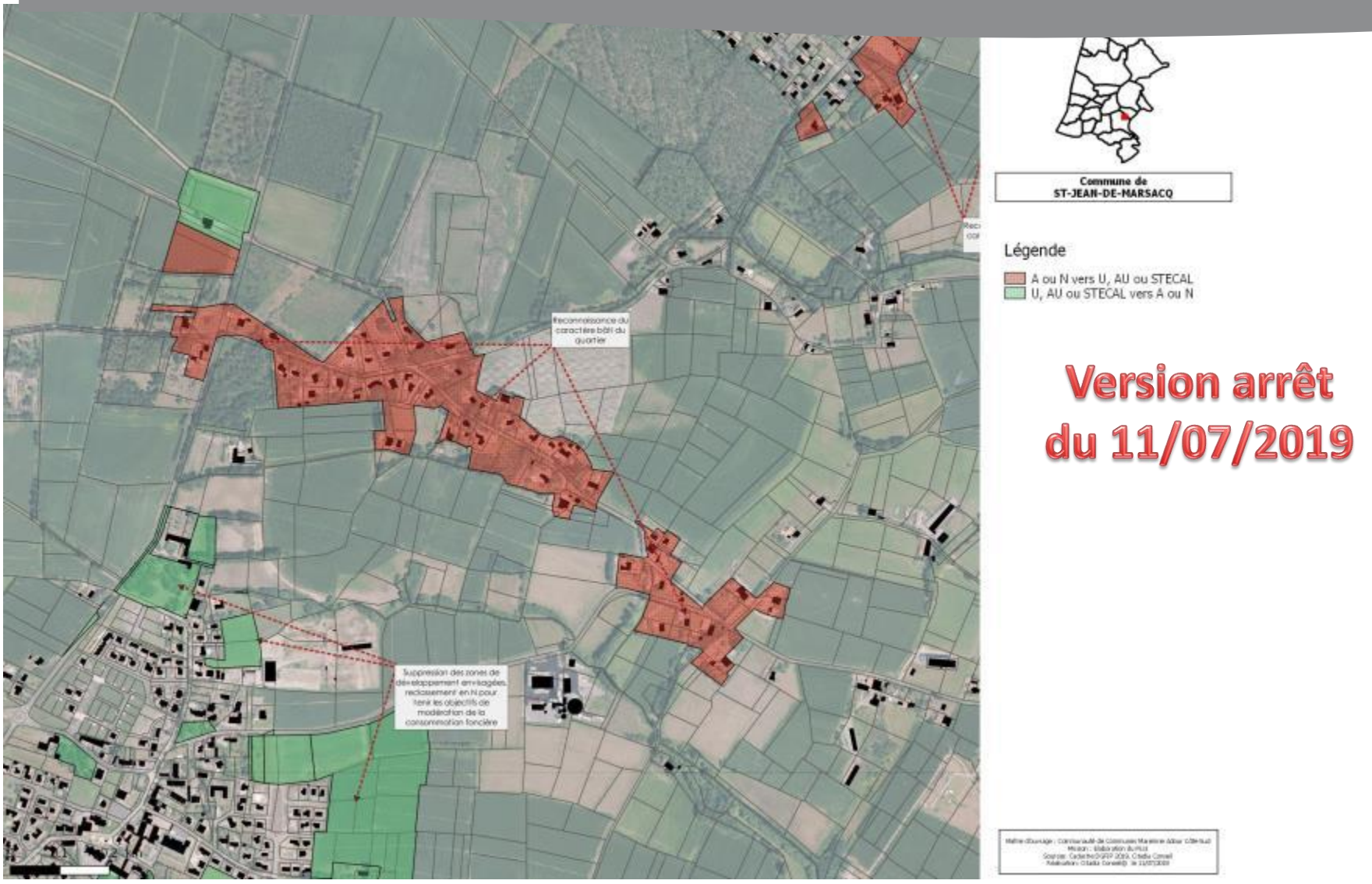
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



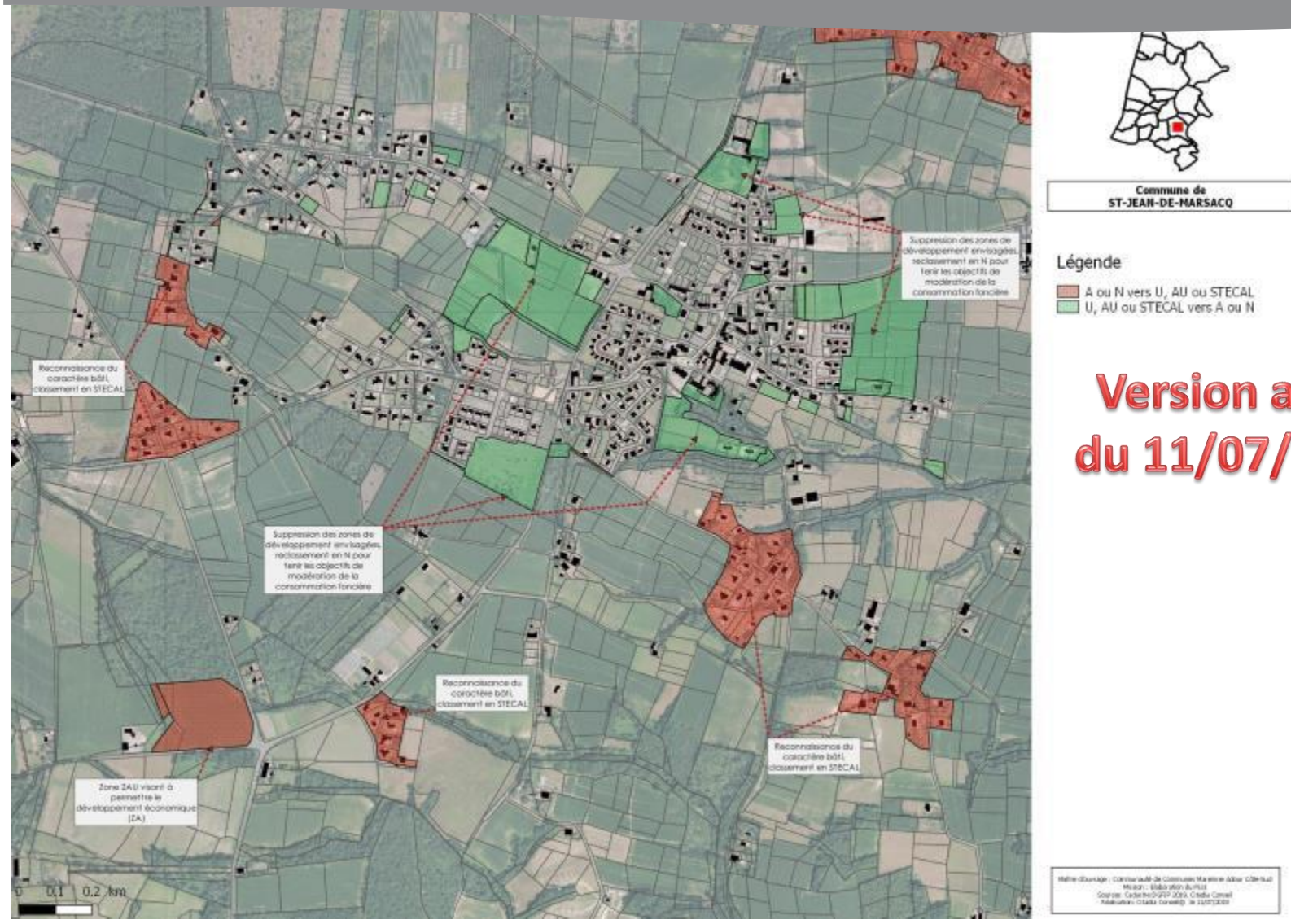
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



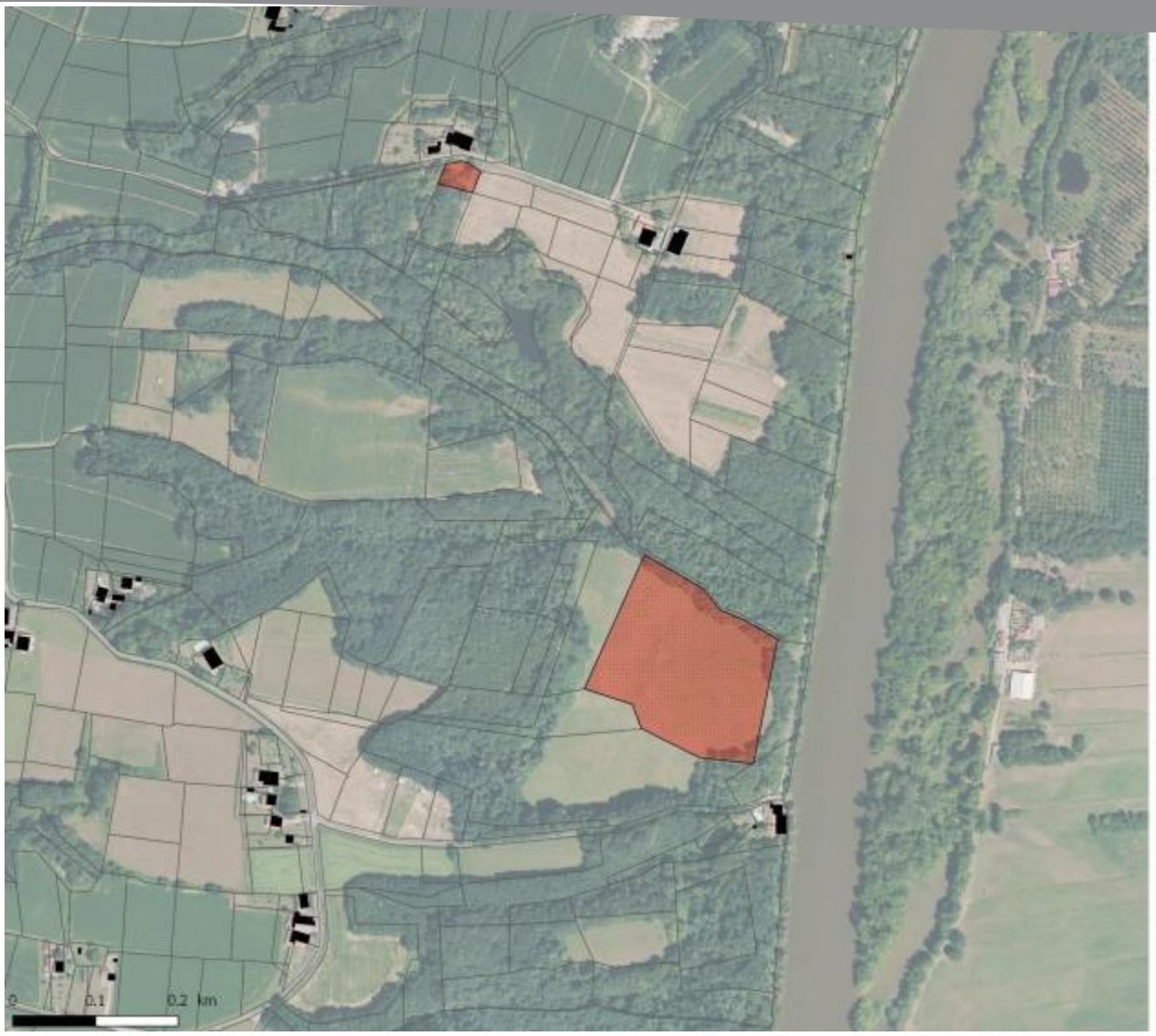
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Commune de
ST-JEAN-DE-MARSACQ

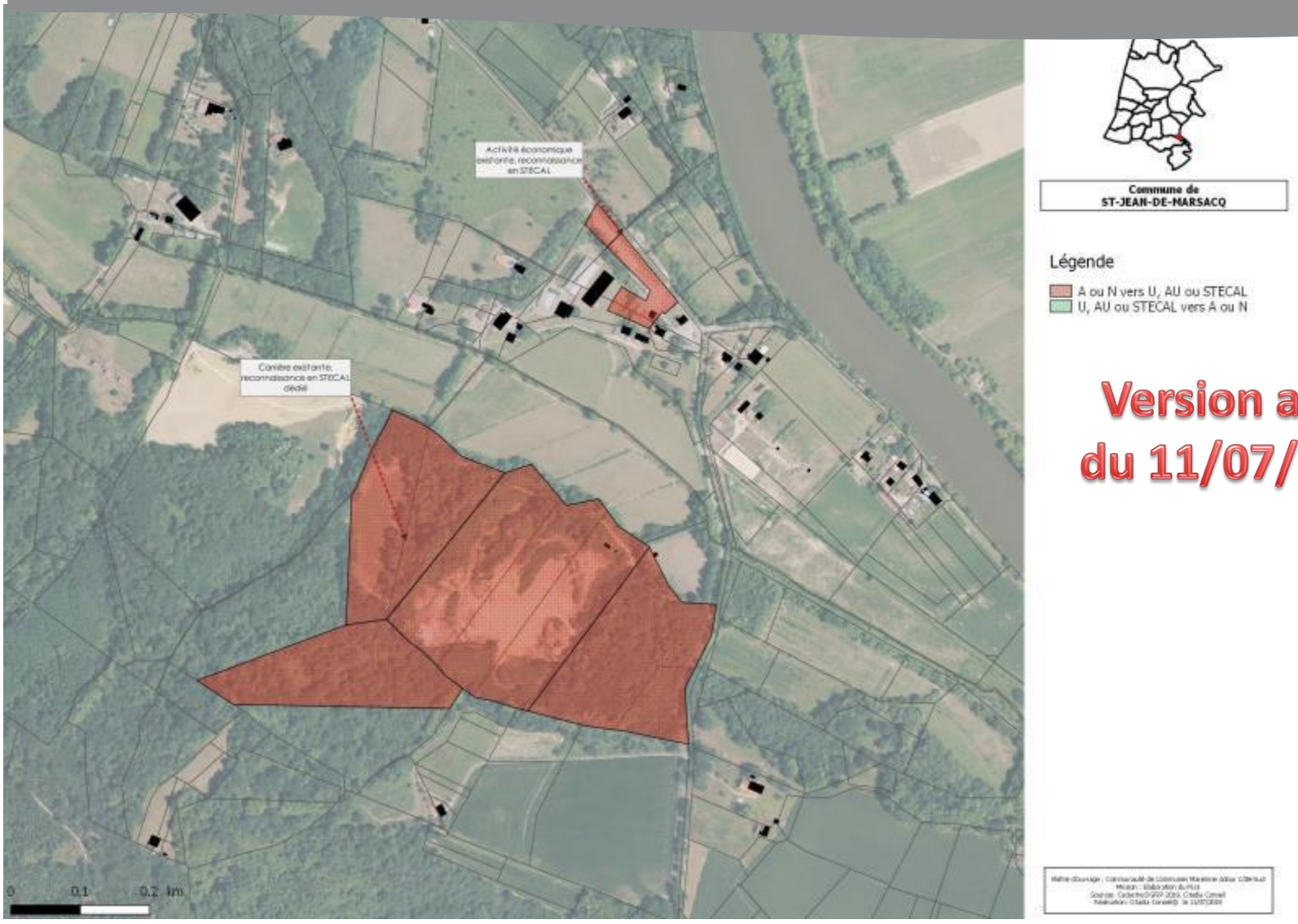
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

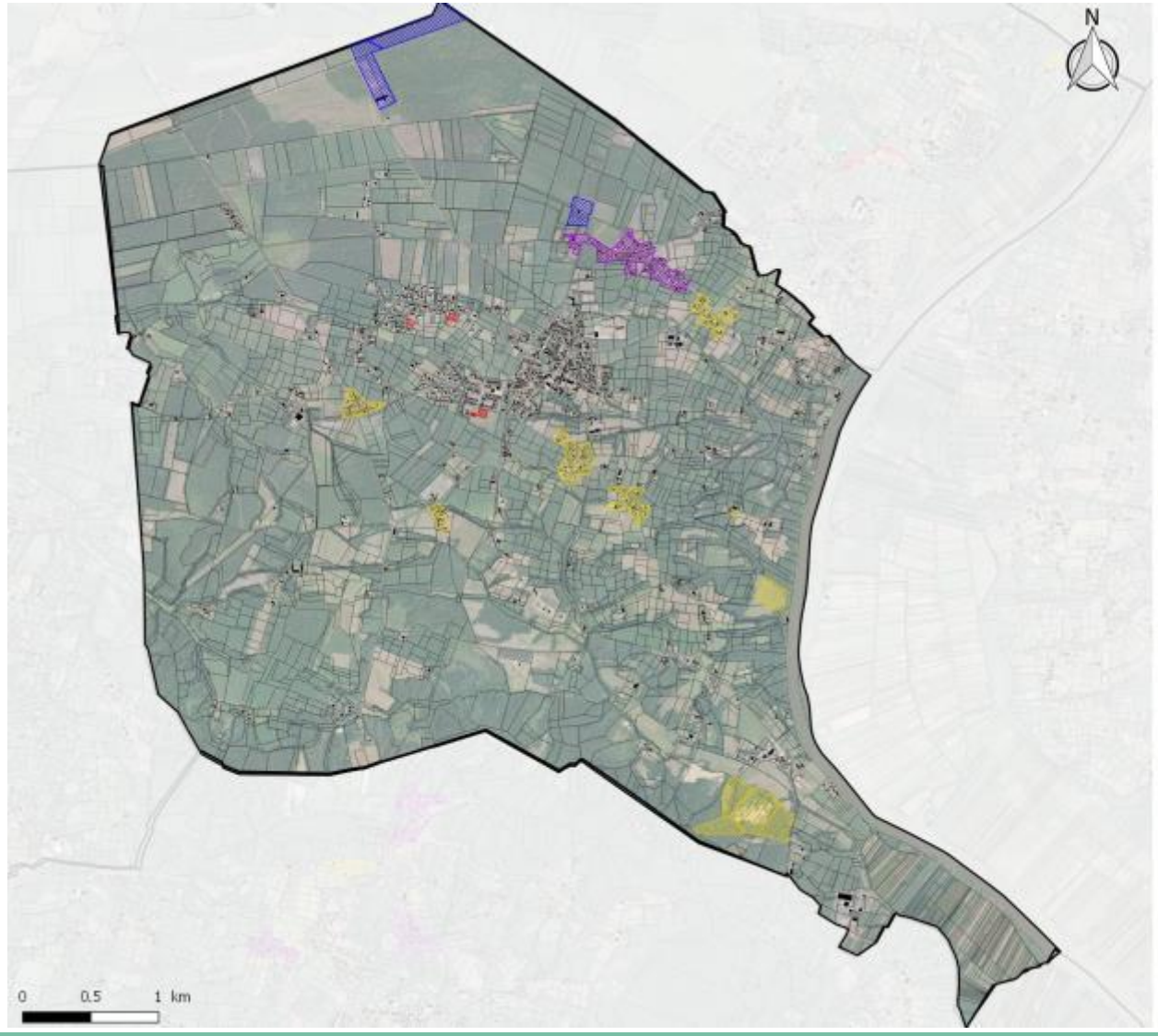
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- ST-JEAN-DE-MARSACQ -

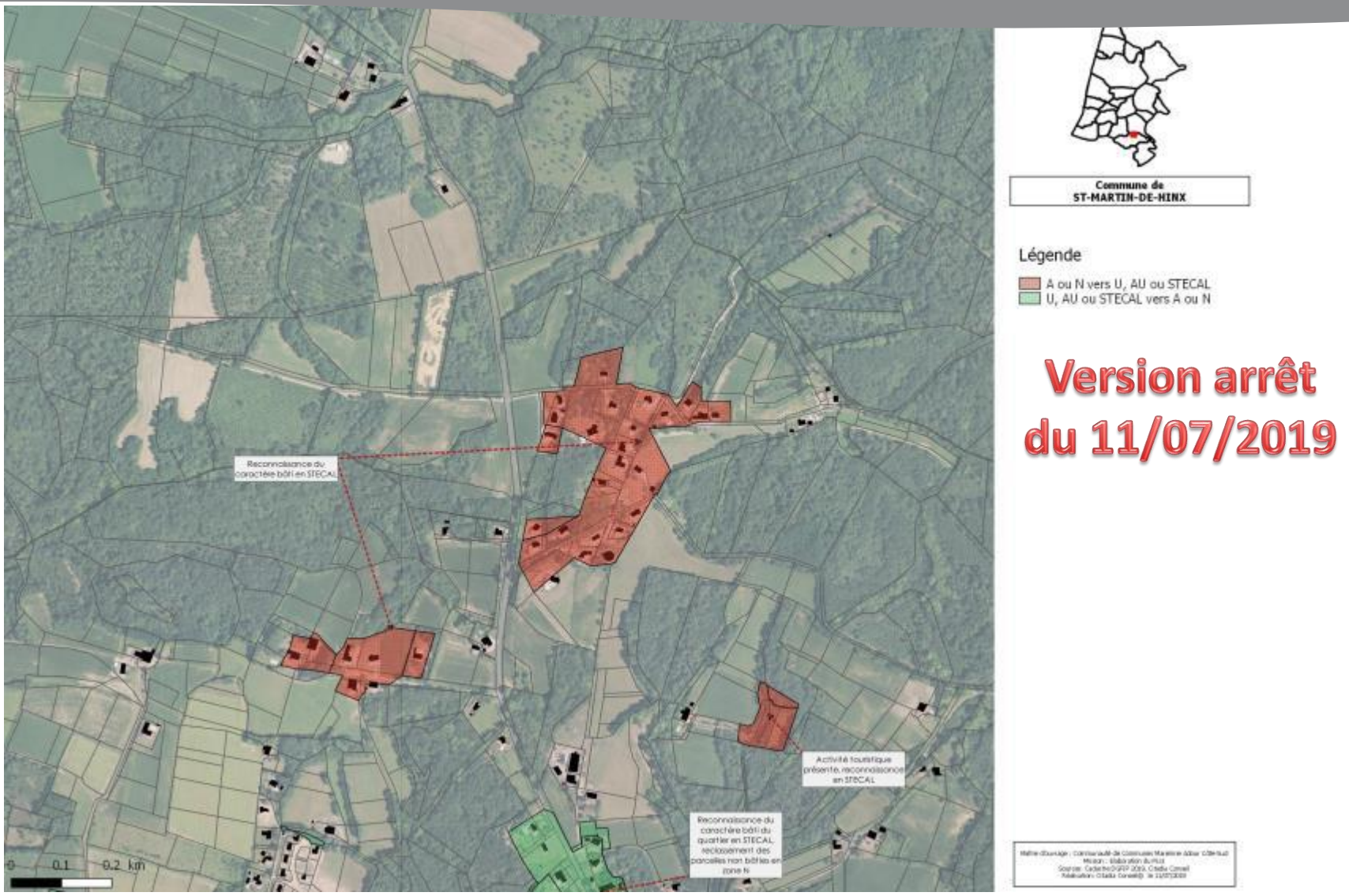
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

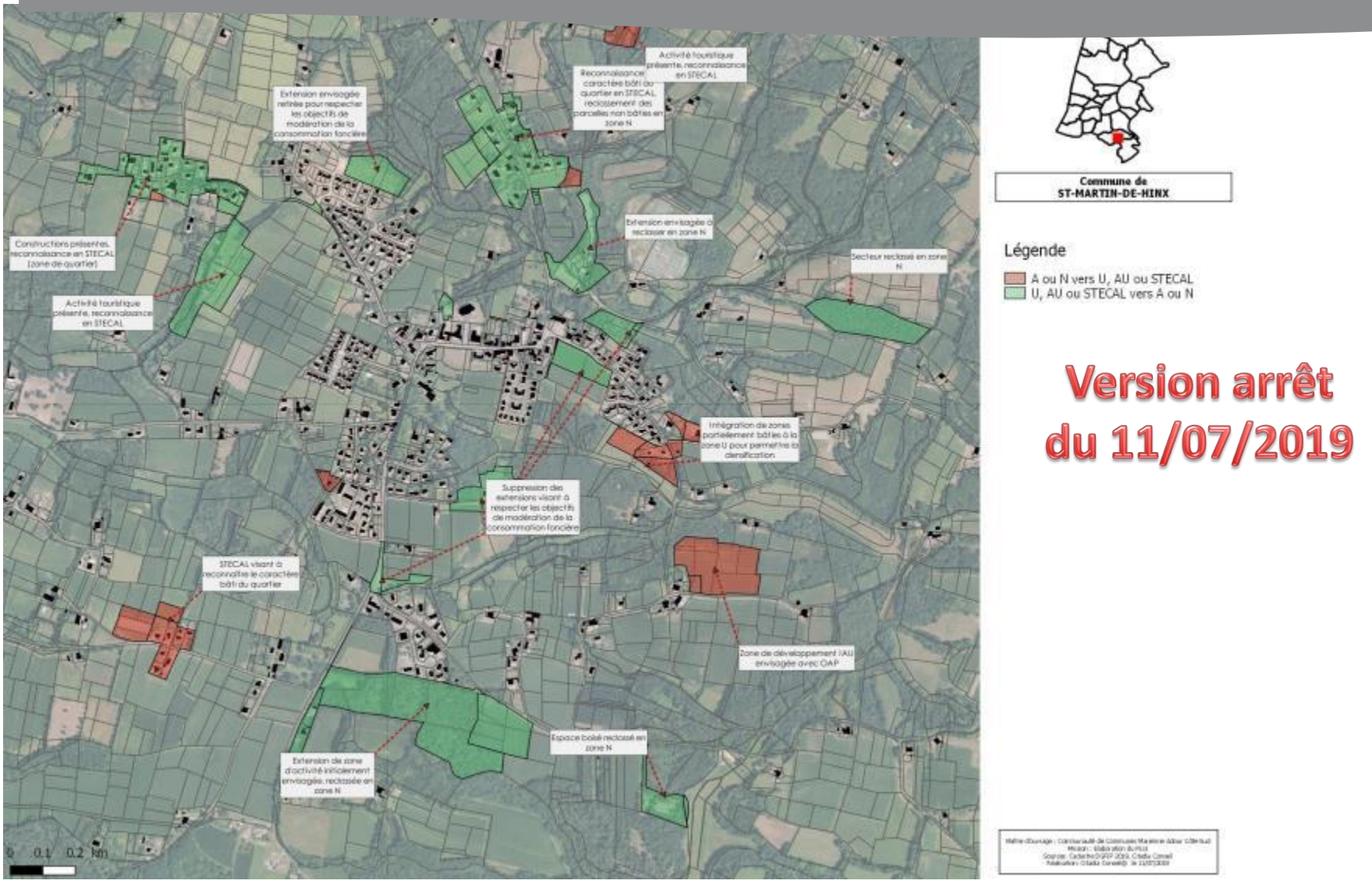
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



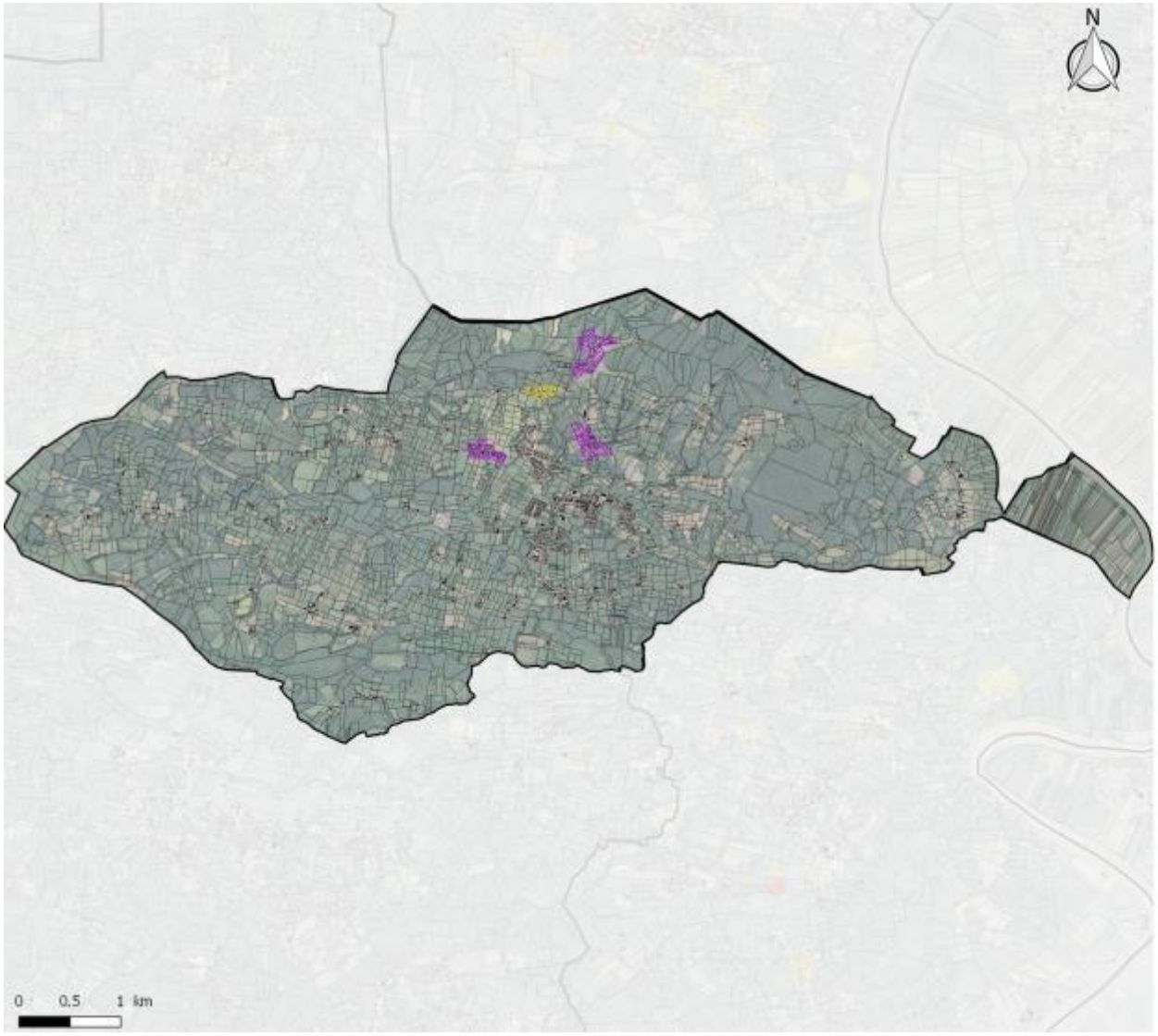
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- ST-MARTIN-DE-HINX -

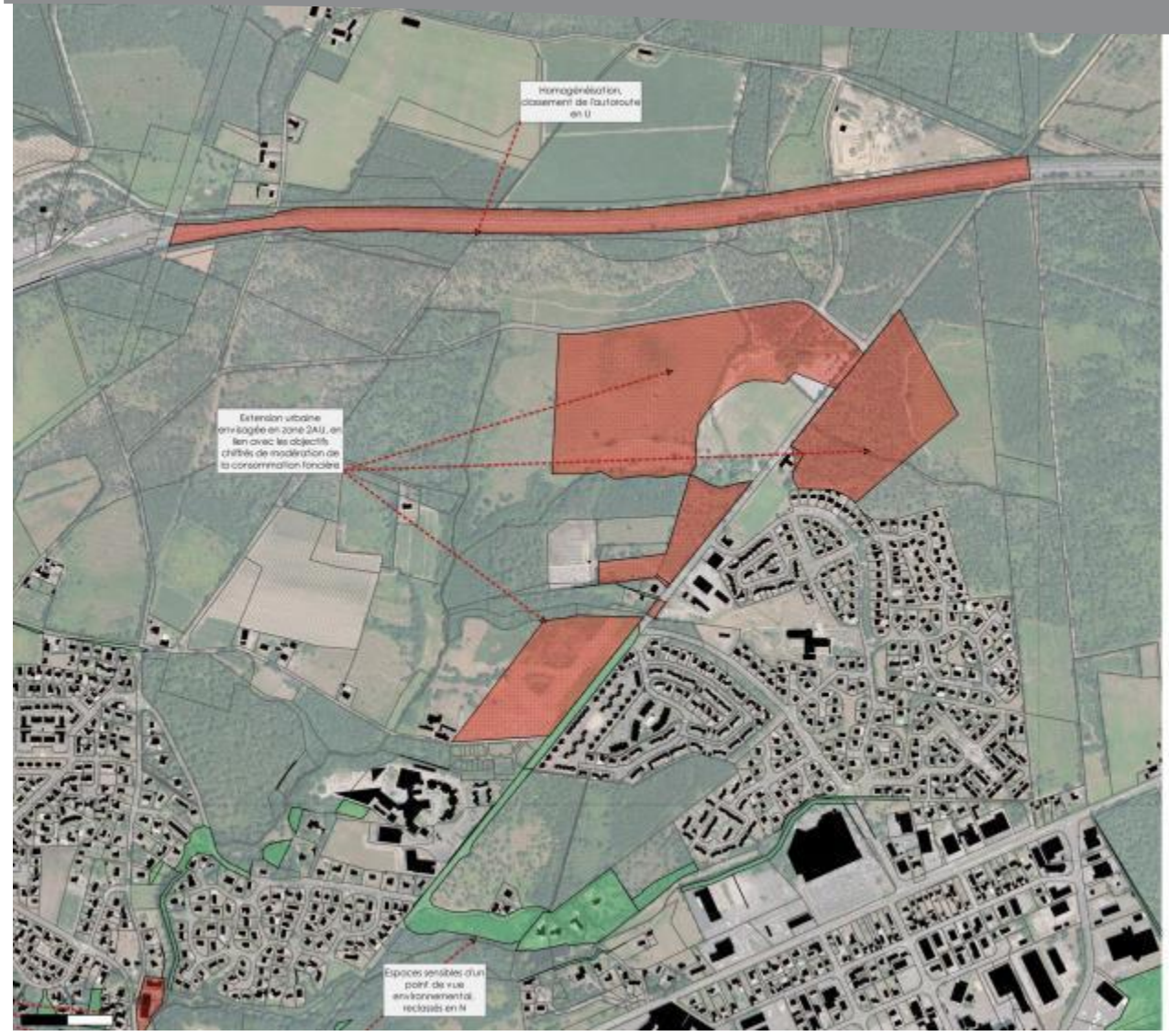
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
ST-VINCENT-DE-TYROSSE

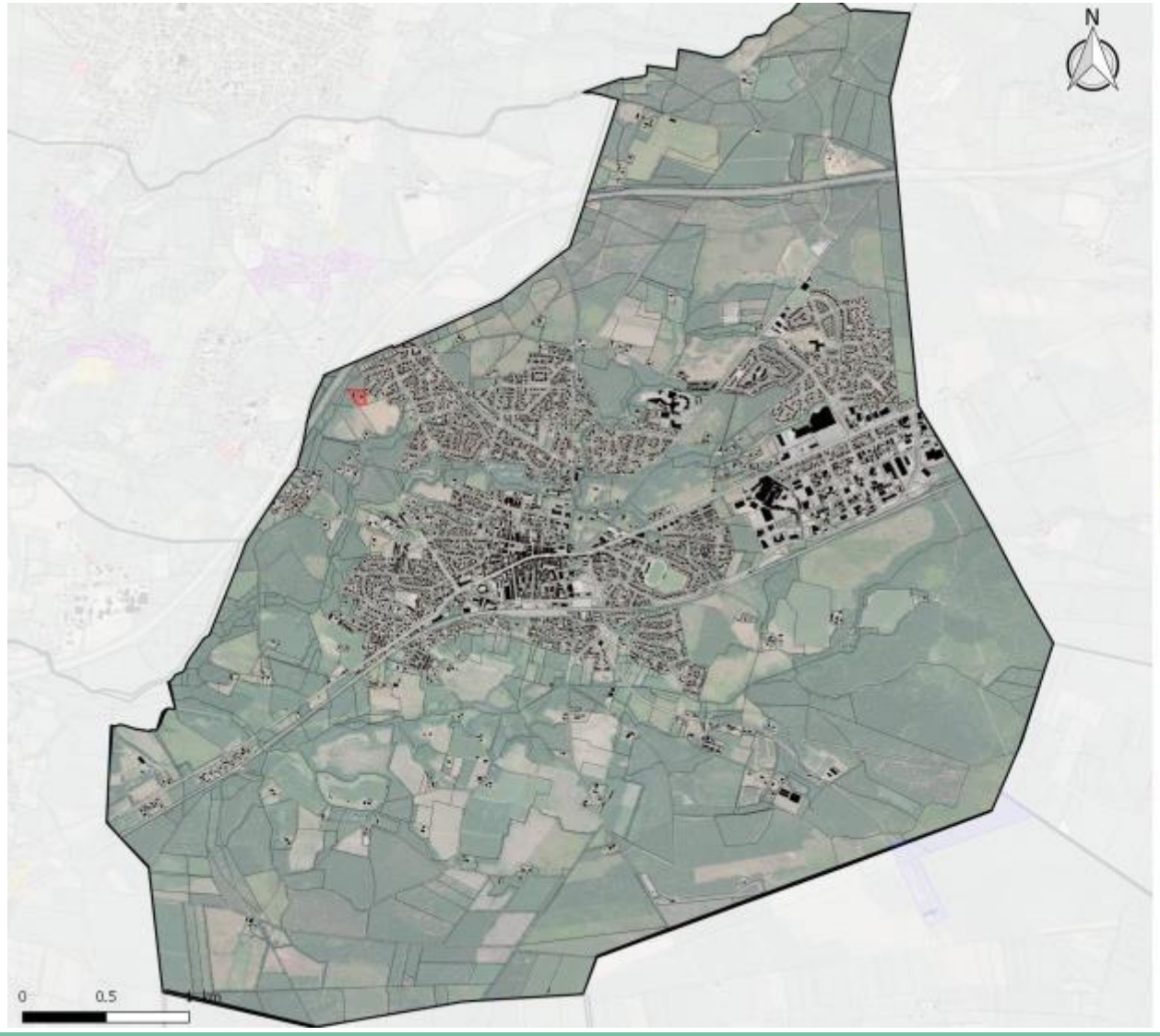
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- ST-VINCENT-DE-TYROSSE -

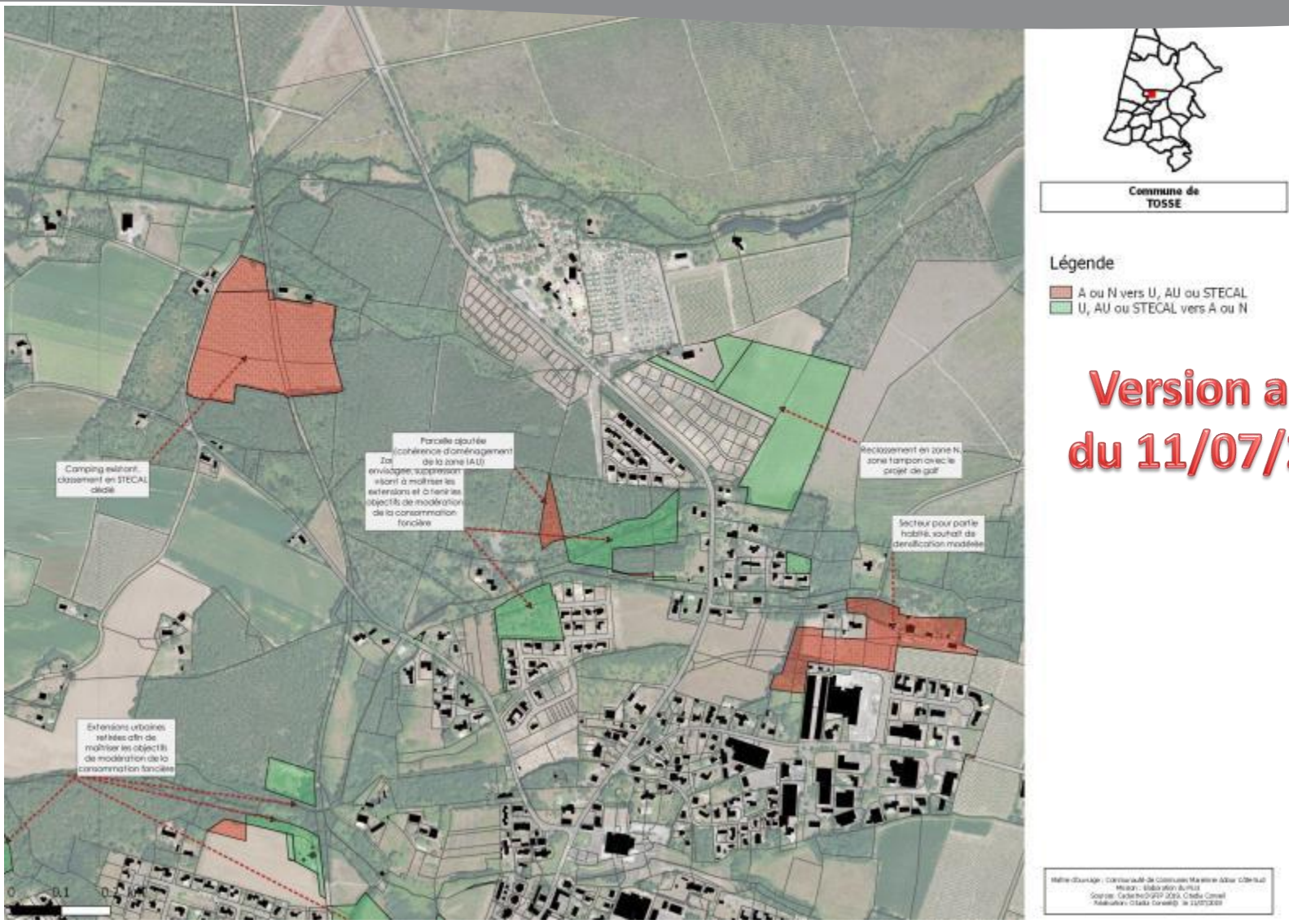
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

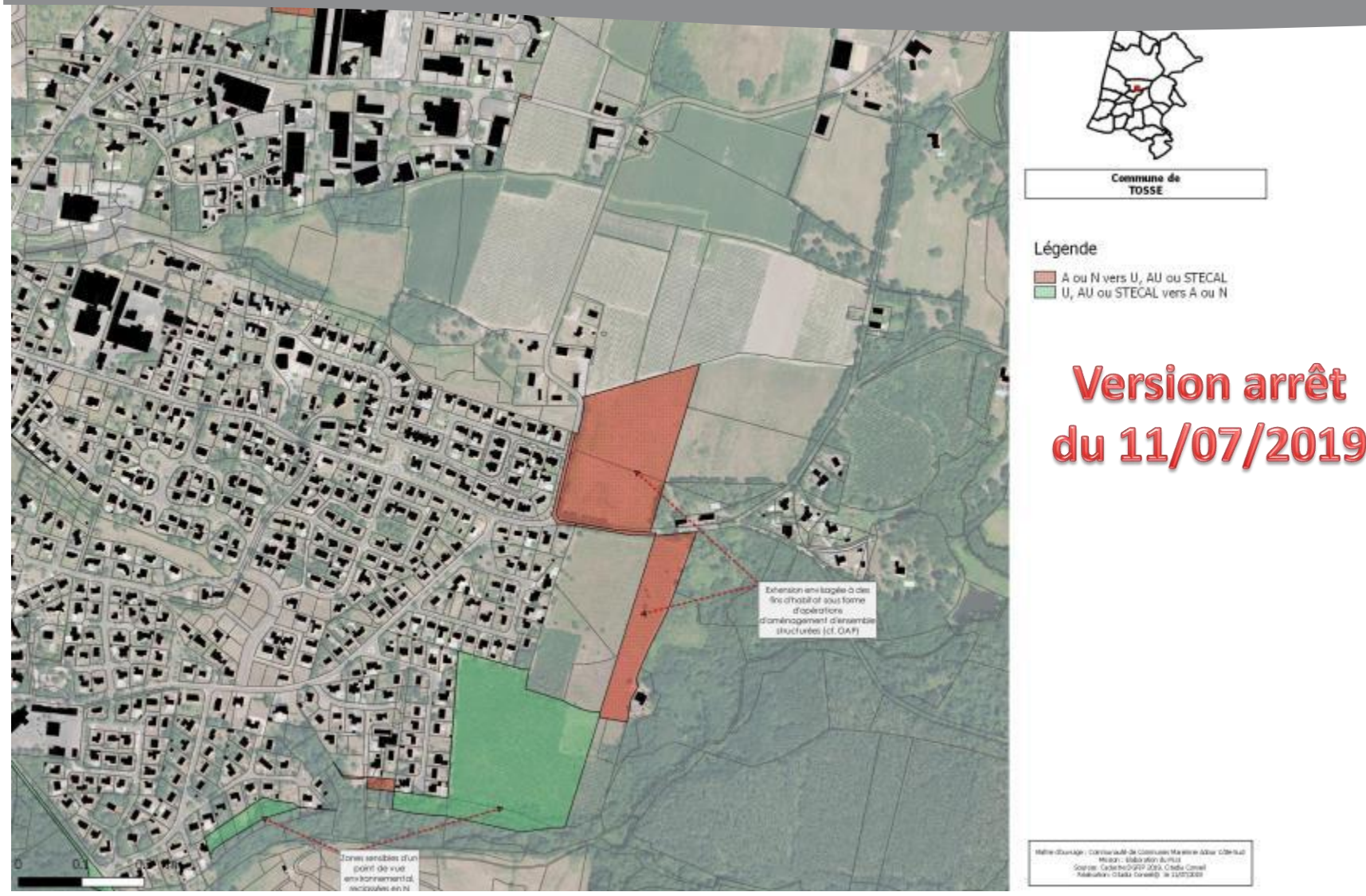
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

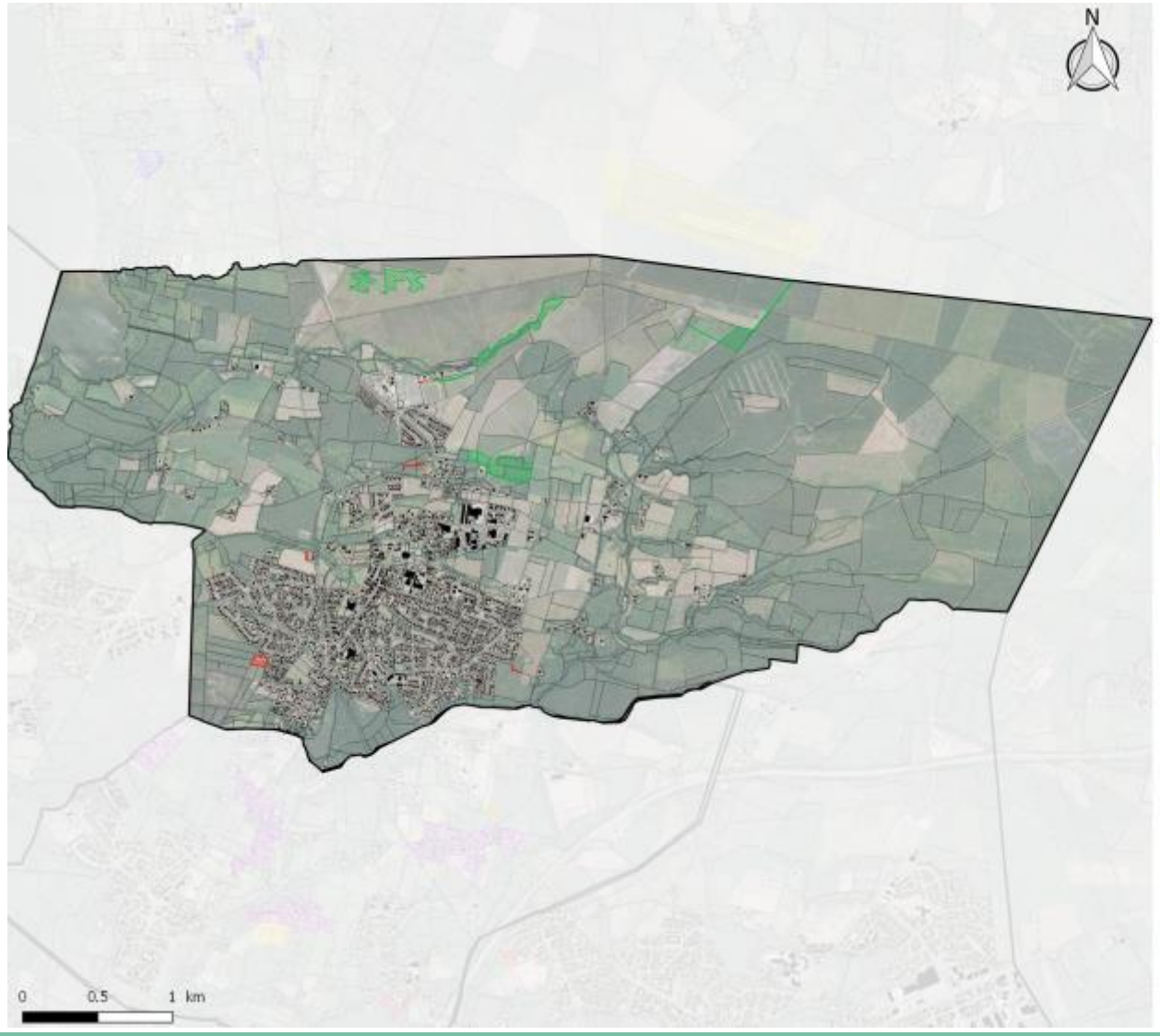


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



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

Commune de
- TOSSE -

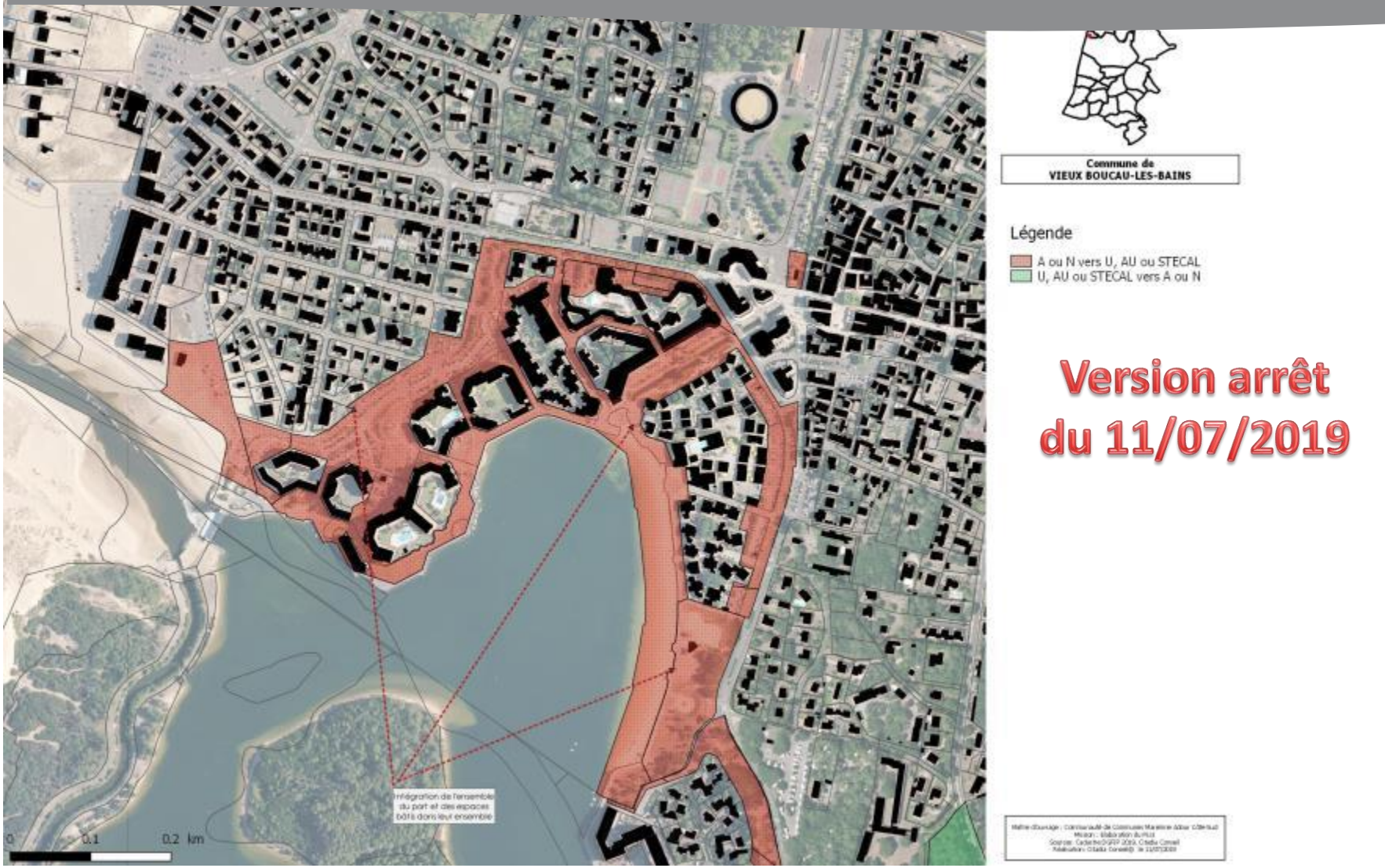
Légende

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

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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

Commune de
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

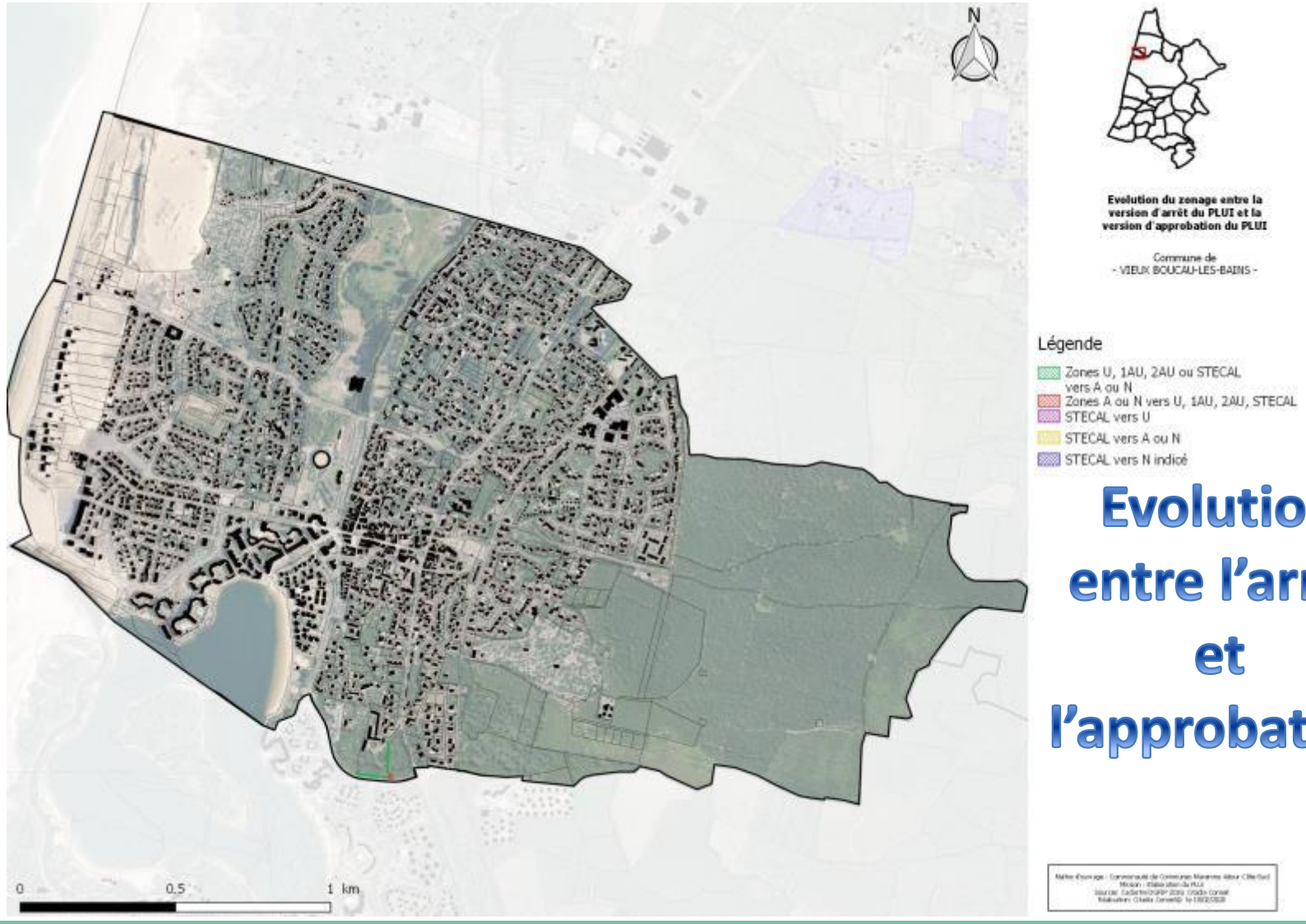
Légende

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

Version arrêt du 11/07/2019

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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



Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pour sa référence le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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
Angresse	1	AU	120
SS-total	après M4		120
Azur	1	AU	17
	2	U	15
SS-total	après M4		32
Benesse-Maremne	1	AU	10
	2	AU*	55
	3	AU	70
SS-total	après M4		135
Capreton	1	U	0
	2	U	0
	3	U	0
SS-total	après M4		0
Josse	1	AU	49
	2	AU	45
	3	AU	7
SS-total			101
Labenne	1	AU*	100
	2	AU	120
	3	AU	200
	4	AU	180
	5	AU	30
	6	AU	60
	7	AU	80
	8	U	0
	9	U	0
	10	U	0
SS-total			770
Magescq	1	AU	50
	2	AU	32
	3	U	3
	4	U	30
	5	U	40
	6	U	20
	7	U	30
	8	U	30
	9	U	20
SS-total			255

	Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Messanges	1	AU	55
	2	AU	50
	3	AU	80
SS-total	après M4		185
Moliets-et-Maa	1	AU*	45
	2	AU	94
	3	AU	68
	4	AU	30
	5	AU	38
	6	AU	45
	7	U	0
SS-total	après M4		320
Orx	1	AU	60
	2	AU	9
	3	AU	7
SS-total			76
Ste-Marie-de-G.	1	AU	40
SS-total			40
St-Geours-de-M.	1	AU*	50
	2	AU	30
	3	AU	30
SS-total			110
St-Jean-de-M.	1	AU	25
	3	AU	10
SS-total	après M4		35
St-Martin-de-H.	1	AU	30
	2	AU	45
	3	AU	20
	4	AU	30
SS-total			125

	Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Saint-Vincent-de-T.	1	AU	390
	2	AU	350
	3	AU	35
	4	U	100
	5	U	100
	6	U	0
SS-total	après M4		975
Saubion	1	AU	50
	2	AU	8
SS-total			58
Saubrigues	1	AU	14
	2	AU	28
	3	AU	11
	4	AU	10
	5	AU	10
	6	AU	4
SS-total	après M4		77
Saubusse	1	AU	62
	2	AU	63
SS-total			125
Seignosse	1	AU	40
	2	AU	75
	3	AU	166
	4	U	74
SS-total			355
Soorts-Hossegor	0	AU	0
SS-total			0
Soustons	1	AU	430
	2	AU	95
	3	AU	115
	4	U	25
	5	U	95
	6	U	60
SS-total	après M4		820

	Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Tosse	1	AU	61
	2	AU	22
	3	AU	30
	4	AU	33
	5	AU	55
	6	AU	65
	7	AU	92
	8	AU	30
	9	AU	50
	10	AU	40
	Golf	AU	222
	11	U	40
	12	U	28
	13	U	24
SS-total	après M4		792
Vieux Boucau	1	U	25
	2	U	36
	3	U	12
	4	U	196
	5	U	9
	6	U	56
	7	U	16
	8	U	20
SS-total			370

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 scenario « 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***

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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**

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 scenarii « 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 golfiques 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 golfiques 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

2- Hypothèse d'aménagement « pessimiste »

Contexte

Démarrage des travaux des parcours golfiques 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 golfiques, 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 golfiques: 78 hectares aménagés et artificialisés. En effet, sur 159 hectares des parcours golfiques, 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)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

En synthèse, concernant le projet de golf du Sparben sur la commune de Tosse :

Programmation horizon 2030 – 2 hypothèses : scenario pessimiste et scenario optimiste

Consommation foncière

-	Equipements golfique :	78 ha aménagés + 81 conservés en espace naturels
-	Equipements sportifs publics :	3,14 ha aménagés
-	Villas touristiques (ilots 1, 2, 3) :	22 ha aménagés
-	Hôtel et résidence club house :	8,1 ha aménagés
-	Secteur résidentiel (ilot 4) / (ilots 4, 8 et 10) :	5,16 ha aménagés / 15,44 ha aménagés
-	Voirie et stationnement :	17,60 ha aménagés
		134 ha aménagés / 144,28 ha aménagés

Démographie

-	Villas touristiques	=> 115 habitants
-	Résidentiel	=> 178 habitants / 482 habitants
		293 habitants / 597 habitants

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 inexistants. 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS, PROGRAMMES ET SCHÉMAS DE RANG SUPÉRIEUR

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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, L132-1 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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 les dispositions prises par la Loi Littoral	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	SCoT de MACS 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	*Non concerné*	
Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du Code des Transports	*Non concerné*	
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation	PLH de MACS, 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*	*Non concerné*	
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*	*Non concerné*	
Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4429-9 du code général des CT	*Non concerné*	

CU = Code de l'Urbansime _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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*	*Non concerné*	
Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) prévu à l'article L.212-3 du CE*	SDAGE Adour-Garonne approuvé le 1er 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-Marenme, 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*	PGRI Adour-Garonne 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*	*Non concerné*	
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L.112-4 du CU*	*Non concerné*	

CU = Code de l'Urbansime _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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*	SCRE Aquitaine 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	SRDAM d'Aquitaine approuvé en 2012	
Les Schémas Régionaux des Carrières prévus à l'article L.515-3 du CE*	Schéma Départemental des Carrières des Landes approuvé le 18 mars 2003	
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	*Non concerné*	

CU = Code de l'Urbansime _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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
La bande des 100 mètres : **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 les 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 Maa, Messanges, Vieux Boucau, Soustons et Seignosse (informations les plus récentes issues de l'observatoire du trait de cote en Aquitaine) 2060 pour Labenne au regard des informations les plus récentes identifiées dans le cadre de la stratégie locale de gestion du trait de côte sur le secteur de Capbreton-Labenne et 2100 pour la commune de Capbreton et Hossegor au regard des informations les plus récentes établies dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) actuellement en cours d'élaboration. Par rapport à la référence des traits de cote 2050, 2060 et 2100, il a été rajouté 100 mètres au sein des espaces naturels.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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 :

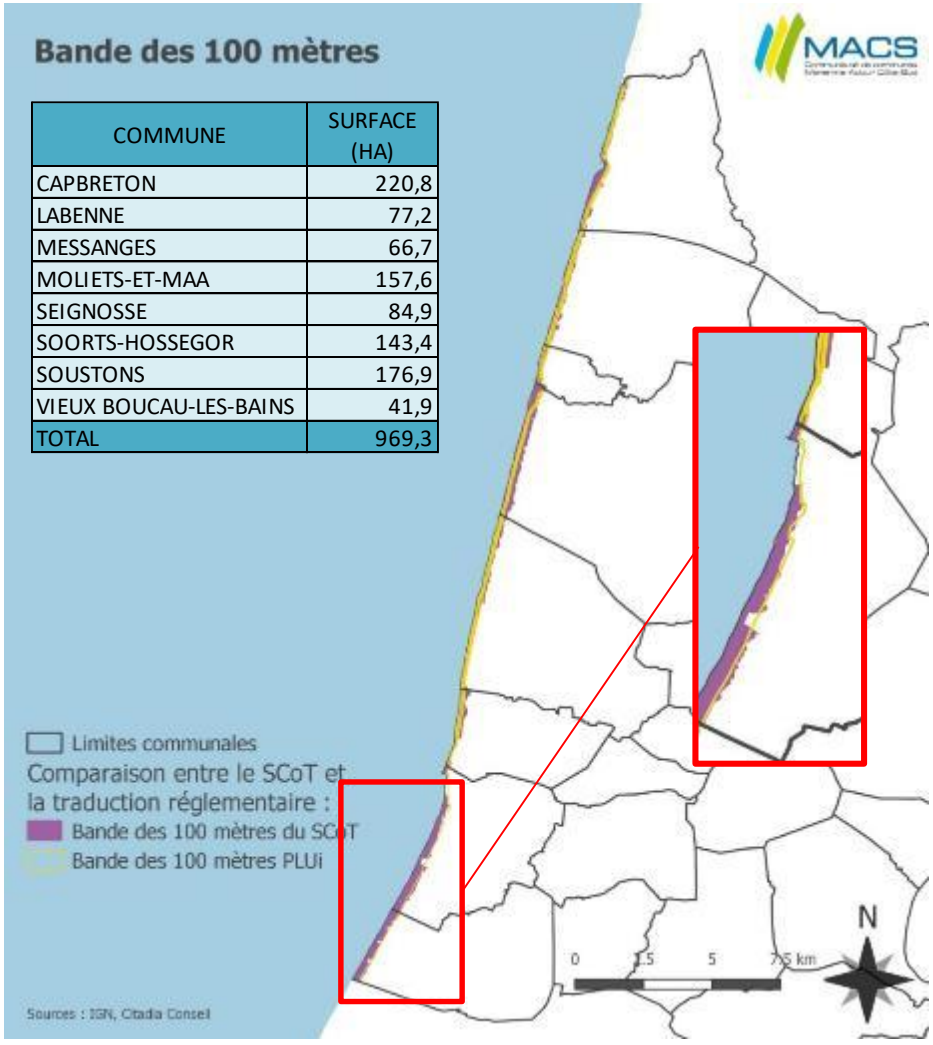
- **La bande des 100 mètres : Les constructions ou installations sont interdites** sur une bande de 100 mètres débutant à partir du trait de côte à horizon 2050 (étude de l'observatoire aquitaine) ou 2060 pour Labenne (stratégie locale de gestion du trait de cote pour les communes de Capbreton et Labenne) 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 PLUIi 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.

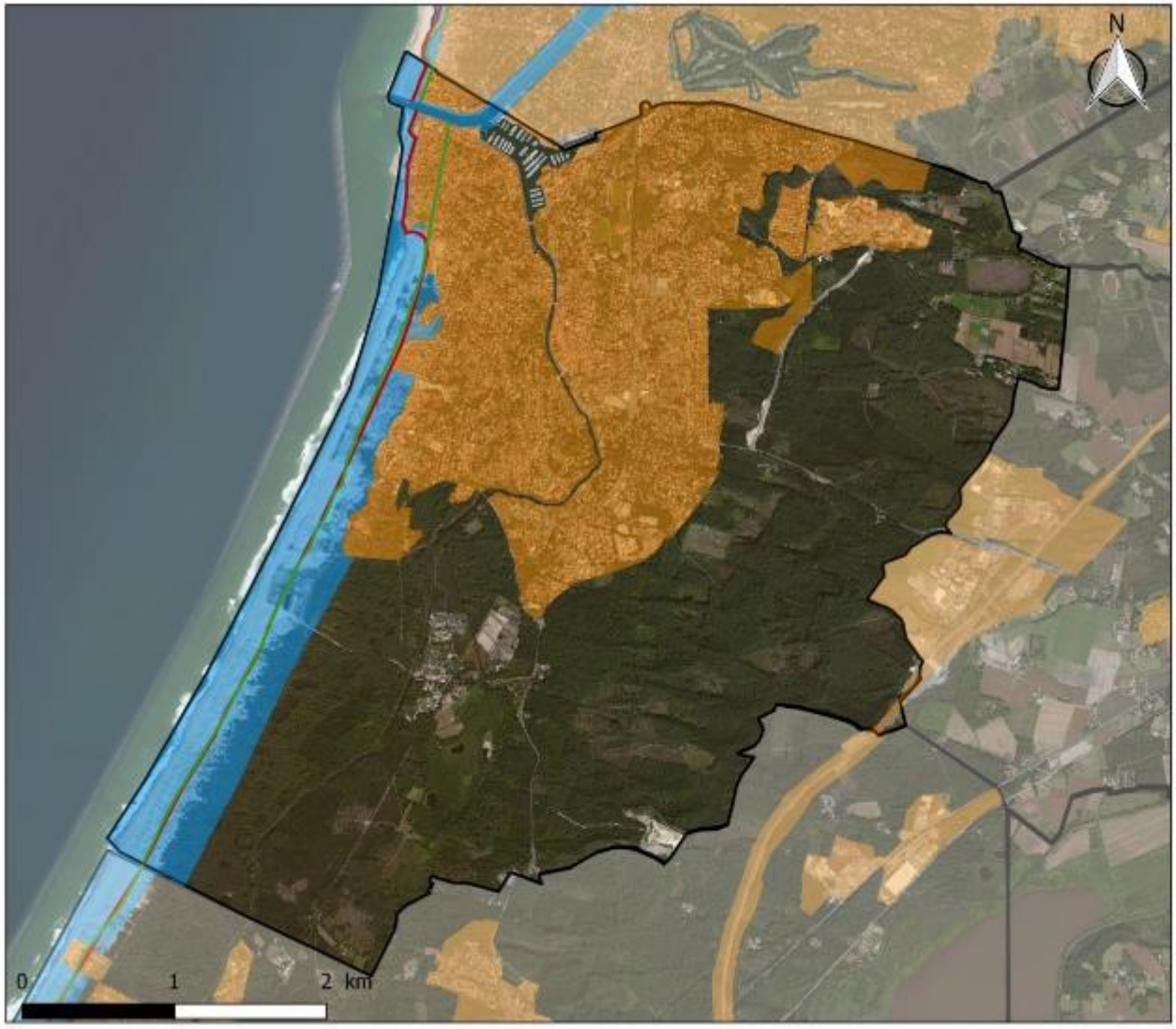
Bande des 100 mètres

COMMUNE	SURFACE (HA)
CAPBRETON	220,8
LABENNE	77,2
MESSANGES	66,7
MOLIETS-ET-MAA	157,6
SEIGNOSSE	84,9
SOORTS-HOSSEGOR	143,4
SOUSTONS	176,9
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	41,9
TOTAL	969,3



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



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 définie le programme de réaménagement. Pour rappel, la commune a élaboré sa stratégie locale de gestion du trait de côte pour la période 2017-2021

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseils
le 16/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

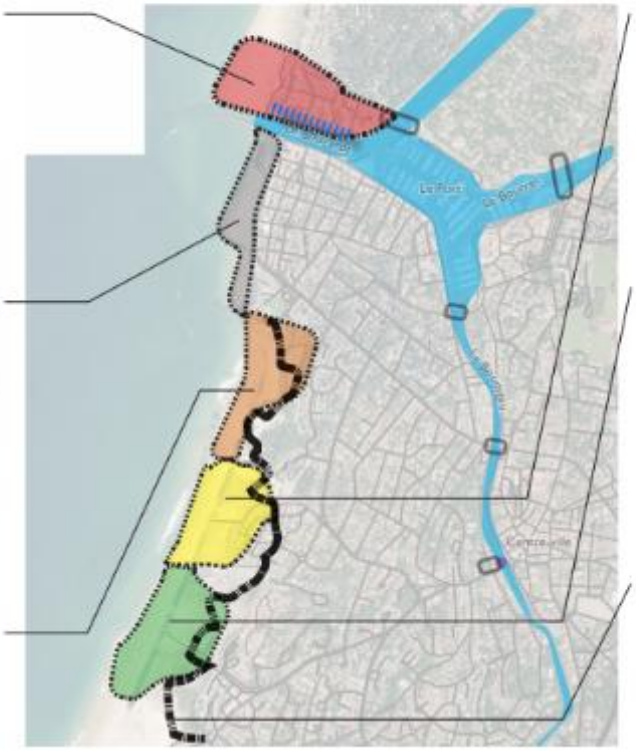
Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre du plan plage de la commune. A ce stade, il s'agit uniquement de réflexions.

CARTE D'IDENTITÉ DES CINQ PLAGES

NOTRE-DAME, la plage isolée au Nord
- Un parking payant, 55 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Un complexe résidentiel de 1075 logements
- Une promenade sur les quais et vers Hossegor
- Un bateau passeur
- 5 cabanes de plages dont un postes MNS
- Une piste cyclable
- Un accès plage PMR
- Un sanitaire / 4 douches
- Un évènementiel estival axé surf - sport -jeune
- Nettoyage mécanique de la plage

PLAGES ESTACADE- CENTRALE-PREVENT, les plages principales
- Un parking souterrain, 220 emplacements vélos
- Des plages plus petites
- Un front de mer constitué de collectif avec RDC commercial, bâtiments emblématiques CERS /Casino / pôle glisse
- Une promenade sur le front de mer
- 2 cabanes de plages sur l'estacade
- Une piste cyclable
- 5 accès plage dont un PMR
- 12 sanitaires dont 2 PMR / 8 douches mobiles, 5 fixes dont 1 PMR
- Un évènementiel estival axé culture locale
- Nettoyage manuel des plages estival

PLAGE SANTOCHA, la plage dédiée au surf
- Un parking, 160 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Un lotissement entre le parking et la plage
- Deux connexions avec le sentier de la dune
- Une cabane de plage
- Un accès plage
- Pas de sanitaire
- Une vue emblématique du littoral
- Un évènementiel hors-saison et des usages axé surf
- Nettoyage mécanique de la plage



LA PISTE, la plage nature des chemins de traverse
- Un stationnement sur voirie de 95 places, 140 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Une dune au contact du tissu urbain
- Une connexion avec le sentier de la dune
- 3 cabanes de plage dont 1 poste MNS
- Un accès plage
- Une sanitaire / 4 douches
- Un évènementiel hors-saison axé surf
- Nettoyage mécanique de la plage

LES OCEANIDES, la plage nature grand public
- Un parking avec 110 places VL et 145 places pour camping-cars, 330 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Une dune au contact du tissu urbain
- Une connexion avec le sentier de la dune, pas de continuité avec le Campéole
- 3 cabanes de plage dont poste MNS
- Un accès plage
- Une sanitaire / 4 douches
- Un évènementiel hors-saison axé surf
- Nettoyage mécanique de la plage

LE SENTIER DE LA DUNE
- Un sentier sur sol naturel avec un peu de mobilier bois (belvédère, signalétique directionnelle et pédagogique)
- Une liaison entre Prévent et Océanides
- Nettoyage mécanique de la plage

#1 : DIAGNOSTIC
#2 : PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Capbreton GO TOWN // SO CITY // SPOT // SOCIAL // SURF
PLANS PLAGES DE CAPBRETON

Novembre 2018 - 192/XXX

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

UN POSITIONNEMENT COMPLEMENTAIRE DES DIFFÉRENTES PLAGES

NOTRE-DAME
Une plage nouvelle, de nombreux atouts

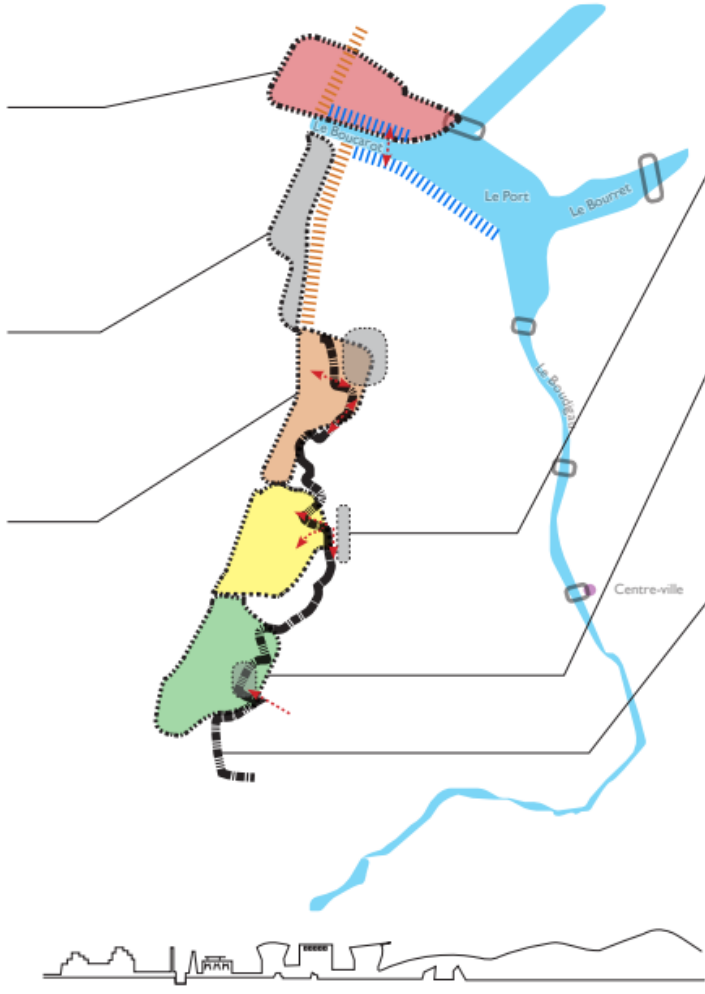
>> Une plage bénéficiant de nombreux atouts : superficie, double façade, stationnement, commerces, vues
>> Une plage isolée du réseau de plage et de promenade de Capbreton mais reliée à Hossegor
>> Un évènementiel en saison, positionné sur le créneau sport - jeune

PLAGES ESTACADE- CENTRALE-PREVENT
Un front de mer emblématique et historique

>> De nombreux équipements
>> Un lieu de promenade de renommée locale
>> Un évènementiel 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 lisibles avec le sentier de la dune
>> Du mobilier sous-représenté
>> Un évènementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf



LA PISTE
Une plage naturelle sans logique de mobilite

>> Une plage de grande dimension, dont l'accès est peu lisible
>> Des connexions peu efficaces avec le sentier de la dune
>> Un évènementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf

LES OCEANIDES
Une plage identifiée a 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 évènementiel 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'Atlantic et du parking Beausoleil
>> Une faible fréquentation
>> Un parking pregnant dans le paysage

#1 : DIAGNOSTIC
#2 : PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Capbreton
GO TOWN // ID CITE // 2PM // SCE // ISR
PLANS PLAGES DE CAPBRETON

Novembre 2018 - 216|XXX

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

LA PLAGE NOTRE-DAME // LA PLAGE ISOLÉE AU NORD

Illustration 41.Carte de repérage enjeux // Notre-Dame
Source : Atelier de Paysages

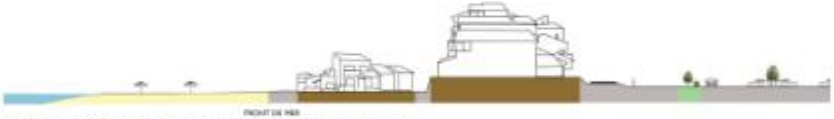


Illustration 42.Coupe paysagère enjeux // Notre-Dame
Source : Atelier de Paysages

PAYSAGE ET URBANISME

- Une plage urbaine, au contact d'un complexe résidentiel
- Une ZAC créée dans les années 1970 et datée architecturalement
- Un espace public en limite de plage qui ne joue pas son rôle d'articulation
- Un espace public interstitiel entre le parking et le complexe qui manque de lisibilité et entraine une perte de repère
- Une ambiance minérale et urbaine
- Une double façade portuaire et urbaine
- Limite floue avec Hossgor au Nord.
- Des vues ouvertes vers le Sud et l'Estacade, des repères visuels qui encadrent le Boucarot
- Des mobiliers et revêtements vieillissants
- Forte présence des barrières qui ferment la vue sur la plage
- Une signalétique disparate

USAGES

- Une plage moyennement fréquentée (2500 personnes en août 2017)
- Une trop faible capacité pour les douches et les sanitaires
- Des hébergements de proximité
- Des cabanes de plage agréables et des points de restauration en dur en surplomb
- Un évènementiel en saison axé sur la plage, la jeunesse et le sport
- Une plage de repli en cas de mauvaises conditions
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart du parking

RESEAUX

- Le présence du local du By-pass et ses contraintes techniques
- Une forte imperméabilisation du sol
- Un éclairage vieillissant et plus au normes

#1 : DIAGNOSTIC

#2 : PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Capbreton GO TOWN // ID CITE // 3PM // SCE // ISR
PLANS PLAGES DE CAPBRETON

Novembre 2018 - 1941XXX

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

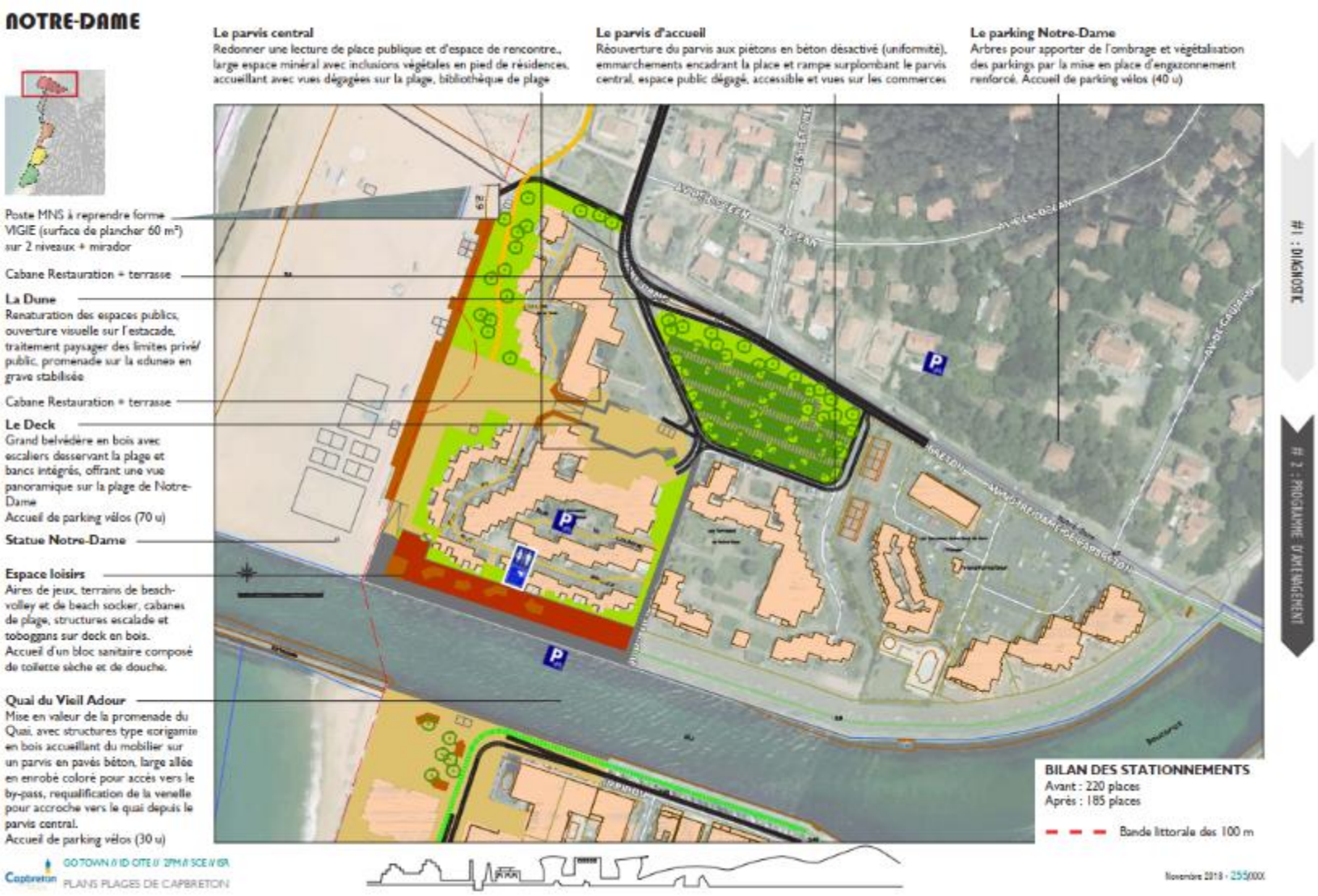
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

LES PLAGES ESTACADE-CENTRALE-PREVENT // LES PLAGES PRINCIPALES

Illustration 43.Carte de repérage enjeux // Estacade-Centrale-Prévent
Source : Atelier de Paysages

Illustration 44.Coupe paysagère enjeux // Estacade-Centrale-Prévent
Source : Atelier de Paysages

PAYSAGE ET URBANISME

- Des plages urbaines bénéficiant d'un front de mer
- Des bâtiments marqueurs du front de mer : le Casino, le CERS, le BAYA, le pôle glisse
- Une ambiance urbaine et portuaire, avec une double façade
- Une hétérogénéité des mobiliers qui nuit à l'unité du front de mer
- Un plan hippodaméen issus des premiers lotissements

USAGES

- Des plages très fréquentées (3200 personnes en août 2017)
- Des cabanes de plages agréables en complémentarité d'une offre de restauration
- Des hébergements de proximité
- Une plage bien équipée en sanitaires
- Un événementiel en saison axé sur la culture locale
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart du parking
- Un maillage de rues favorisant une desserte efficace du front de mer
- Une desserte par une navette estivale
- Un parking souterrain

RESEAUX

- Une forte imperméabilisation du front de mer
- Un risque accrue d'érosion du trait de côté

#1 : DIAGNOSTIC

#2 : PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Capbreton GO TOWN // ID CITE // 2PM // SCE // ISR
PLANS PLAGES DE CAPBRETON

Novembre 2018 - 197 XXX

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

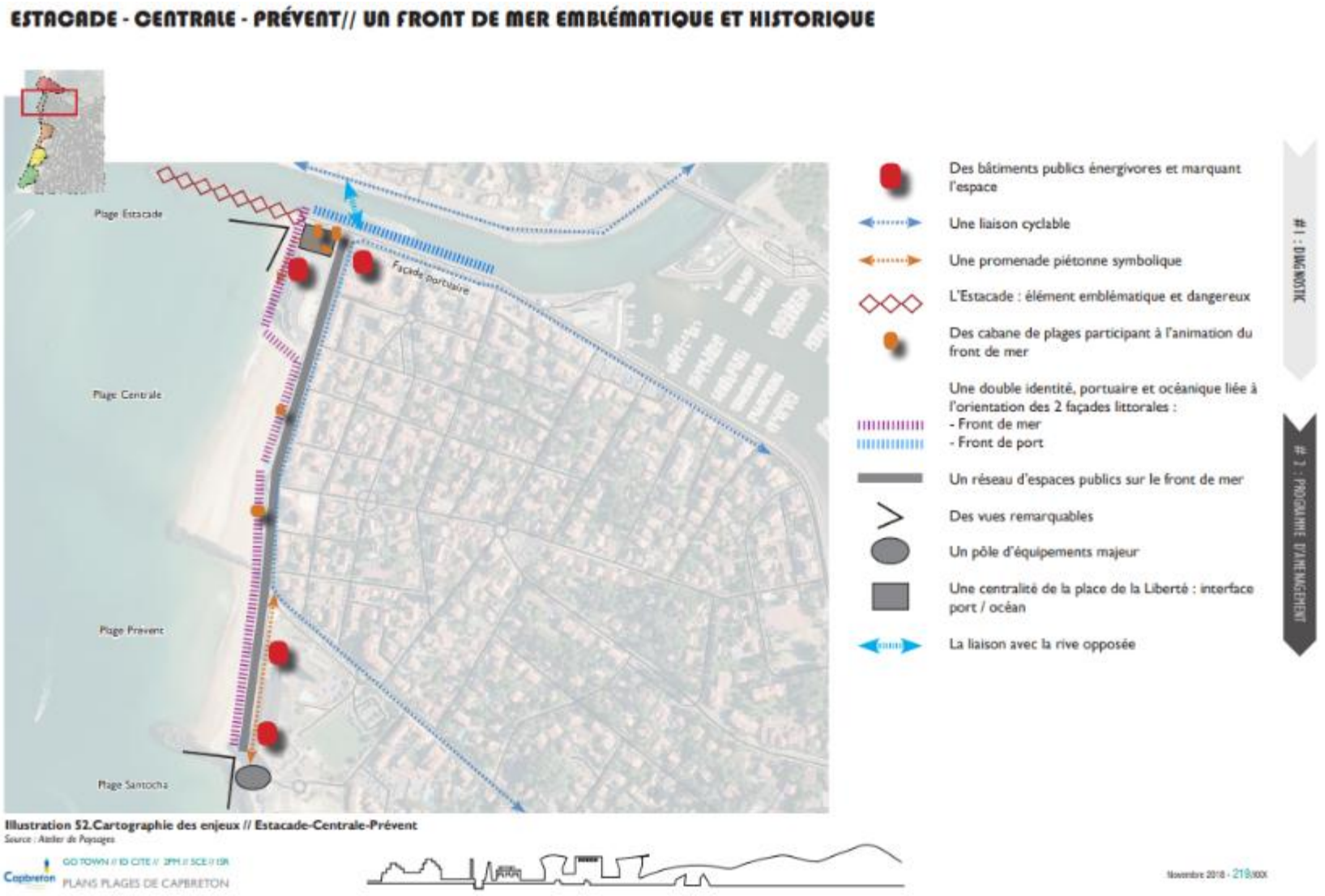


Illustration 52.Cartographie des enjeux // Estacade-Centrale-Prévent
Source : Atelier de Paysages

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

LA PLAGE SANTOCHA // LA PLAGE DEDIEE AU SURF

Illustration 45.Carte de repérage enjeux // Santocha
Source : Atelier de Paysages

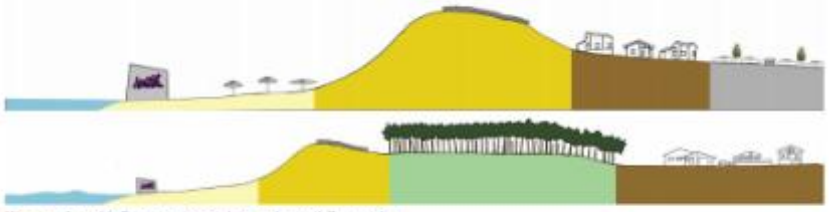


Illustration 46.Coupe paysagère enjeux // Santocha
Source : Atelier de Paysages

PAYSAGE ET URBANISME

- Une présence des Bunkers
- Une vue exceptionnelle sur le littoral sud landais
- Une plage à l'identité ambivalente : présence de la dune et ouverture sur le grand paysage mais accès canalisé à la plage depuis un tissu urbaine dense
- Des connexions avec le sentier de la Dune par des venelles peu lisibles

USAGES

- Un manque de douches et de sanitaires qui sont localisées sur le Prévent
- Des cabanes de plages comme unique point de restauration (Chez Vlad)
- Une fréquentation moyenne (3000 personnes en août 2017)
- Des hébergements de proximité
- Une plage prisée par les surfeurs
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté
- Une faible offre en mobilier d'agrément
- Des animations hors-saisons orientées sur le surf

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart du parking
- Un parking de connaisseur saturé uniquement en été

RESEAUX

- Un éclairage vieillissant et plus au normes
- Des problèmes de remontées de nappes

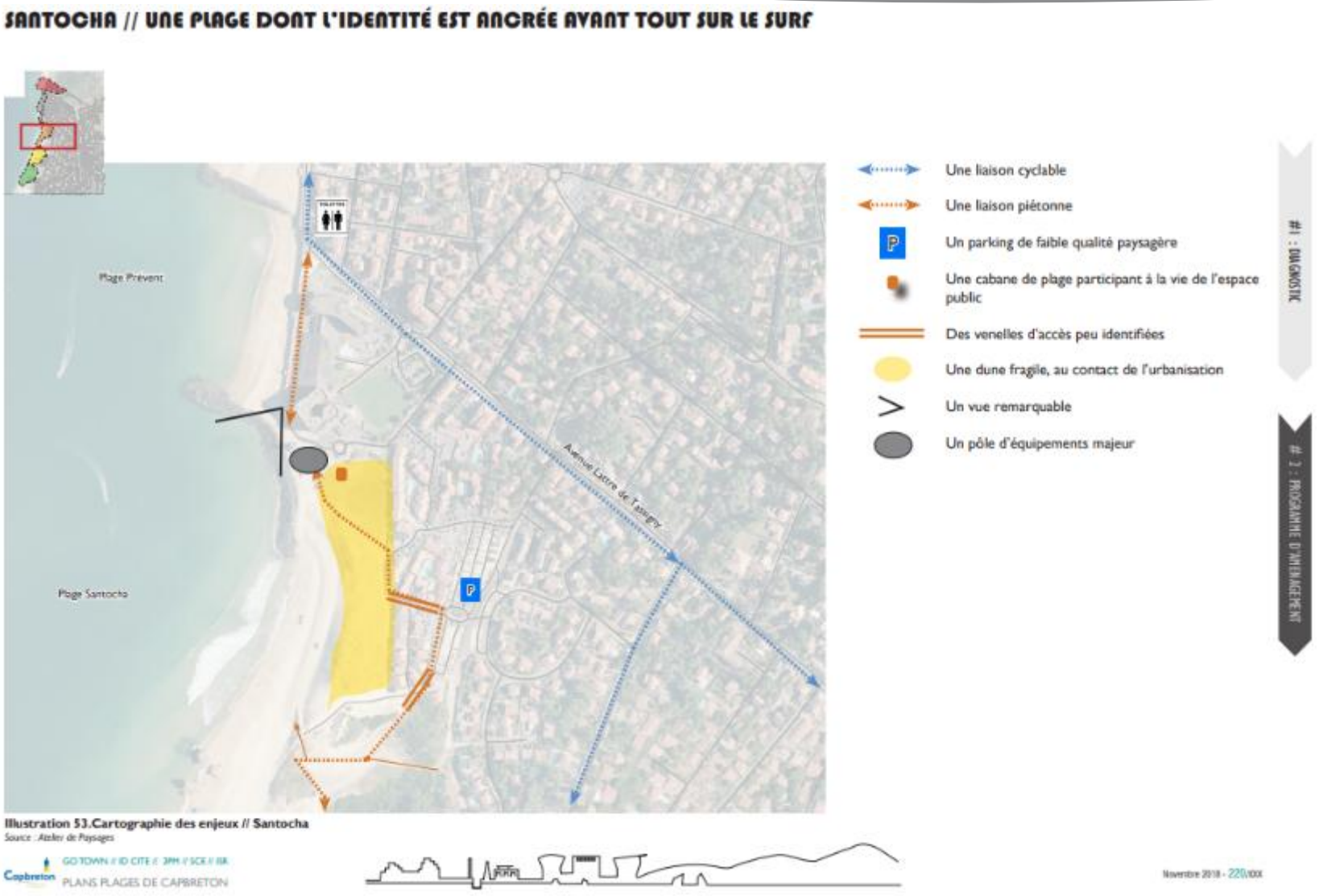
#1 : DIAGNOSTIC
#2 : PROGRAMME D'AMENAGEMENT

GO TOWN // ID CITE // 3PH // SCE // ISA
Capbreton PLANS PLAGES DE CAPBRETON

Novembre 2018 - 199XXX

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

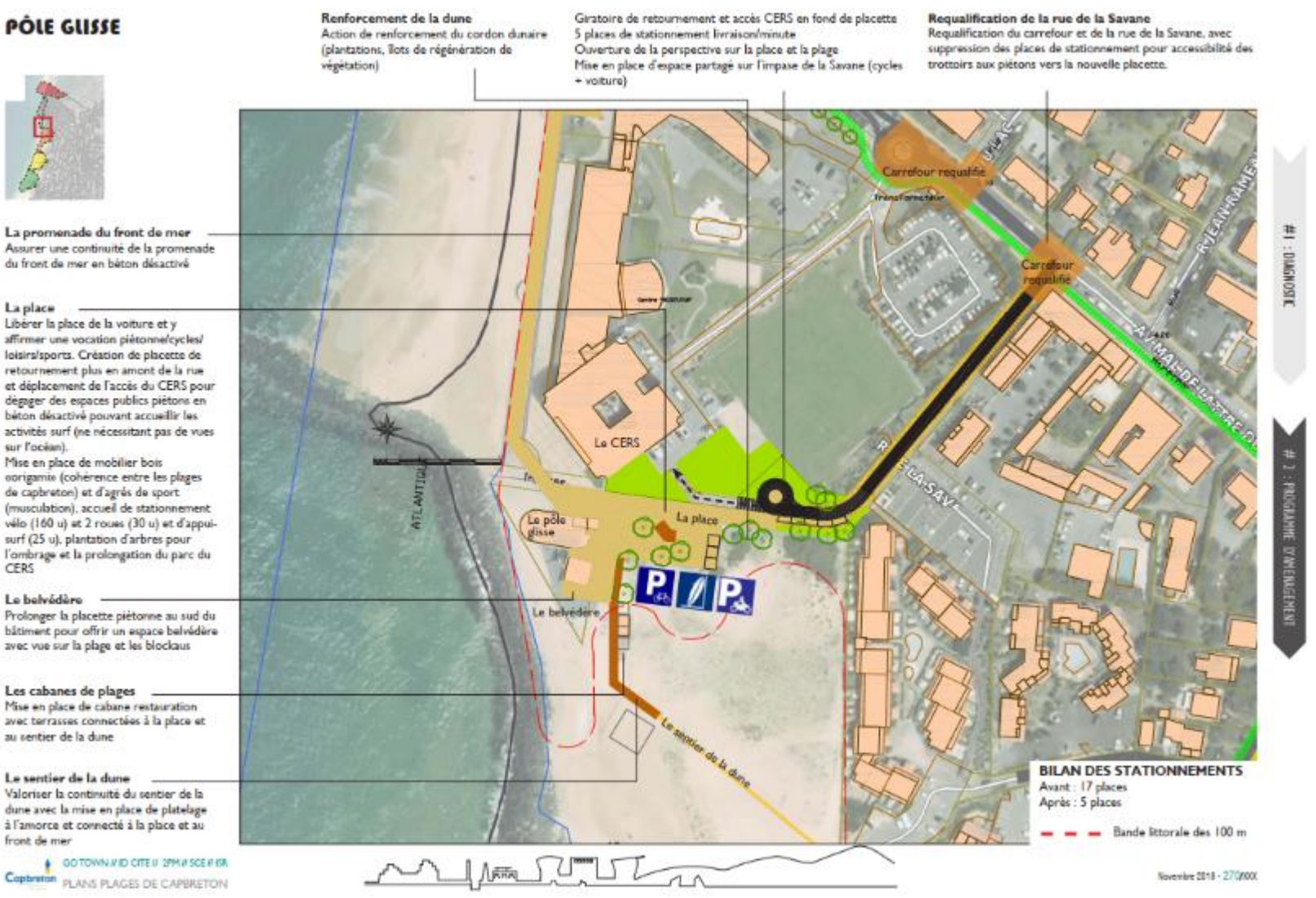
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

SANTOCHA // PROMOUVOIR LES CYCLISTES SUR SANTOCHA (VERSION 1)

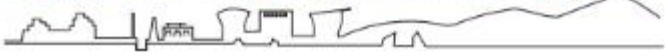
L'accès au parking
Entrée VL par l'impasse Beausoleil.
Sortie VL depuis l'Avenue de la Cote d'Argent.
Accès réservé aux cycles (lié à la Vélodyssée) avec parking réservé depuis l'Avenue de la Cote d'Argent et accès cycles sur l'impasse Beausoleil.

Le parking Beau Soleil
Réorganisation du parking avec la création de 315 places sur 7500 m² (stationnements sur aiguilles/écorces de pin et voies en grave).
Plantation d'arbres (pinède) pour ombrager les places et orompres avec la minéralité du revêtement.

L'entrée de la plage
Espace public central en béton désactivé participant à la mise en valeur de l'entrée de la plage
Mise en place d'équipements: offre en stationnement vélo (10 u), mise en place d'une toilette sèche, d'une douche, et d'appuis-surf (25 u)

Le parking cycles et 2 roues
Intégration d'un stationnement vélo (10 u) et 2 roues (20 u) sur engazonné renforcé, en interface avec le lotissement, et création d'une boucle cyclable secondaire accrochée à la vélodyssée et à l'impasse Beausoleil

Le «parc» en frange
Création d'un espace public en retrait à destination des usagers du parking, des résidents et des surfeurs et permettant la gestion des eaux pluviales (infiltration en point bas).



Capbreton PLANS PLAGES DE CAPBRETON

Novembre 2018 - 27-XXX

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

LE PLAGE DE LA PISTE // LA PLAGE NATURE DES CHEMINS DE TRAVERSE

Illustration 47.Carte de repérage enjeux // Piste
Source : Atelier de Paysages

Illustration 48.Coupe paysagère enjeux // Piste
Source : Atelier de Paysages

PAYSAGE ET URBANISME

- Des bunkers qui marquent l'identité de la plage
- Un accès peu lisible à la plage
- Réseau de venelles entre le lotissement, le sentier de la dune et l'accès à la plage peu lisible
- Des sanitaires vieillissantes en entrée de plage

USAGES

- Une fréquentation moyenne (2500 personnes en août 2017)
- Des douches en haut de la dune.
- Une faible capacité pour les douches et les sanitaires
- Des sanitaires veillissantes
- Une cabane de plage comme unique point de restauration (glaces)
- Pas d'hébergement de proximité
- Un évènementiel hors saisons axé sur le surf et la plage
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté
- Une faible offre en mobilier d'agrément
- Un poste MNS trop éloigné

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart de la plage
- Une circulation dangereuse pour les piétons ou les cyclistes
- Une absence de stationnement aménagé

RESEAUX

- Un éclairage vieillissant et plus au normes

#1 : DIAGNOSTIC
#2 : PROGRAMME D'AMENAGEMENT

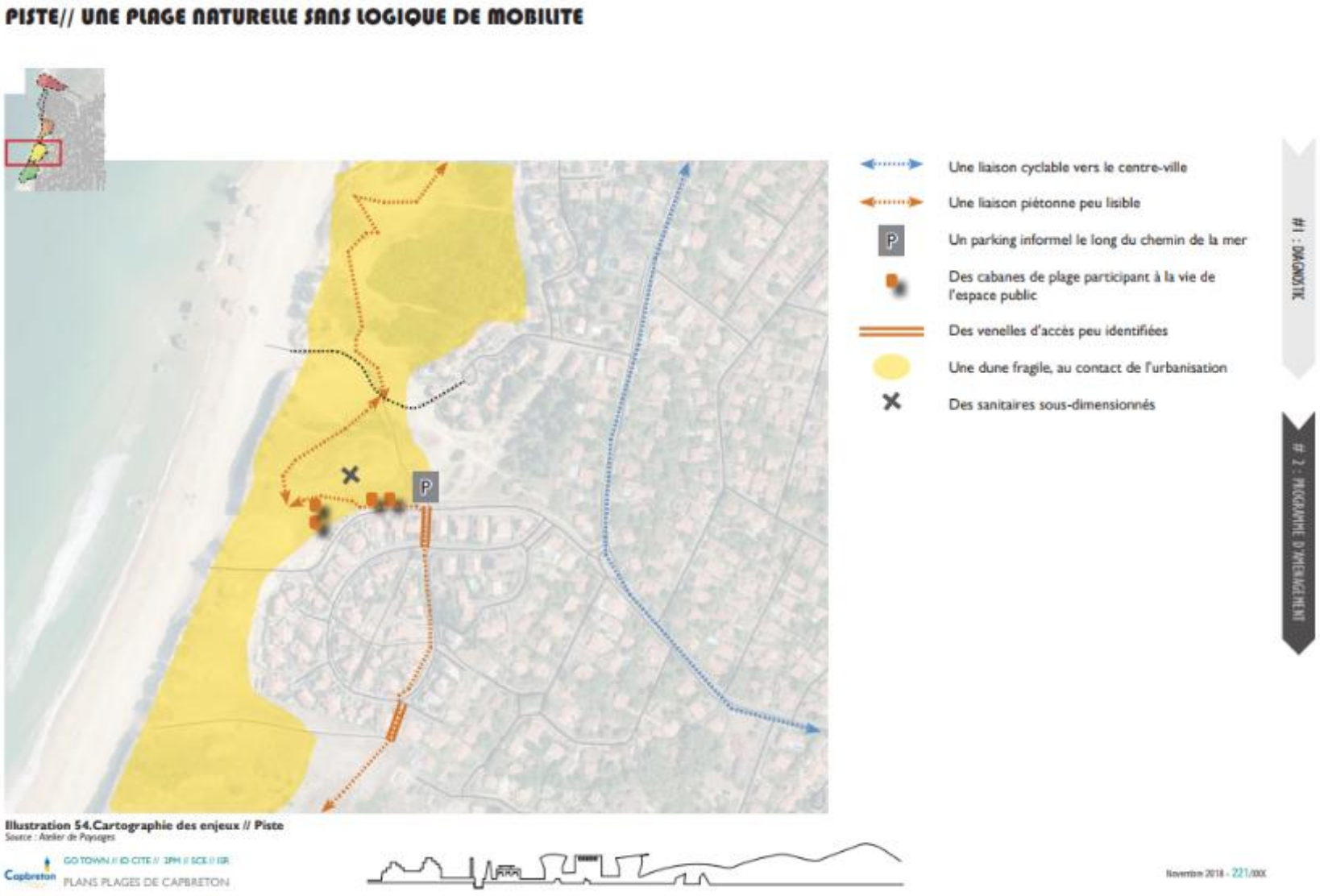
GO TOWN // ID CITE // 3PM // SCE // ISR
Capbreton
PLANS PLAGES DE CAPBRETON

Novembre 2018 - 202/XXX

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

LA PLAGE DES OCÉANIDES // LA PLAGE NATURE GRAND PUBLIC

Illustration 49.Carte de repérage enjeux // Océanides
Source : Atelier de Paysages

PAYSAGE ET URBANISME

- Une parking peu intégré à l'environnement
- Une vue sur le littoral sud landais depuis le haut de la dune avec une placette regroupant les cabanes de plages

USAGES

- La plage la plus fréquentée 4500 personnes en août 2017.
- Une trop faible capacité pour les douches et les sanitaires (une toilette).
- Des douches en haut de la dune.
- Des sanitaires vieillissantes
- Une cabane de plage comme unique point de restauration (Soweto)
- Peu d'hébergements de proximité, (Un camping de campéole)
- Un événementiel hors saison axé sur le surf et la plage
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté
- Une faible offre en mobilier d'agrément
- Une signalétique disparate
- Un poste MNS trop éloigné

MOBILITE

- Une coupure de la piste cyclable avec le parking
- Un parking de faible capacité au regard de la fréquentation (110 places)
- Une offre pour les camping-caristes de 145 places
- Une desserte par une navette estivale

RESEAUX

- Une forte imperméabilisation du sol
- Un éclairage vieillissant et plus au normes
- Un effet îlot de chaleur du parking

#1 : DIAGNOSTIC
#2 : PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Illustration 50.Coupe paysagère // Océanides
Source : Atelier de Paysages

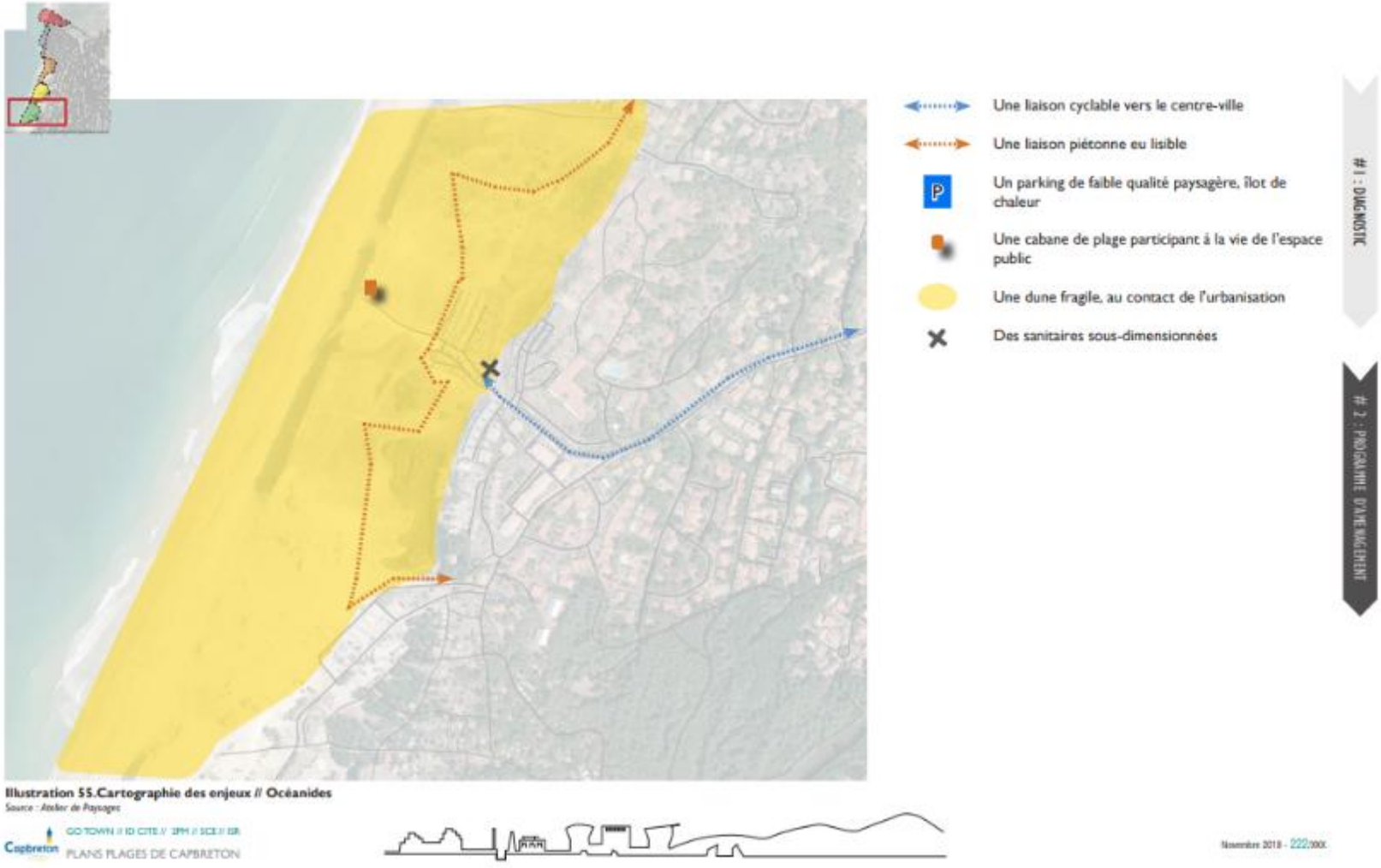
Capbreton GID TOWN // ID CITE // 2PM // SCE // ISR
PLANS PLAGES DE CAPBRETON

Novembre 2018 - 204/XXX

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

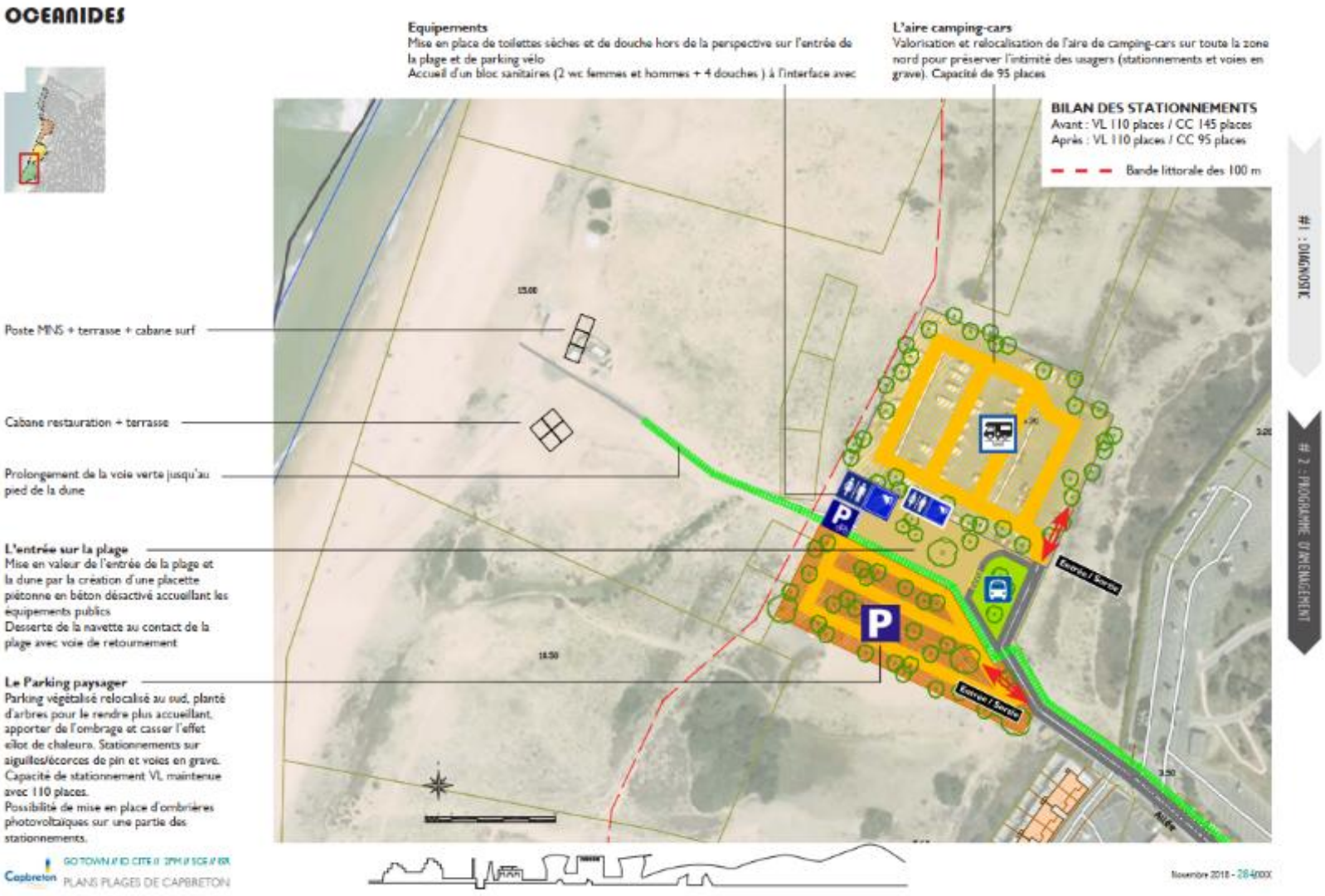
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

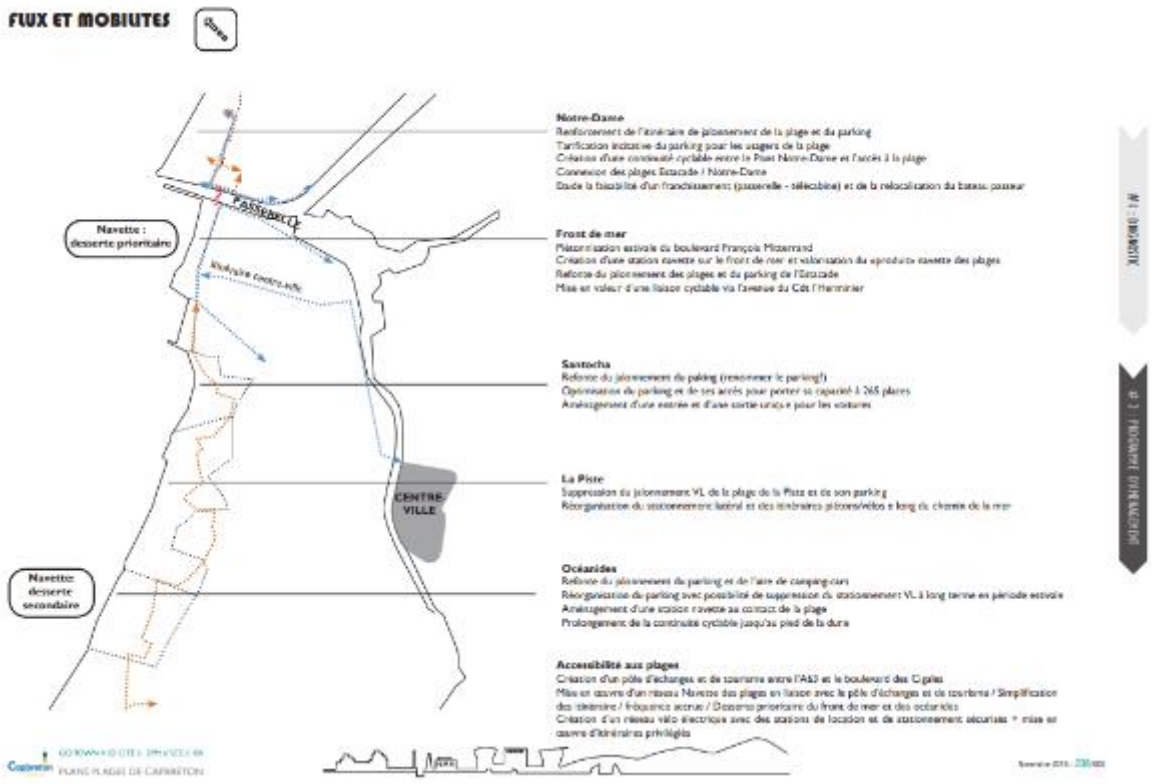
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les grandes orientations stratégiques

Développer les mobilités alternatives vers les plages :

1. Un réseau de voies douces qui va à la rencontre des plages : des itinéraires cyclables «aboutis» jusqu'au pied de la plage avec les pistes cyclables, la résorption des maillons manquants
2. Un pôle d'échanges et de tourisme entre l'A63 et le bd des cigales pour des accès aux plages sans voiture
3. Une desserte en navette efficace ciblée sur les plages les plus attractives et les plus accessibles (plage attractive et accessible, configuration adaptée au fonctionnement d'une navette, giration et largeur de voie)
4. Un stationnement redéployé avec un jalonnement adapté vers les parkings d'une capacité supérieure à 100 places
5. Une piétonisation des espaces publics majeurs
6. Un renforcement du lien existant entre les plages nature et la dune par la mise en place d'itinéraires cyclables privilégiés
7. Une articulation du réseau de voies douces sur le réseau communal, intercommunal et régional



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

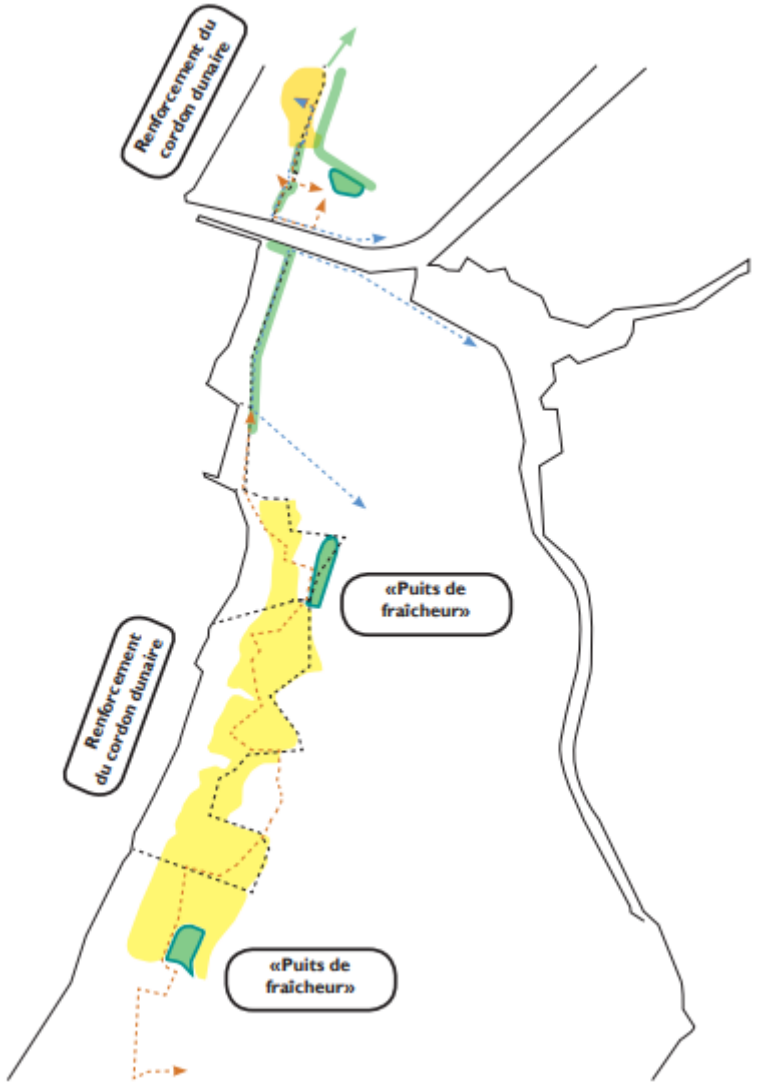
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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'hstoire 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

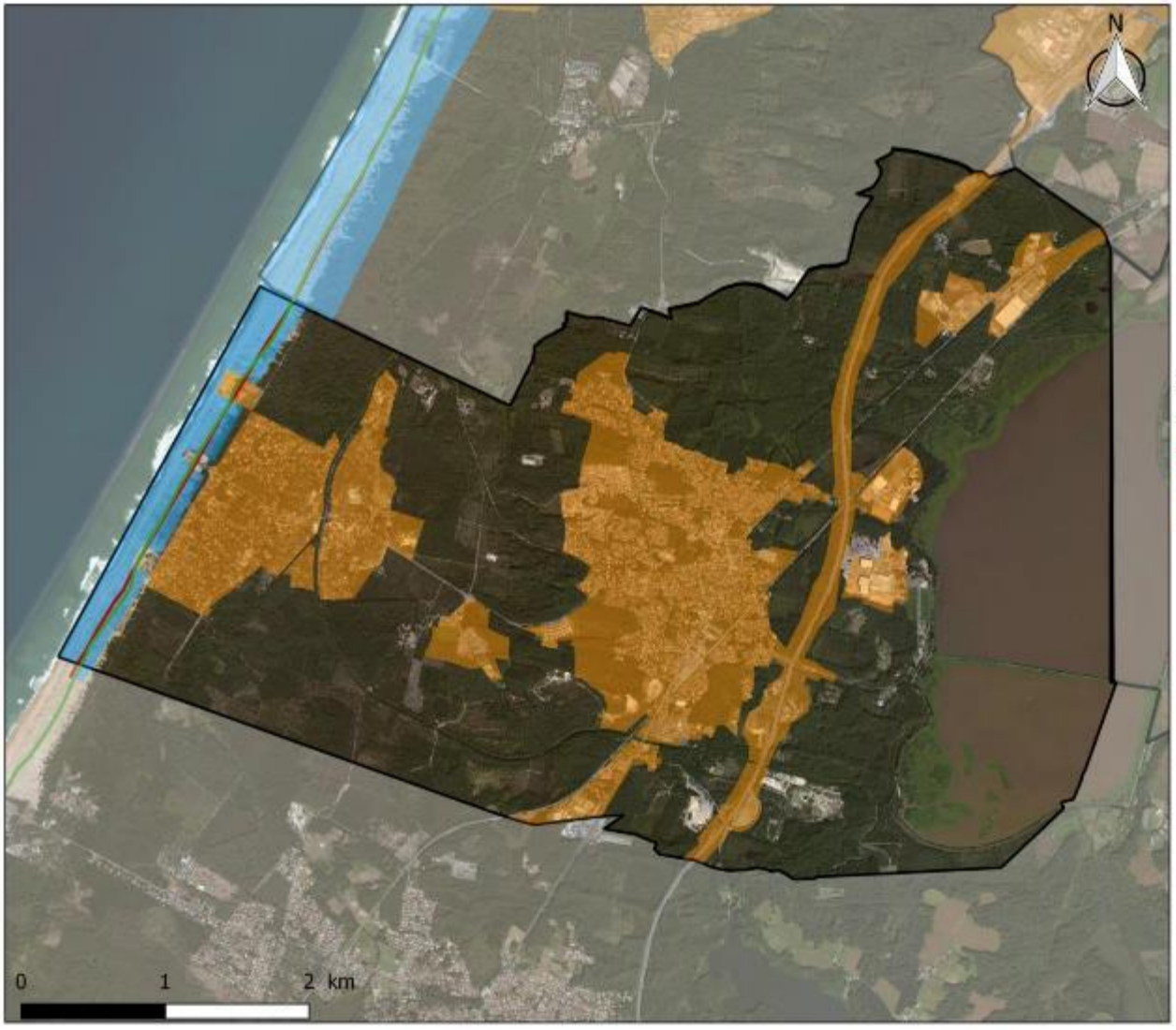
Mettre en réseau les plages, le centre ville et les quais :

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. 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. 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

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
LABENNE

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

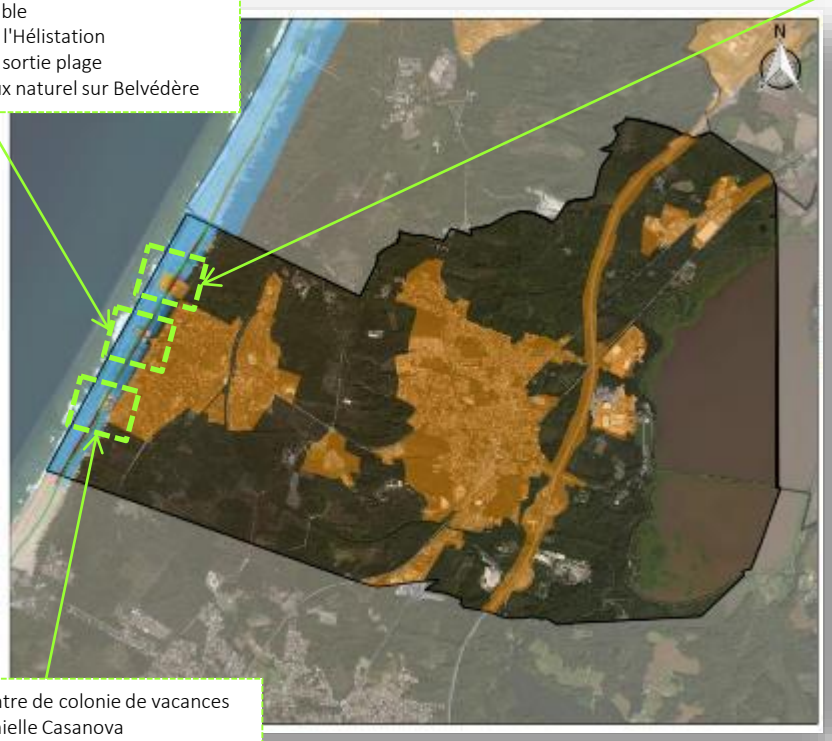
Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

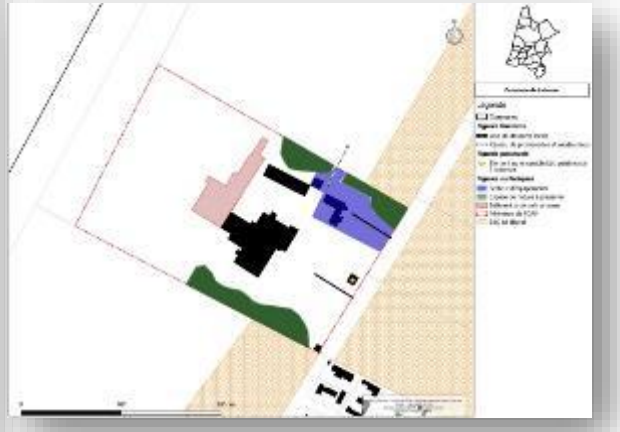
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

L'extrait du plan plage de Labenne réaffirme les objectifs suivants :
12 A - Renaturation et amélioration des accès plages
12B - Remplacement Poste MNS fixe par poste modulable
Déplacement de l'Hélistation
12 C - Sanitaires sortie plage
12 D - Mise en valeur milieux naturel sur Belvédère

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.





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)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre du plan plage de la commune. A ce stade, il s'agit uniquement de réflexions.

1 – Fermeture accès Casanova
2 - Création accès plage Abeille Sud
3 - Aménagement voirie et clôture dunes. Rond point Europe -> accès plage Abeille Sud
4 - Aménagement voirie et clôture ; dune -> accès plage. Abeille Sud et extrémité Allée des Pyrénées
5 - Aménagement et fermeture extrémité Sud Allé des Pyrénées
6 - Création accès plage Abeille Nord
7 - Aménagement voirie et clôture dunes. Rond point Europe -> accès plage Abeille Nord
8 - Aménagement voirie et clôture dune -> accès plage. Abeille Nord et extrémité Allée de l'IHM
9 - Aménagement et fermeture extrémité Nord Allée de l'IHM (Voirie sécurité publique)
10 - Aménagement allée de Bourgogne
12 A - Renaturation et amélioration des accès plages
12B - Remplacement Poste MNS fixe par poste modulable Déplacement de l'Hélistation
12 C - Sanitaires sortie plage
12 D - Mise en valeur milieux naturel sur Belvédère
12 E - Esplanade / parking vélos / Démolition esplanade et bâtiments, création nouveau parking vélo etc…
12 F - Restaurants – terrasses : mise en place de commerces modulables
12 G - Locaux Mairie - Surf Club : mise en place de commerces modulables
12 H - Equipements publics: bancs, poubelles, emplacement navette, barrières…
12 I - Mise en valeur milieux naturel sur Belvédère
12 J - Suppression du Bunker et reprofilage de la dune
15 - Travaux liés à la stabilisation des dunes

Source : Extrait du plan plage de Labenne – programme de réaménagement

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
MESSANGES

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces compris dans la bande des 100 mètres sur la commune de Messanges est préservée (absence de zones urbaines au contact de la frange littorale).

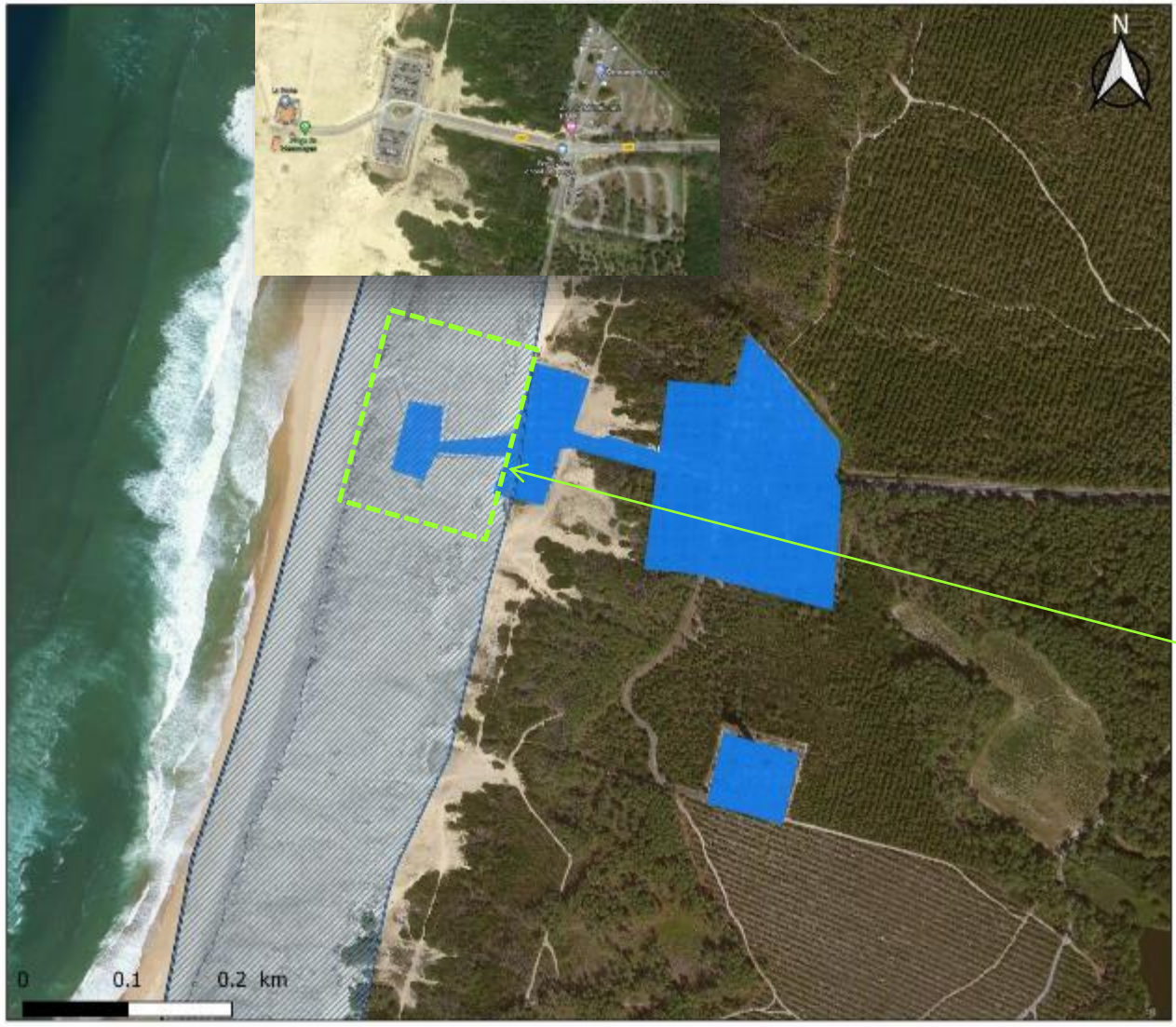
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



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.

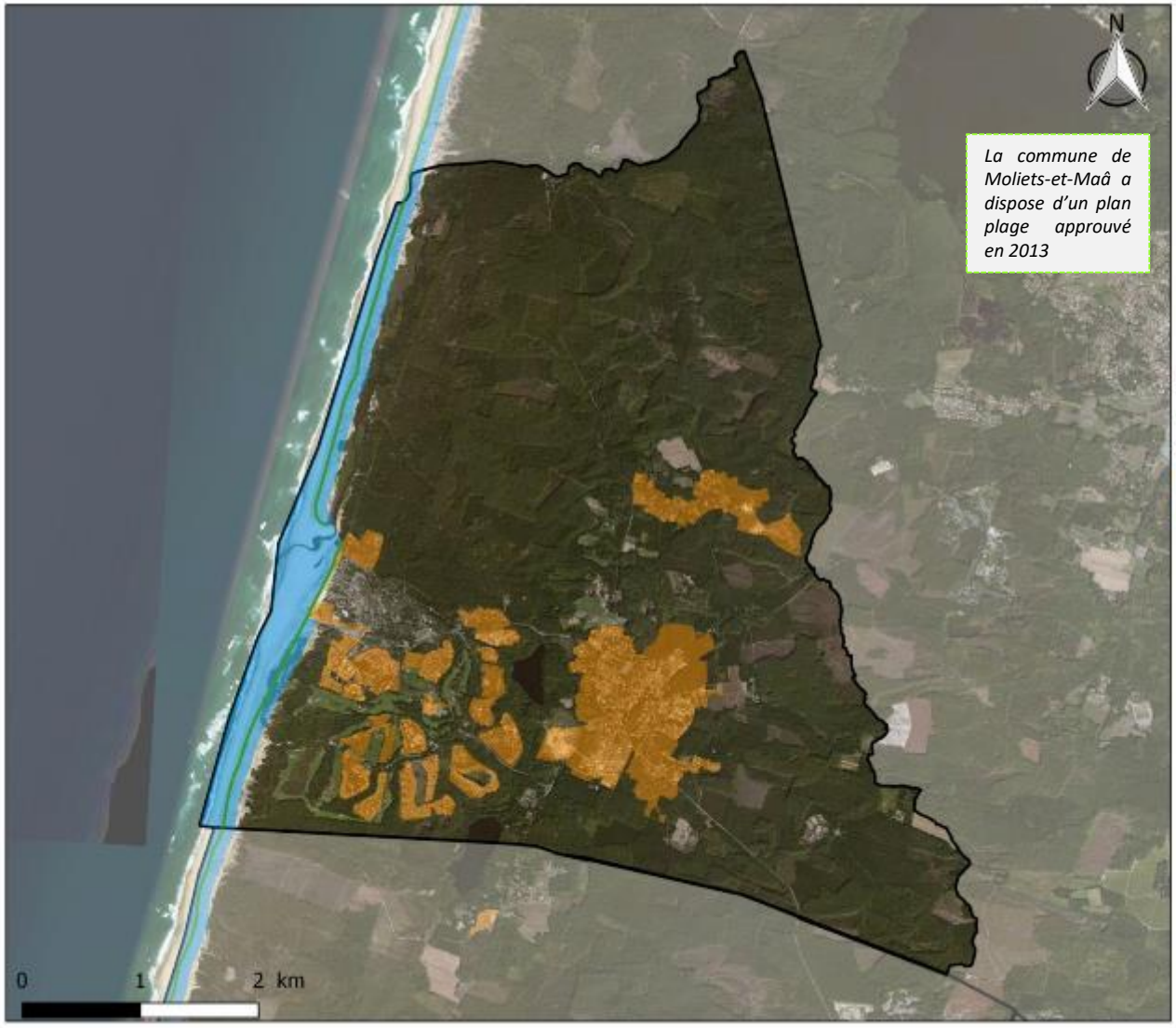
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil© le 16/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
MOLIETS-ET-MAA

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Moliets-et-Maâ a engagé en Mars 2019 une démarche avec le GIP Littoral pour mettre en œuvre un projet d'aménagement durable de la station dans une perspective de maintien, de la diversité et de la qualité de l'offre touristique et, au-delà, d'assurer un aménagement et un développement durable aux territoires littoraux.

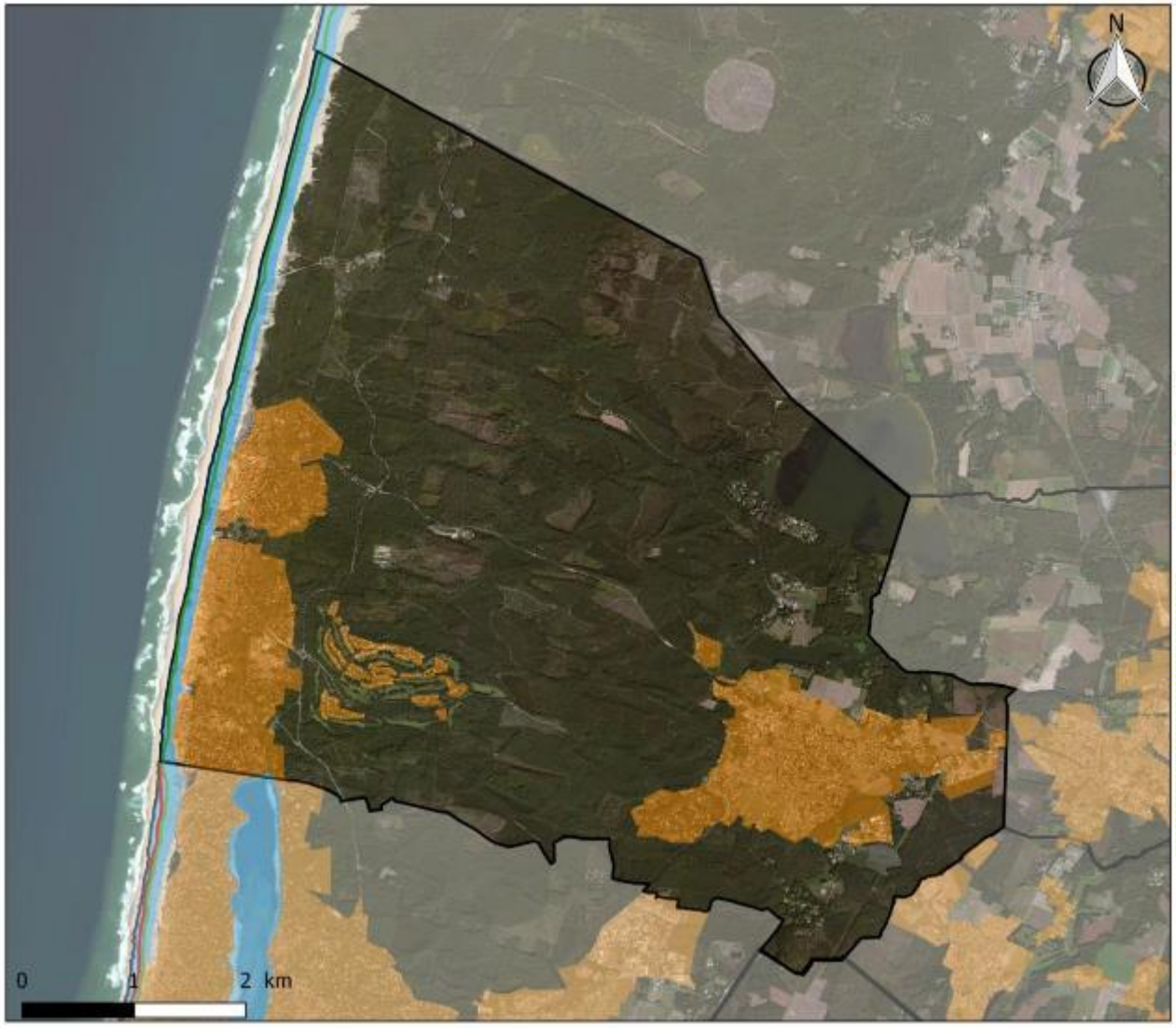
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
SEIGNOSSE

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Seignosse a engagé en 2017 une démarche avec le GIP Littoral pour mettre en œuvre un projet d'aménagement durable de la station dans une perspective de maintien, de la diversité et de la qualité de l'offre touristique et, au-delà, d'assurer un aménagement et un développement durable aux territoires littoraux.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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
Restitution- Groupement Ritterland - Septembre 2017

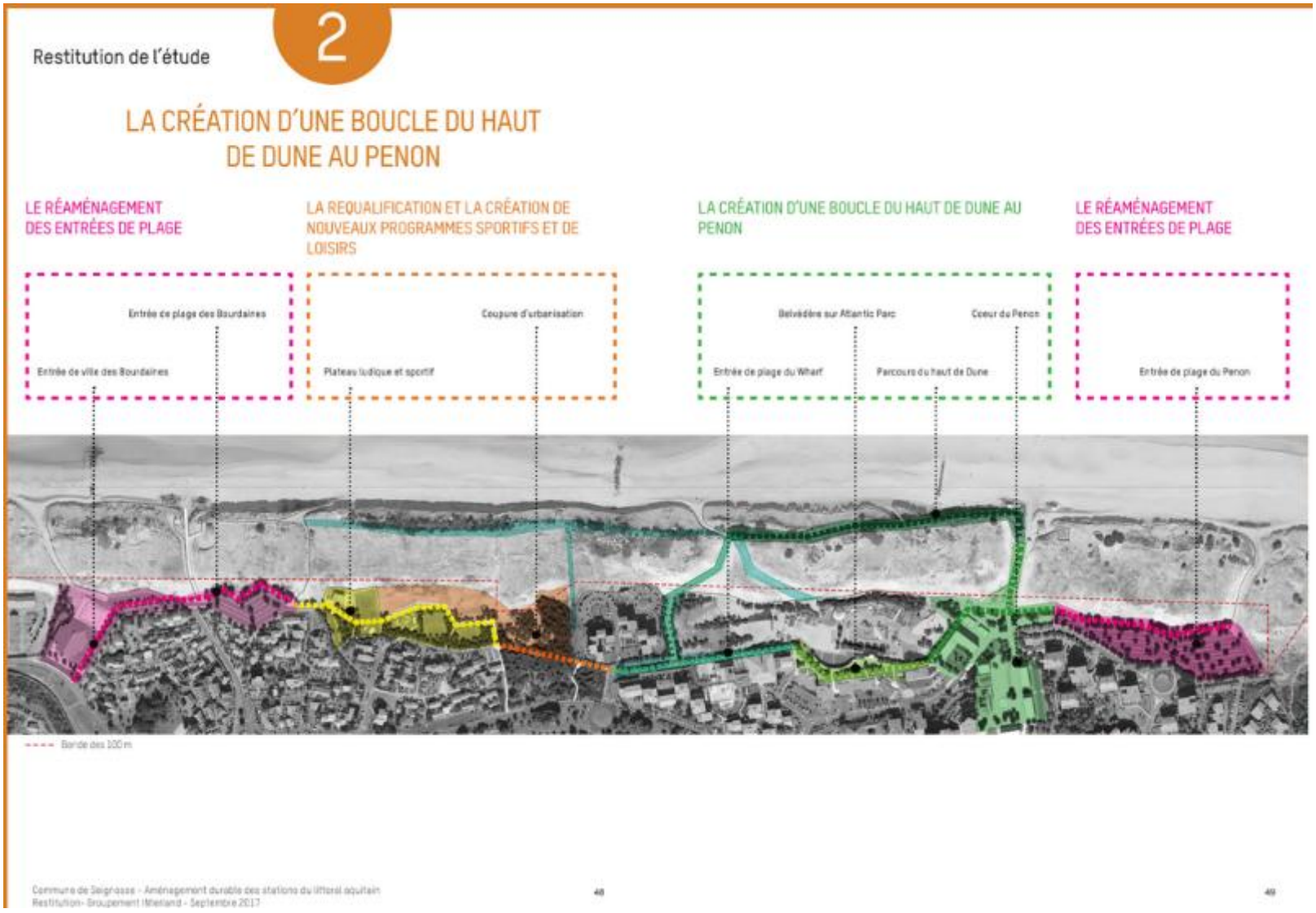
10

11

Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

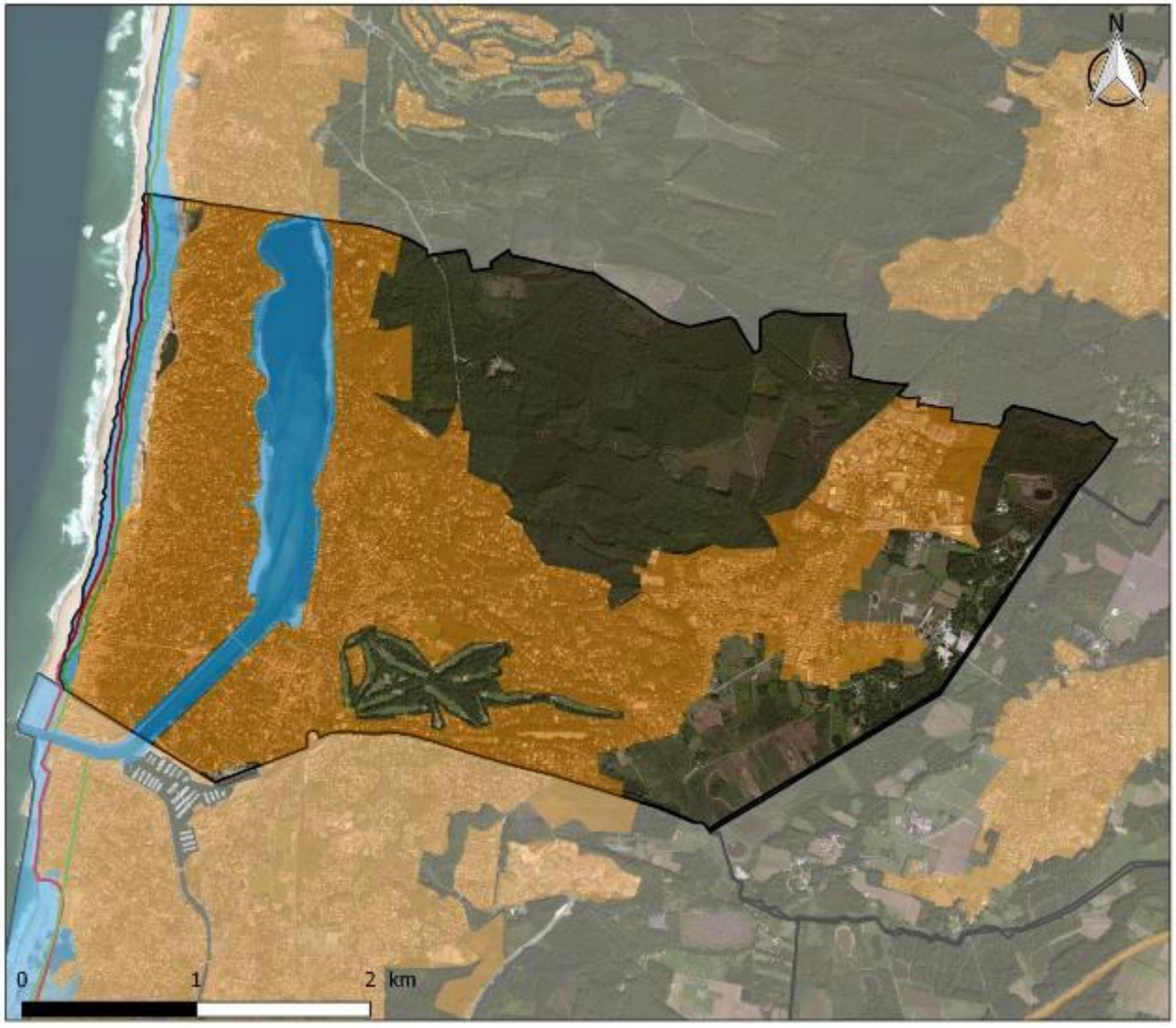
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain »

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

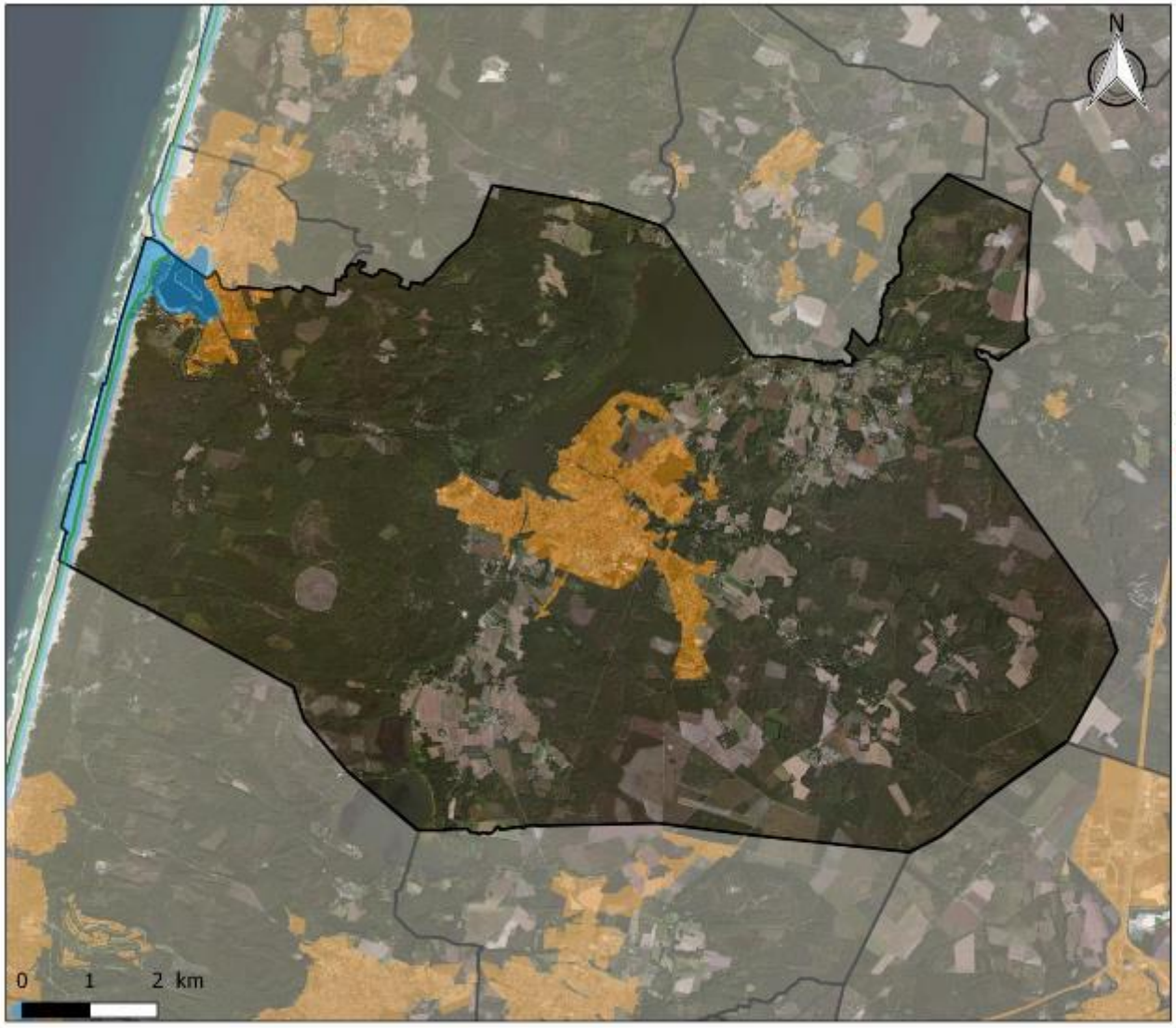
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseils
le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
SOUSTONS

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Soustons a engagé en 2017 une démarche avec le GIP Littoral pour mettre en œuvre un projet d'aménagement durable de la station dans une perspective de maintien, de la diversité et de la qualité de l'offre touristique et, au-delà, d'assurer un aménagement et un développement durable aux territoires littoraux.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

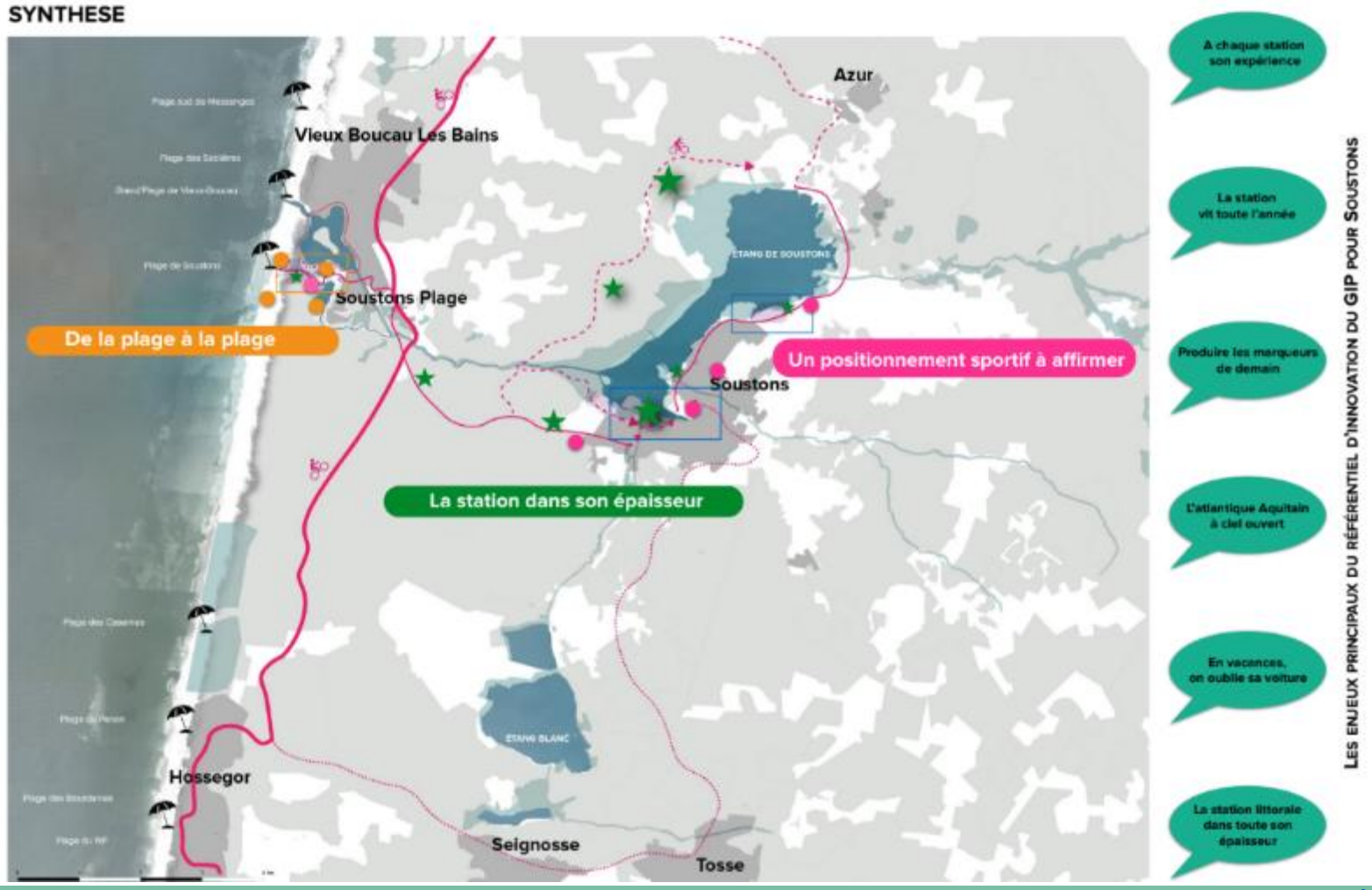
Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre de la démarche d'Aménagement durable des stations .



Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain »

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

LES ACTIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DURABLE DE SOUSTONS

LA STATION DANS SON EPAISSEUR

de l'étang au lac marin

En s'appuyant sur les aménagements cyclables existants et en projet, il s'agit de compléter le parcours qui relie les sites d'intérêts.

Animer la station par un festival land art et une signalétique commune valorisant les espaces naturels et aménagés de la station.

Conforter la vocation nature du site de l'Airial

- Un Festival de Land Art
- Site de l'airial, une zone naturelle à conforter
- Les connexions douces pour mailler le territoire

UN POSITIONNEMENT SPORTIF A AFFIRMER

Hiérarchiser et optimiser l'offre sportive de la station en ciblant les publics et en intégrant les infrastructures existantes dans une offre complète du territoire de Soustons

- Une organisation optimisée de l'offre sportive sur la commune
- La structuration de la pratique libre
- Un positionnement nautisme "doux" et pratique libre sur la Base de Laurens
- Le repositionnement du Golf de Pinsolle dans l'offre sportive du territoire

DE LA PLAGE A LA PLAGE

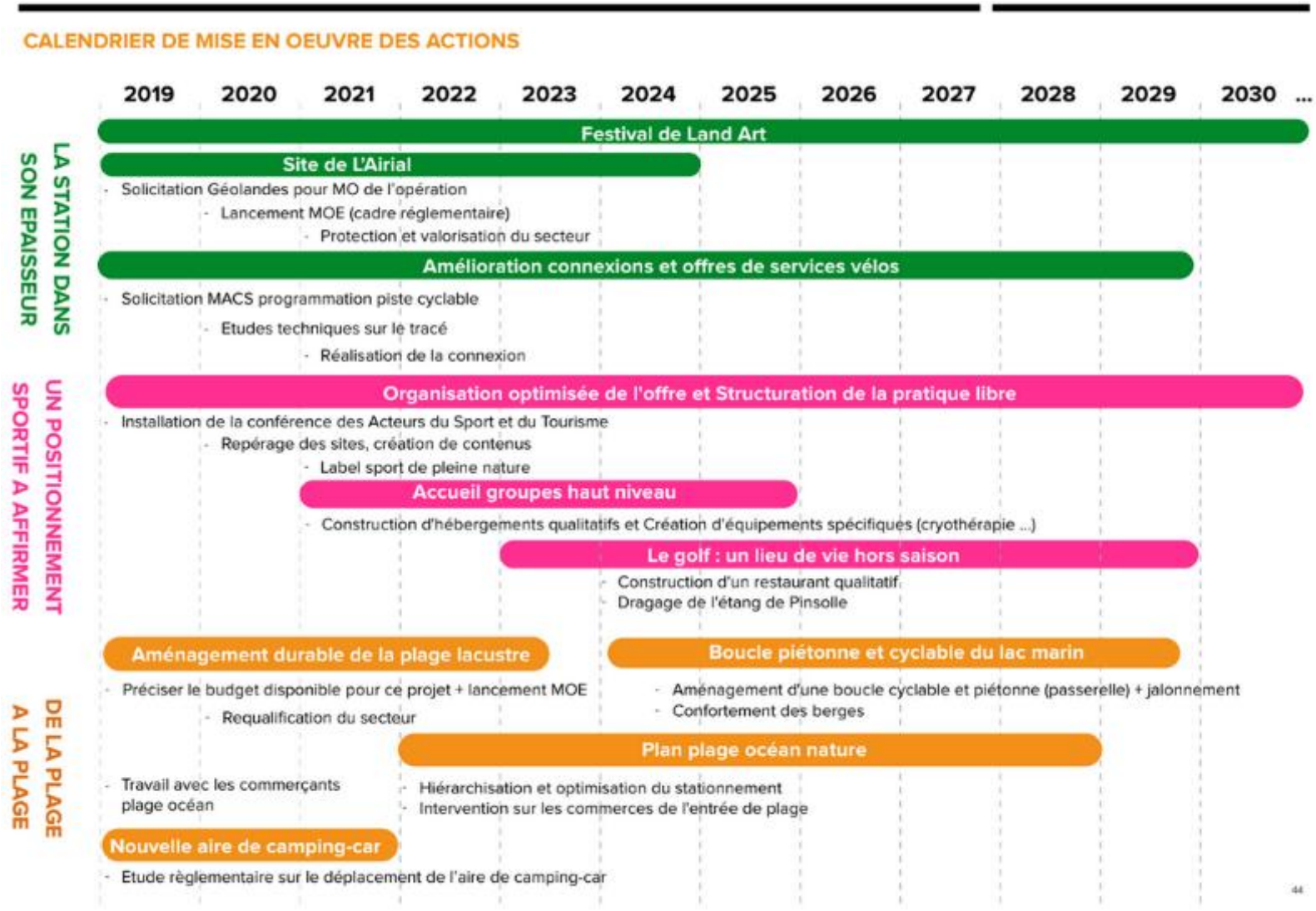
Requalifier les plages et accès de Soustons pour valoriser les aménagements existants et à venir. Etablir un plan global des circulations, hiérarchisant les accès et complémentaire d'une offre de services globale. Reprise des stationnements sous couvert forestier existant. La gestion et la mise en défens des zones ciblés pour valoriser l'espace nature des plages.

- Un plan global de circulation
- Une boucle piétonne et cyclable autour du lac marin
- Un aménagement durable pour la plage lacustre de Soustons
- Un plan plage Ocean Nature
- Une nouvelle aire de camping car

Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain »

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

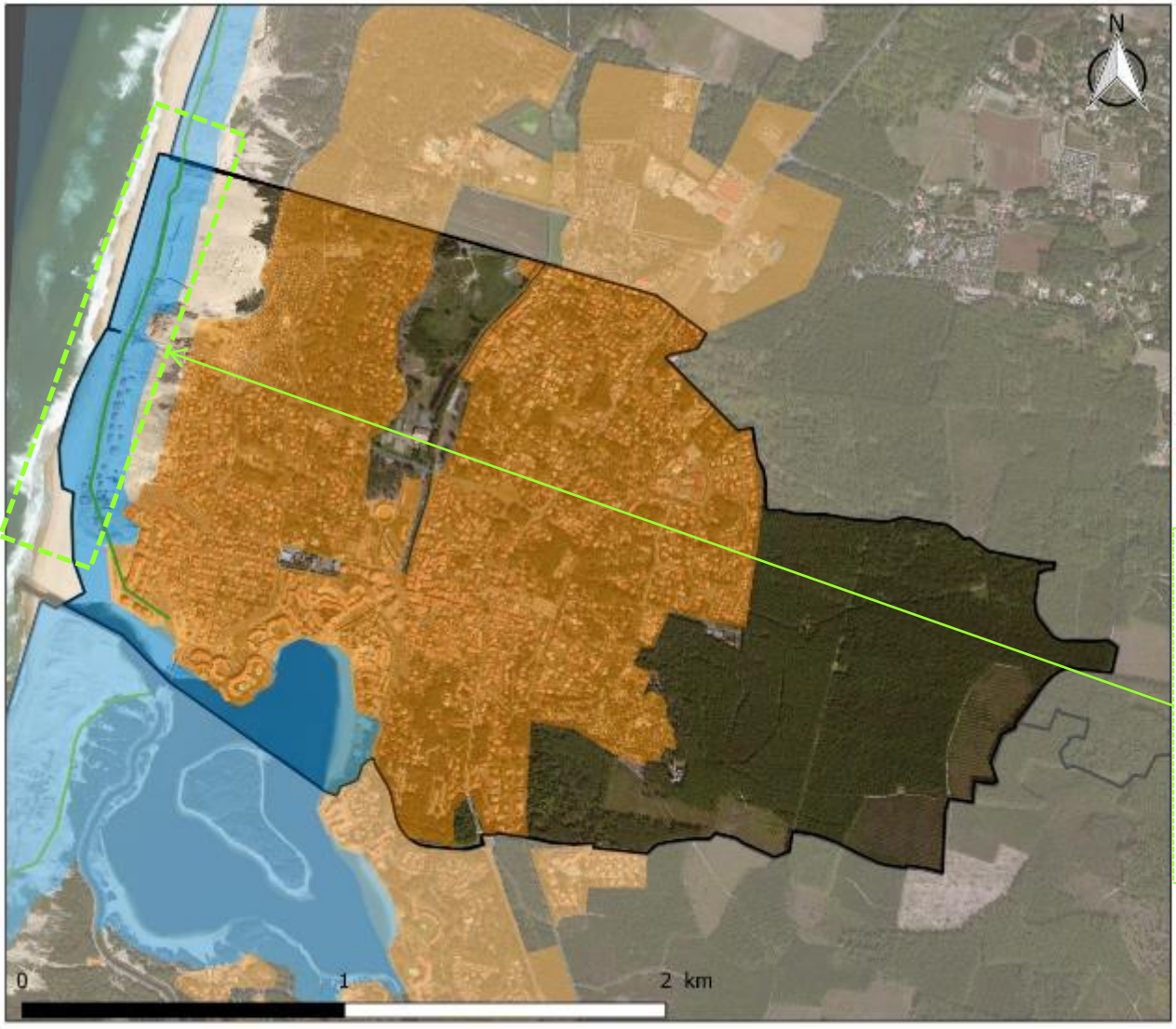
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain »

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



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 Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

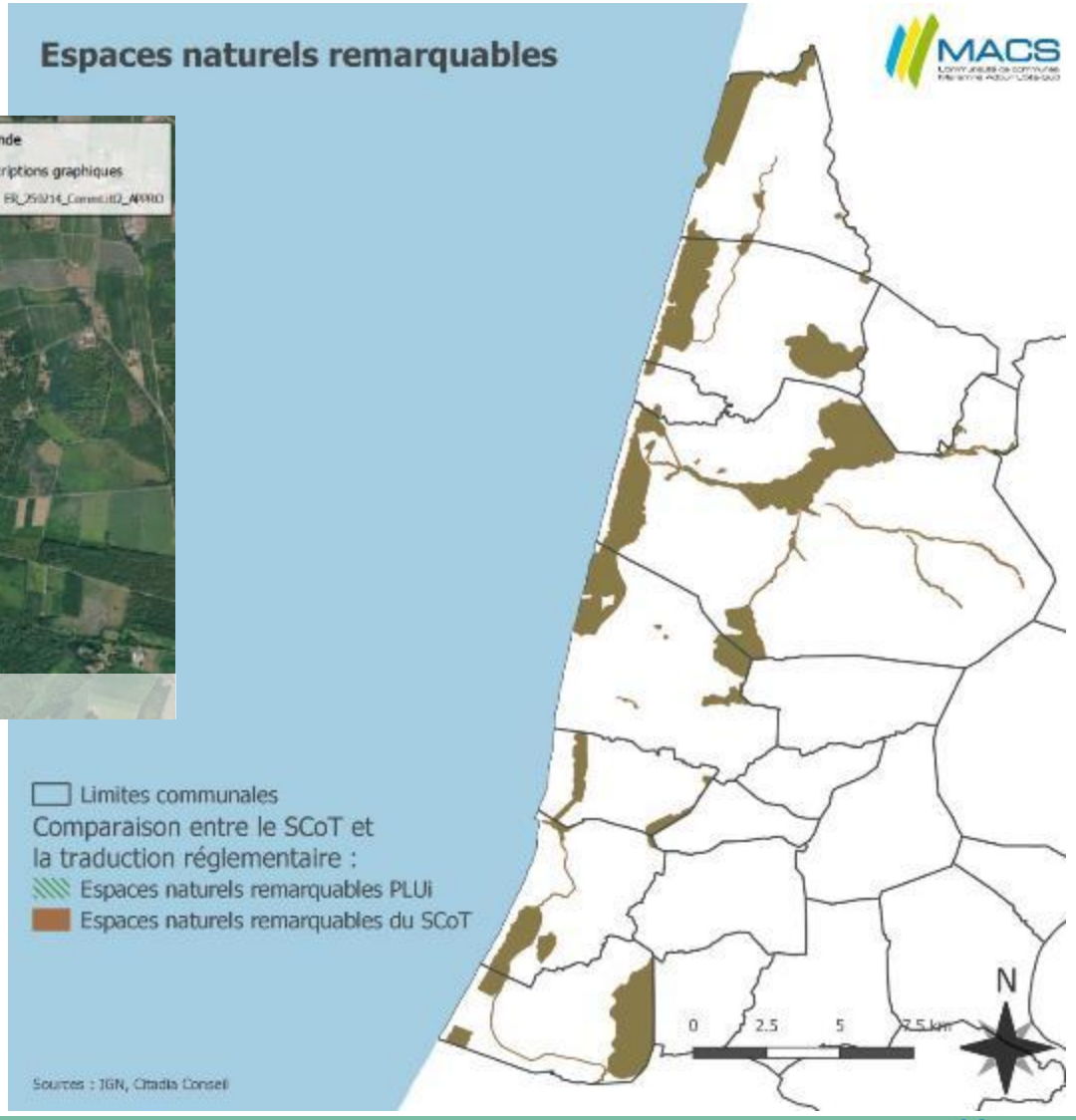
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
<u>Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral :</u> **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.**	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 règlementaire. 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Espace remarquable, communes de Seignosse et Soustons



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
Les espaces boisés les plus significatifs : **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 règlementaire) 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 définit 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 boisés 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 règlementaire. 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 changement 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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 coeurest 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 superficie importante (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 PLUia 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.

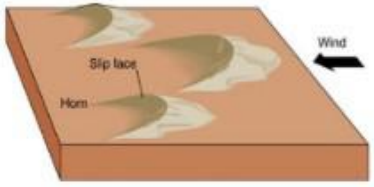
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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 10aine de mètres et d'une 100aine de mètres de large.

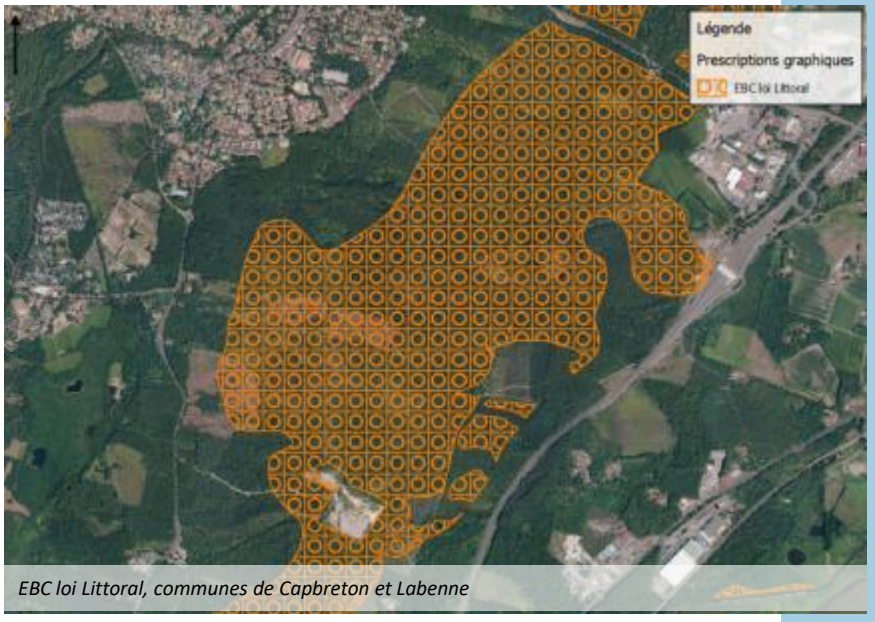
•Les «barkhanes», dunes en croissant avec une concavité -tournant le dos aux vents dominants (Vent d'Ouest provenant de l'océan Atlantique). Leur largeur est d'environ quelques centaines de mètres à environ 1 km et d'une hauteur d'environ 10 à 20m.



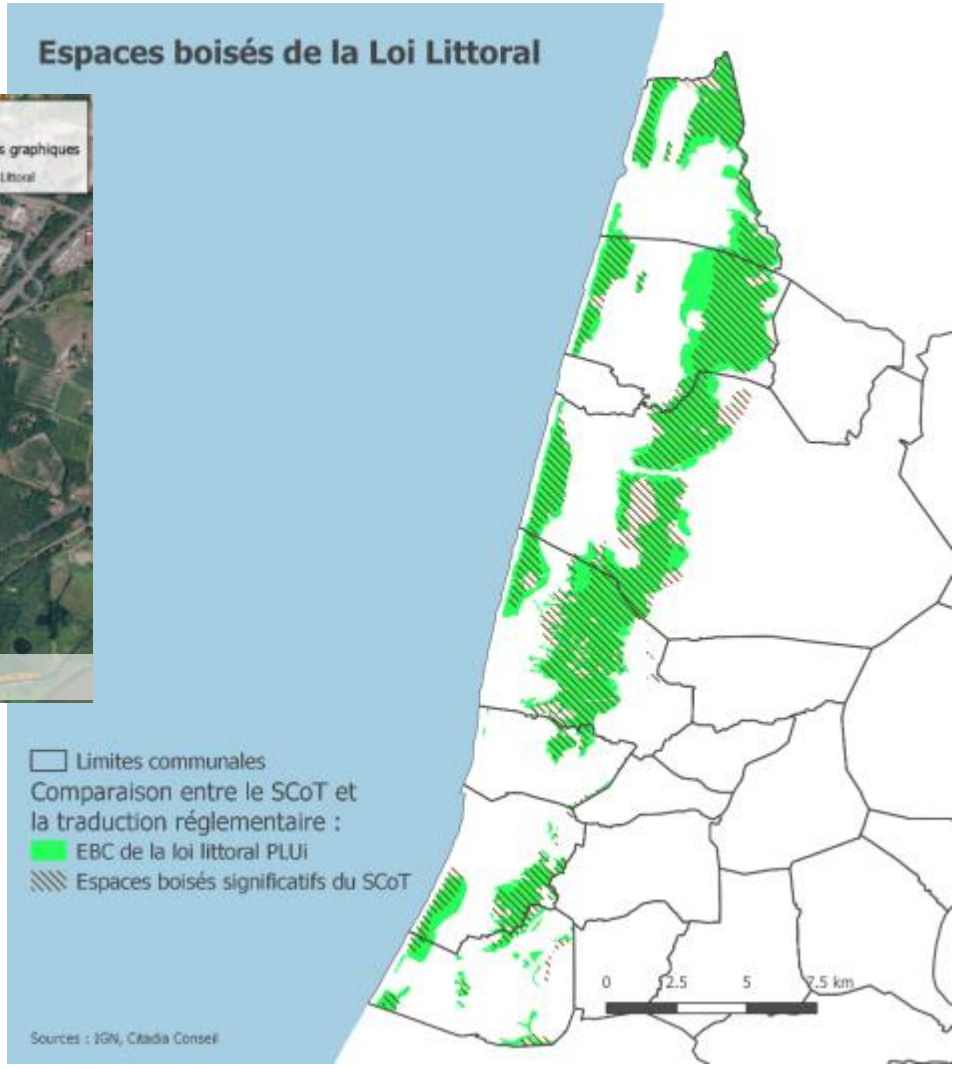
•Les «dunes paraboliques» en forme de langue (forme linguoïde) dont la convexité abrupte -face aux vents dominants (Vent d'Ouest provenant de l'océan Atlantique). Leur largeur varie d'environ quelques centaines de mètres à plusieurs kilomètres et d'une hauteur variant d'une 15aine de mètres à plus de 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))

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

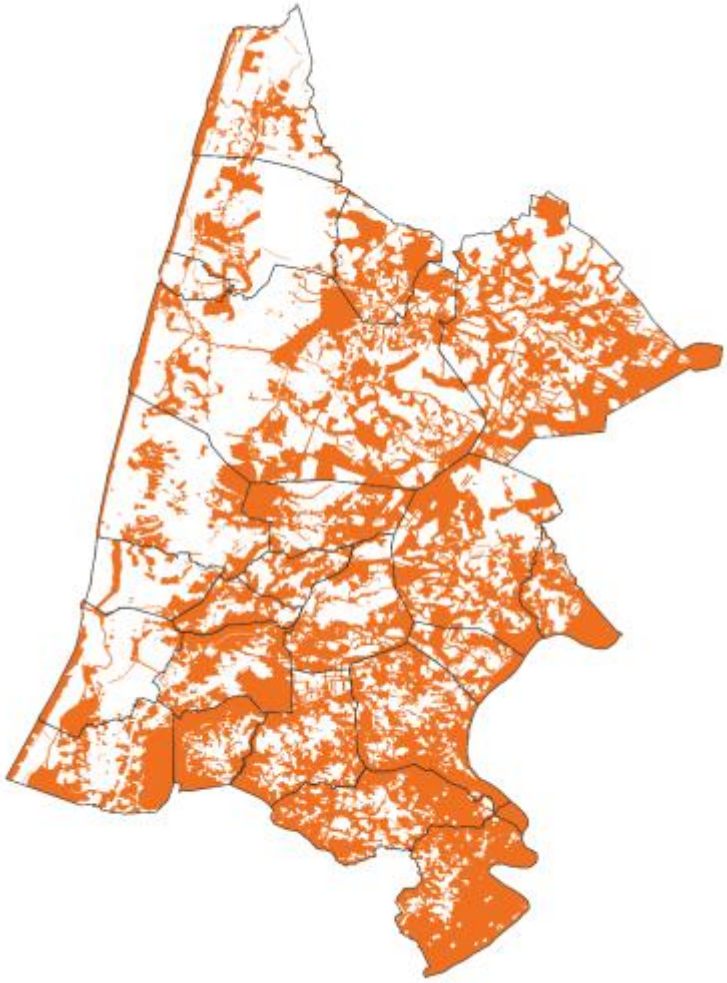


EBC loi Littoral, communes de Capbreton et Labenne

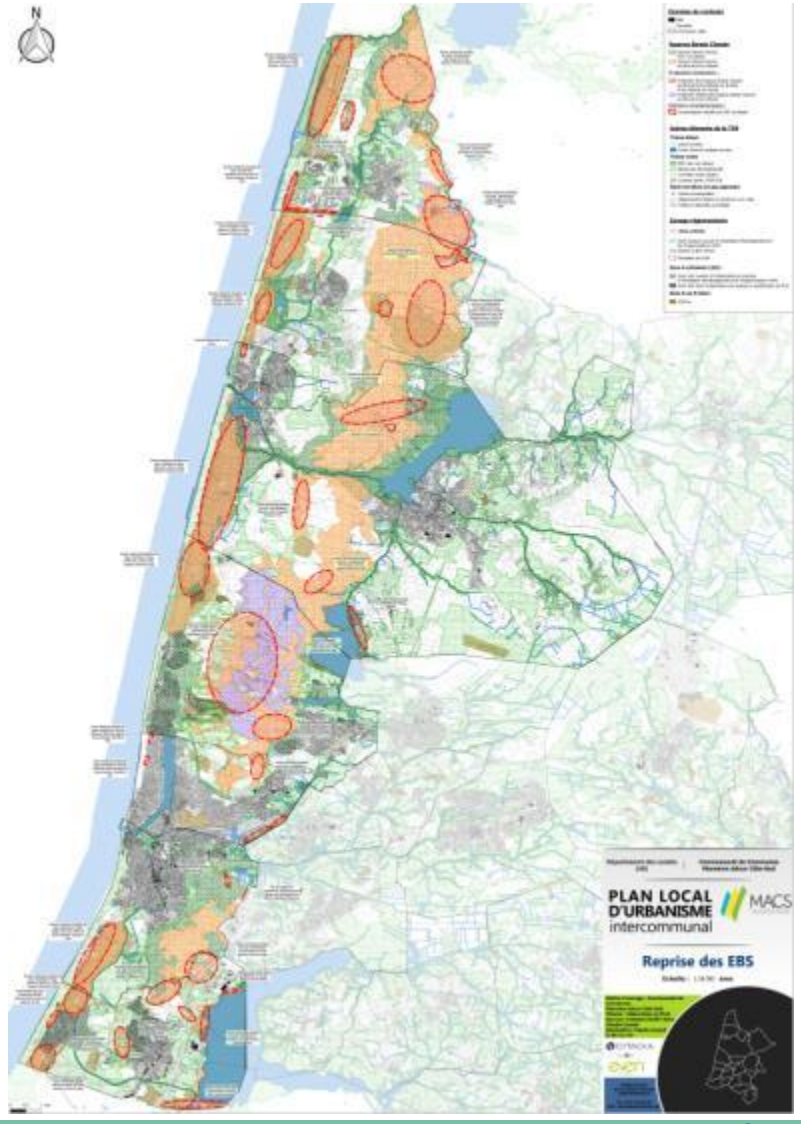


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

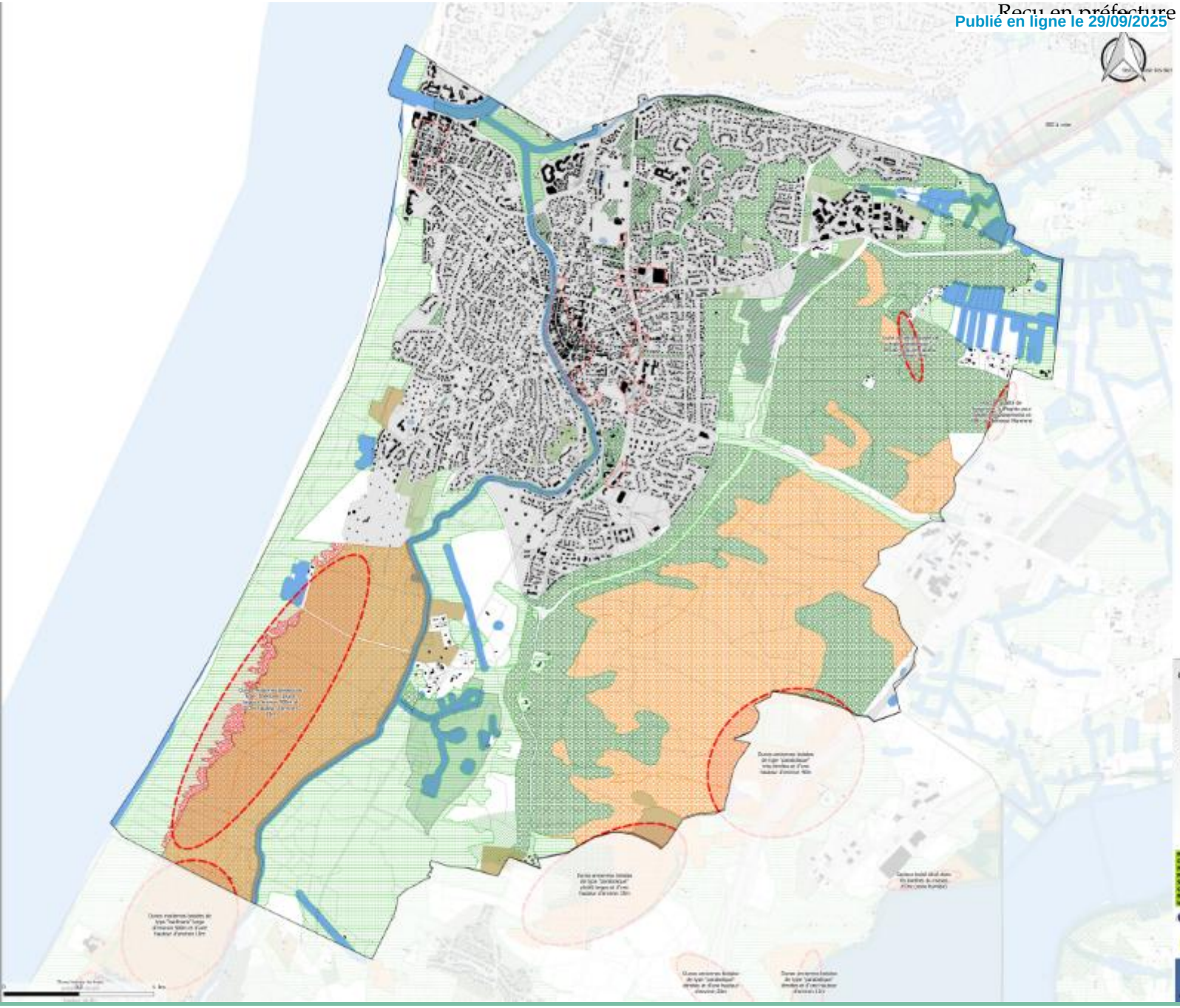
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



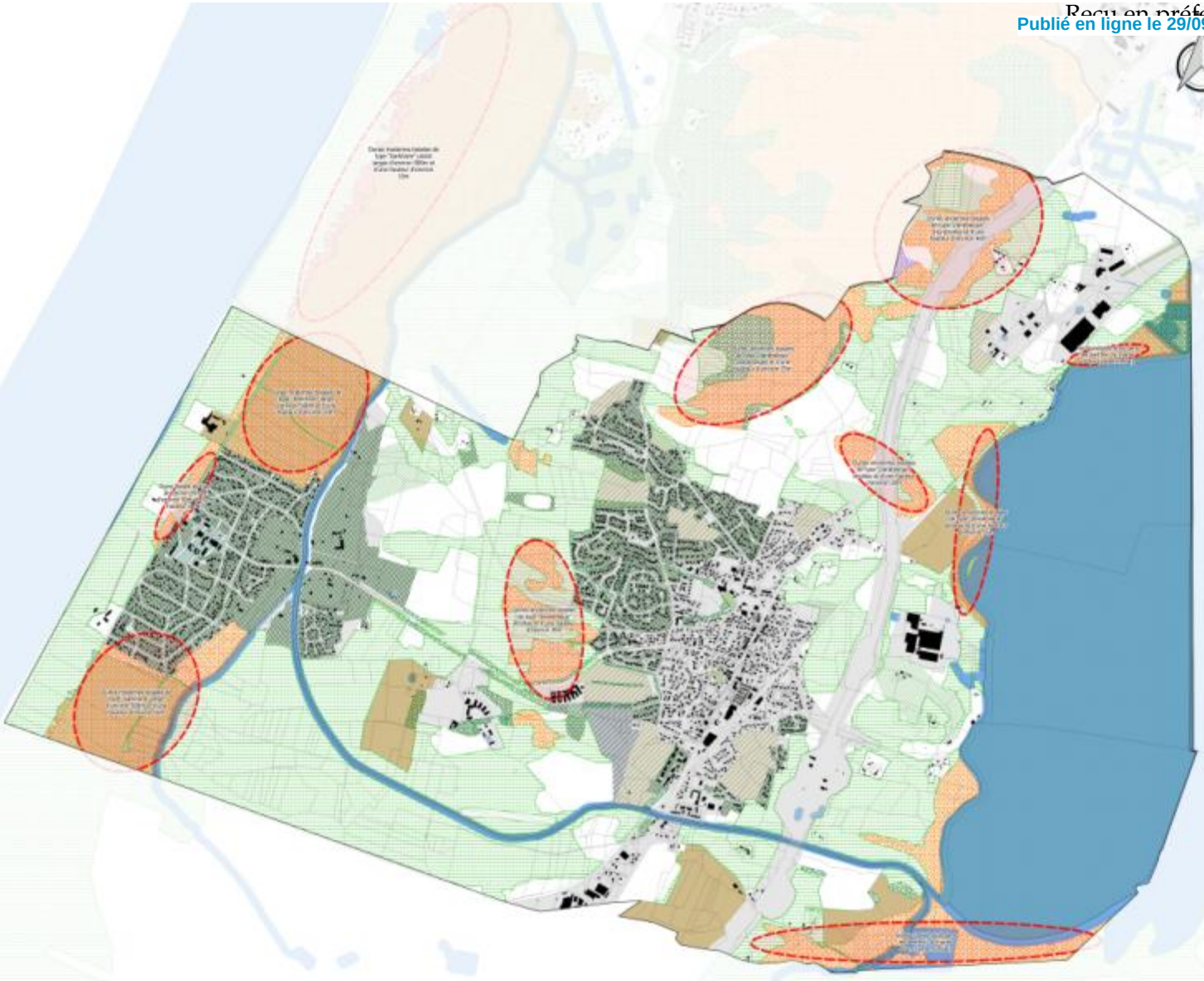
Autres protections naturelles sur le littoral



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



Département des Landes (40)

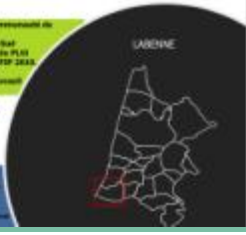
Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

MACS

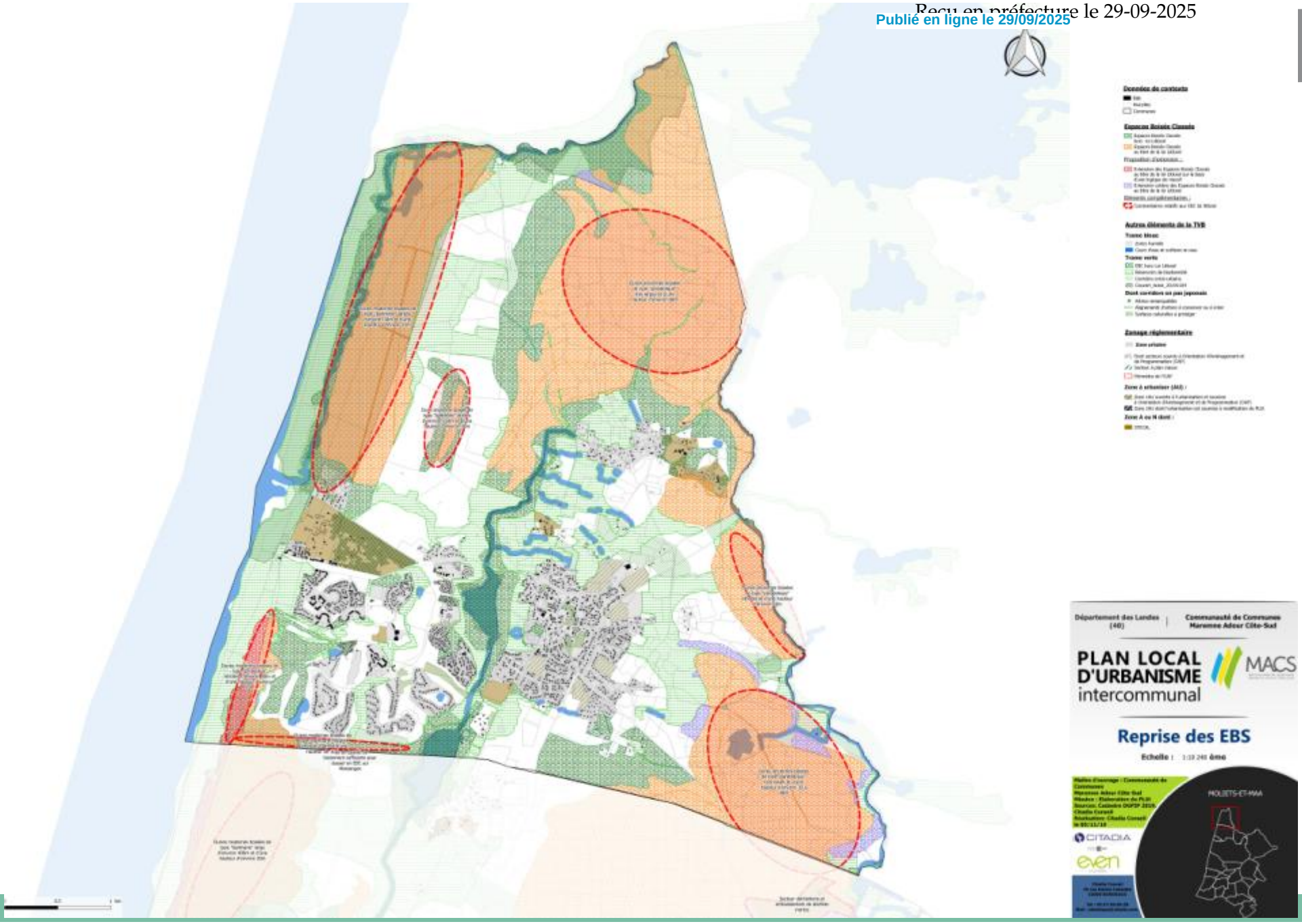
Reprise des EBS

Echelle : 1/8 282 ème

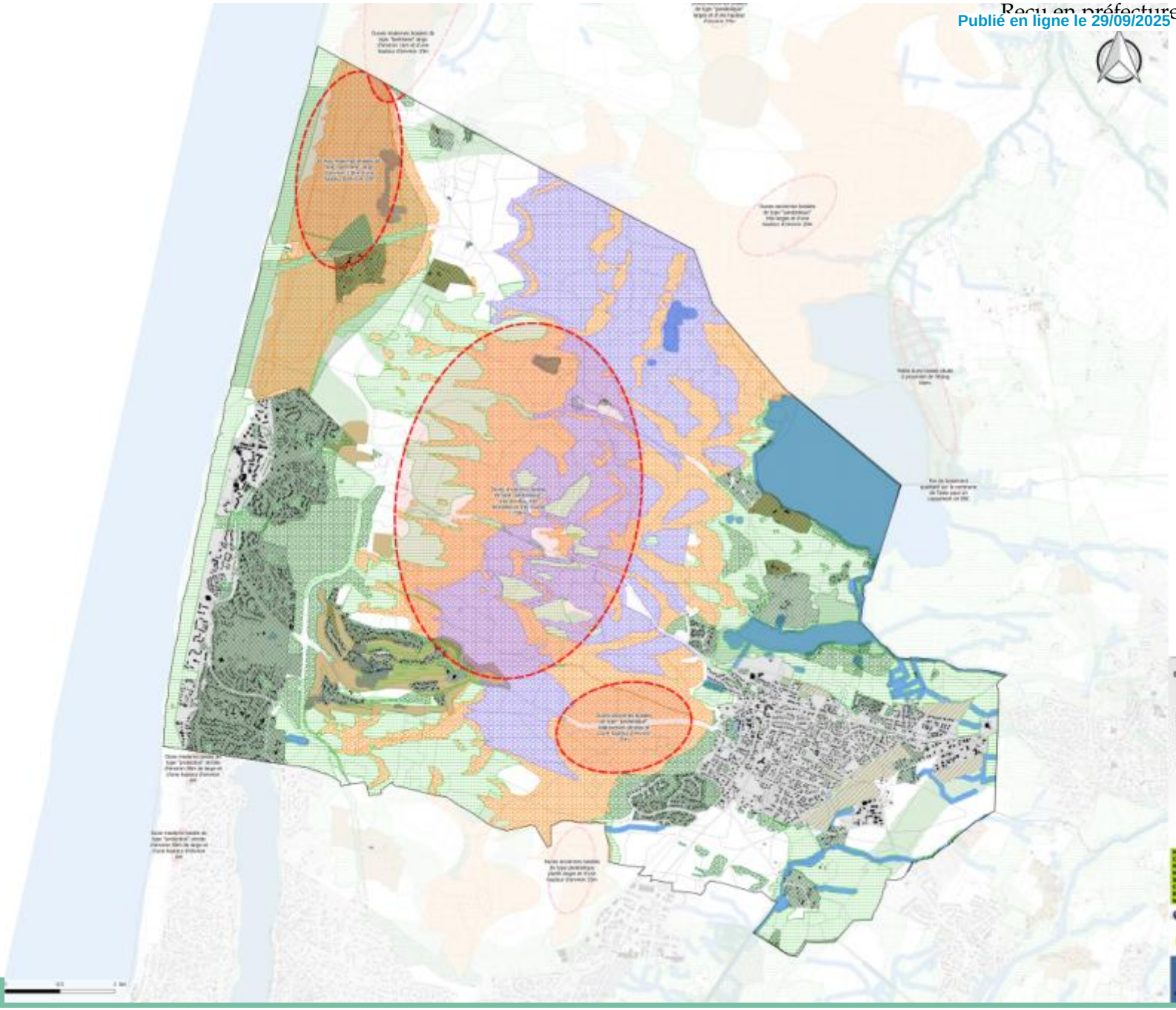


Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



Département des Landes (40) | Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

MACS

Reprise des EBS

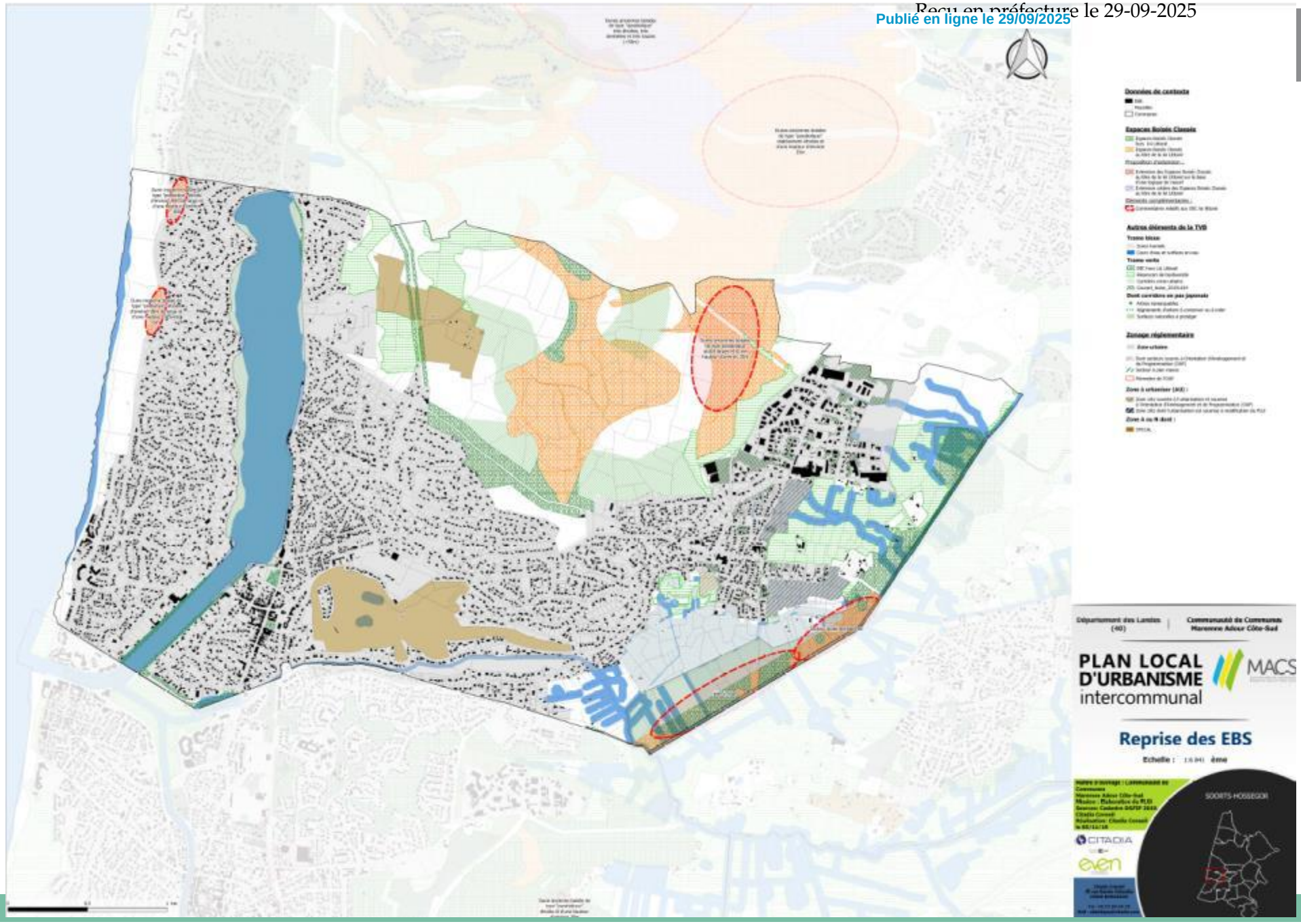
Echelle : 1/10 825 ème

SEIGNOSSE

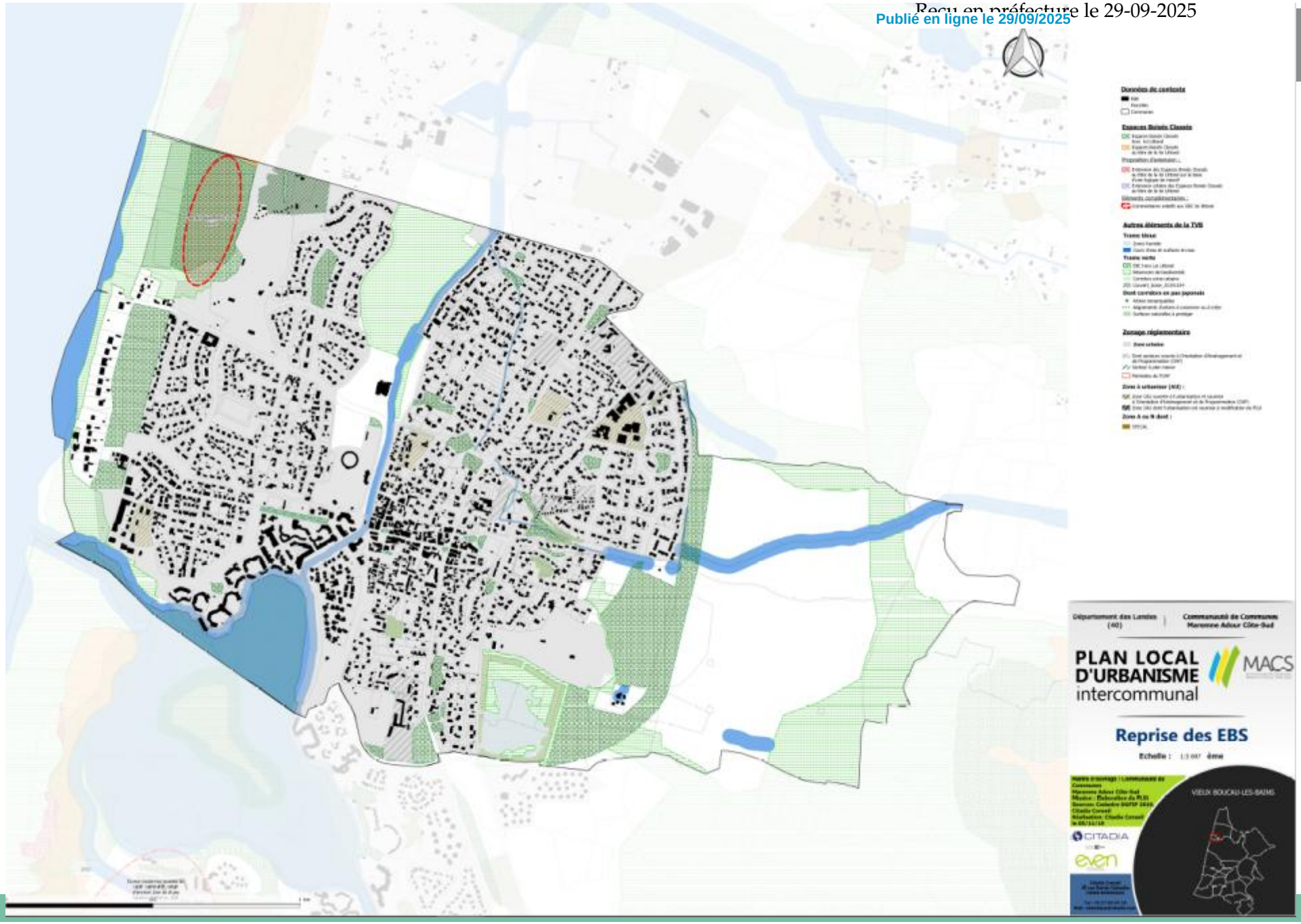
OTADIA

even

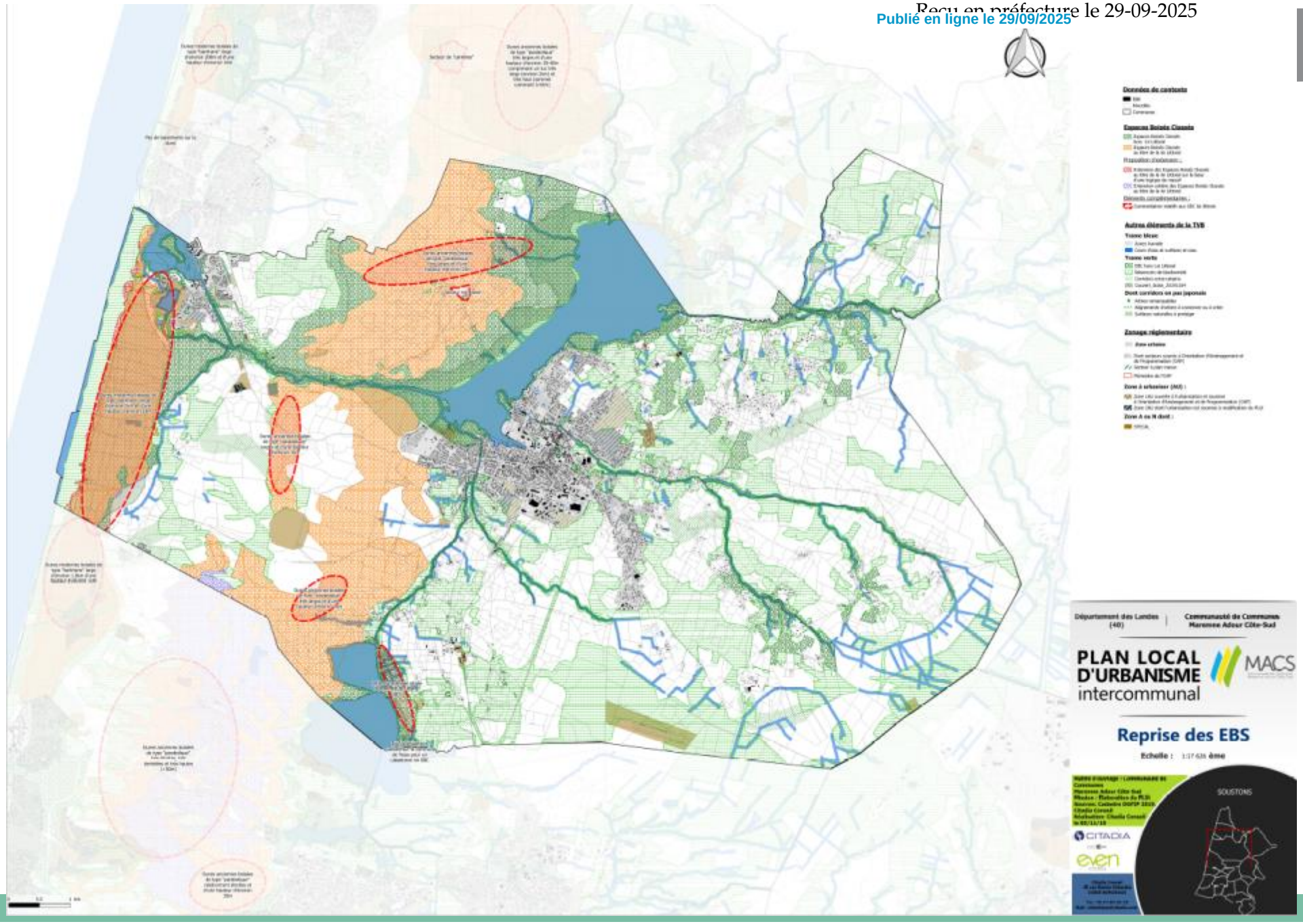
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

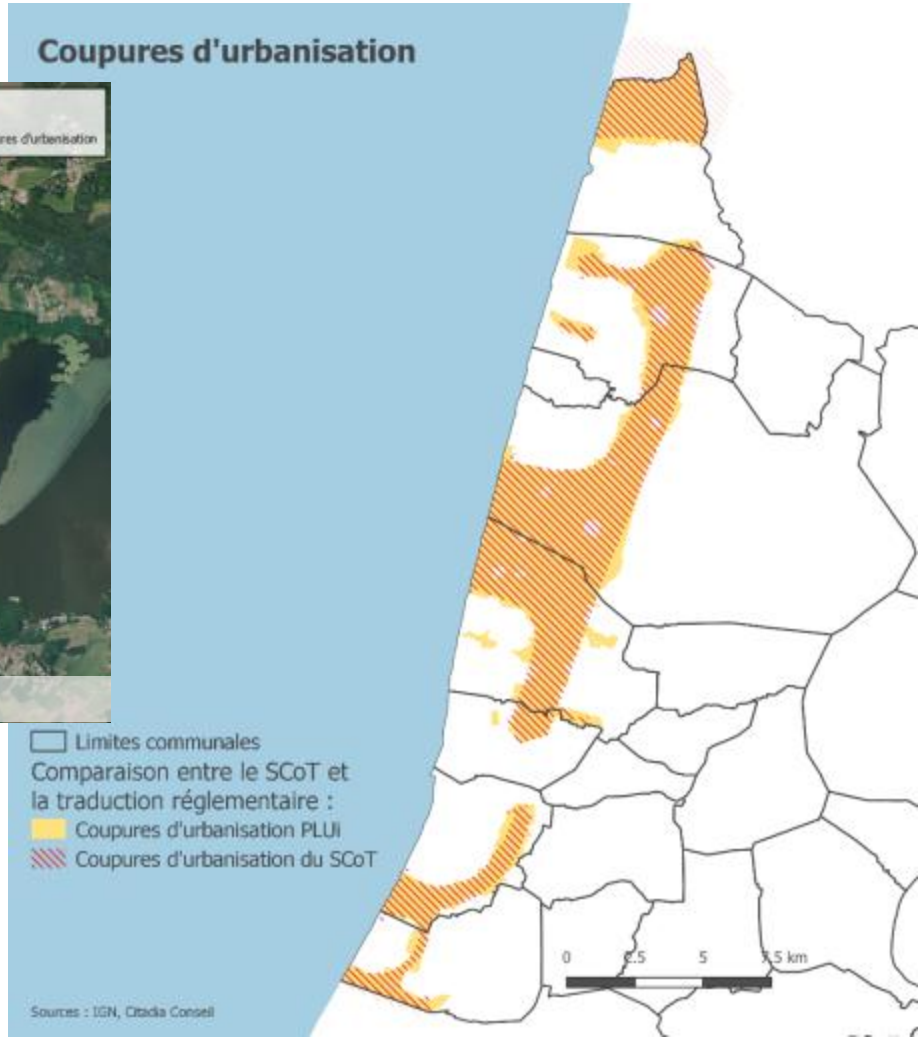
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
Les coupures d'urbanisation : **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 détourés 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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Coupure d'urbanisation, communes de Soustons et Messanges



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
La capacité d'accueil – Les équipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements 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 a 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 a 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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-Marèmne. Elle est entrée en service en juillet 2016. L'ancienne usine d'incinération de Bénesse-Maremne, arrêtée depuis mi-juillet, vient d'être déconstruite.

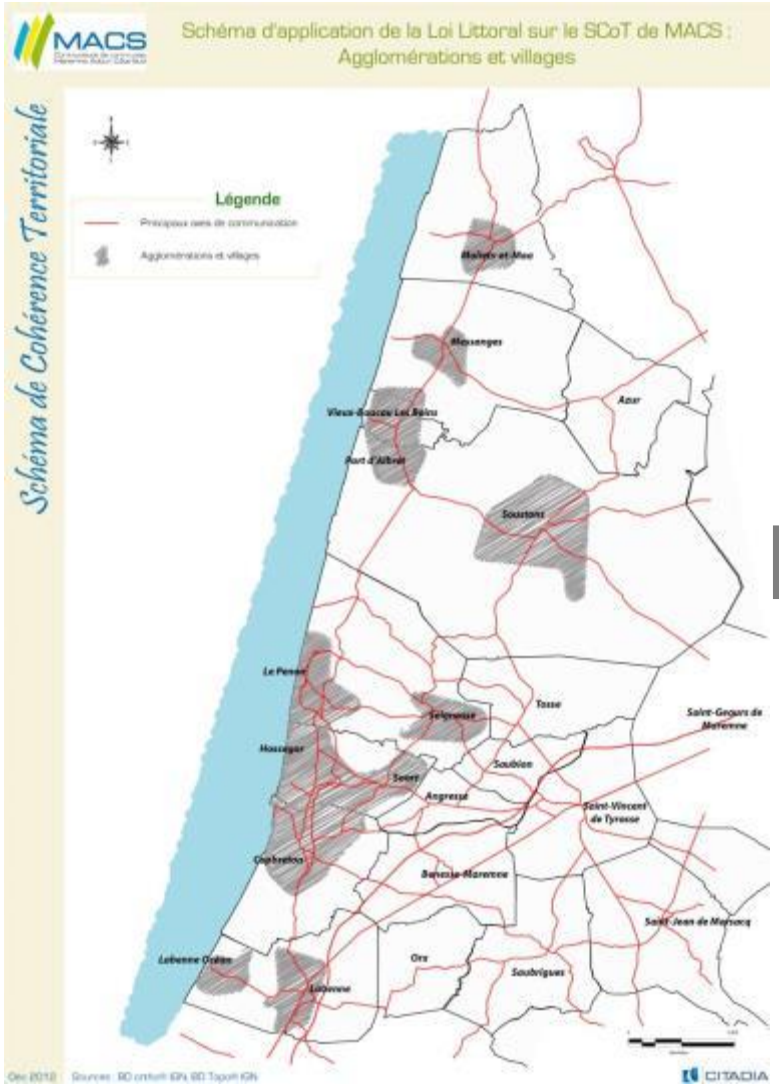
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
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.**	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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la préservation des espaces proches du rivage dans les communes littorales

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
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.**	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 vient 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 littorale. Le plan de zonage délimite les espaces proches du rivage et ainsi que les agglomérations concernées. Ces derniers sont règlementés 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 cartographiées 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

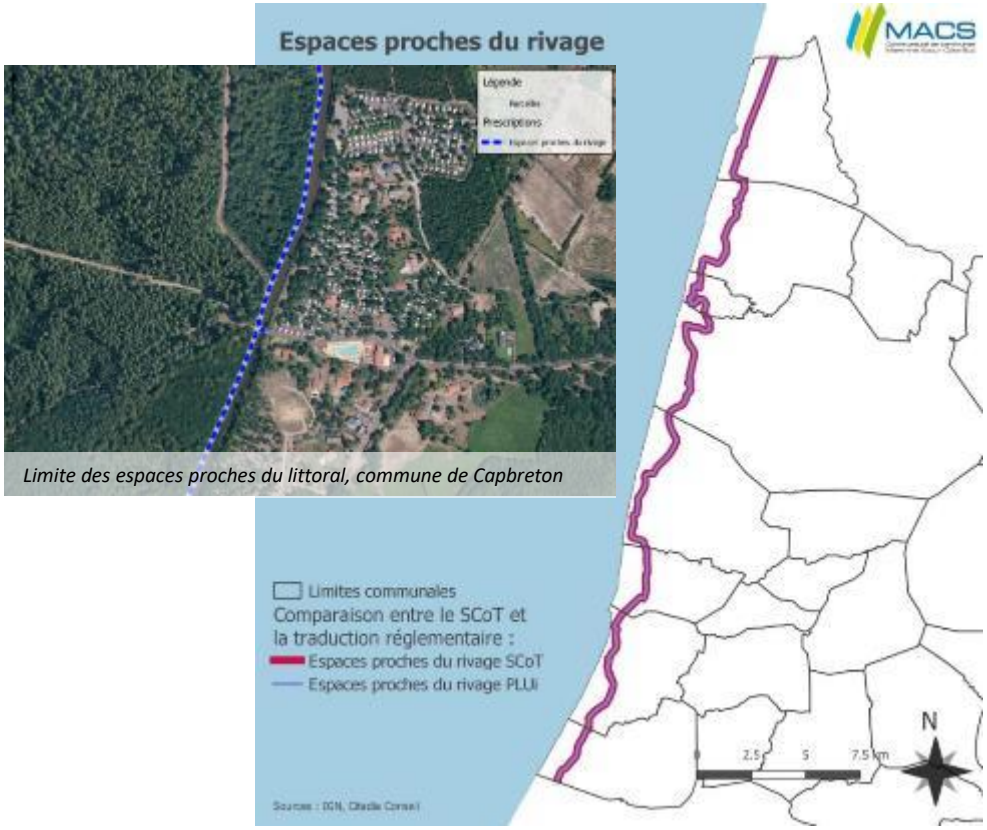
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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.

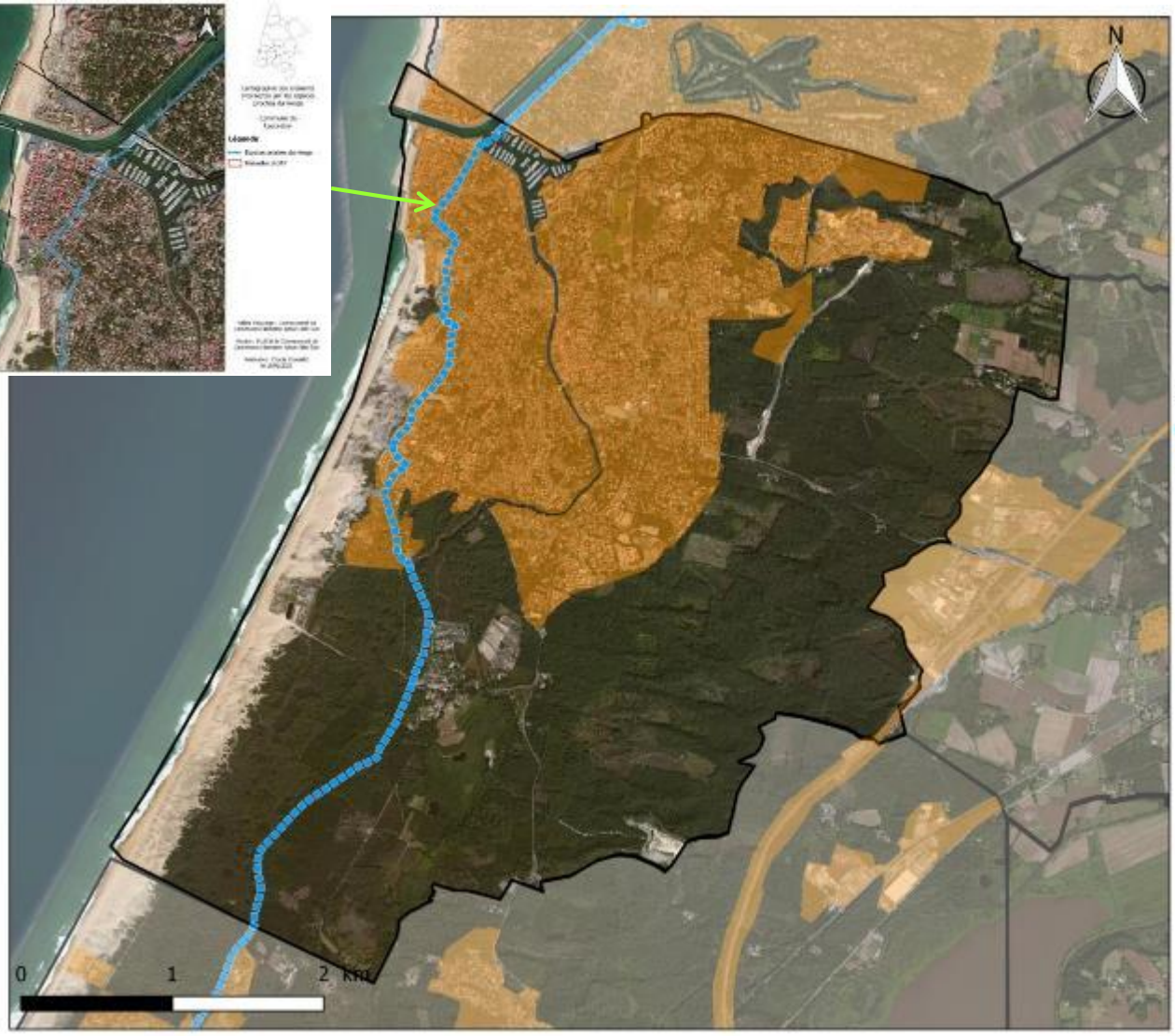
  Ainsi, au sein des espaces identifiés comme proches du rivage, les constructions nouvelle sont autorisées sous conditions restrictives (respect de la morphologie urbaine environnante).



Limite des espaces proches du littoral, commune de Capbreton

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



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 Maremne Adour Côte-Sud

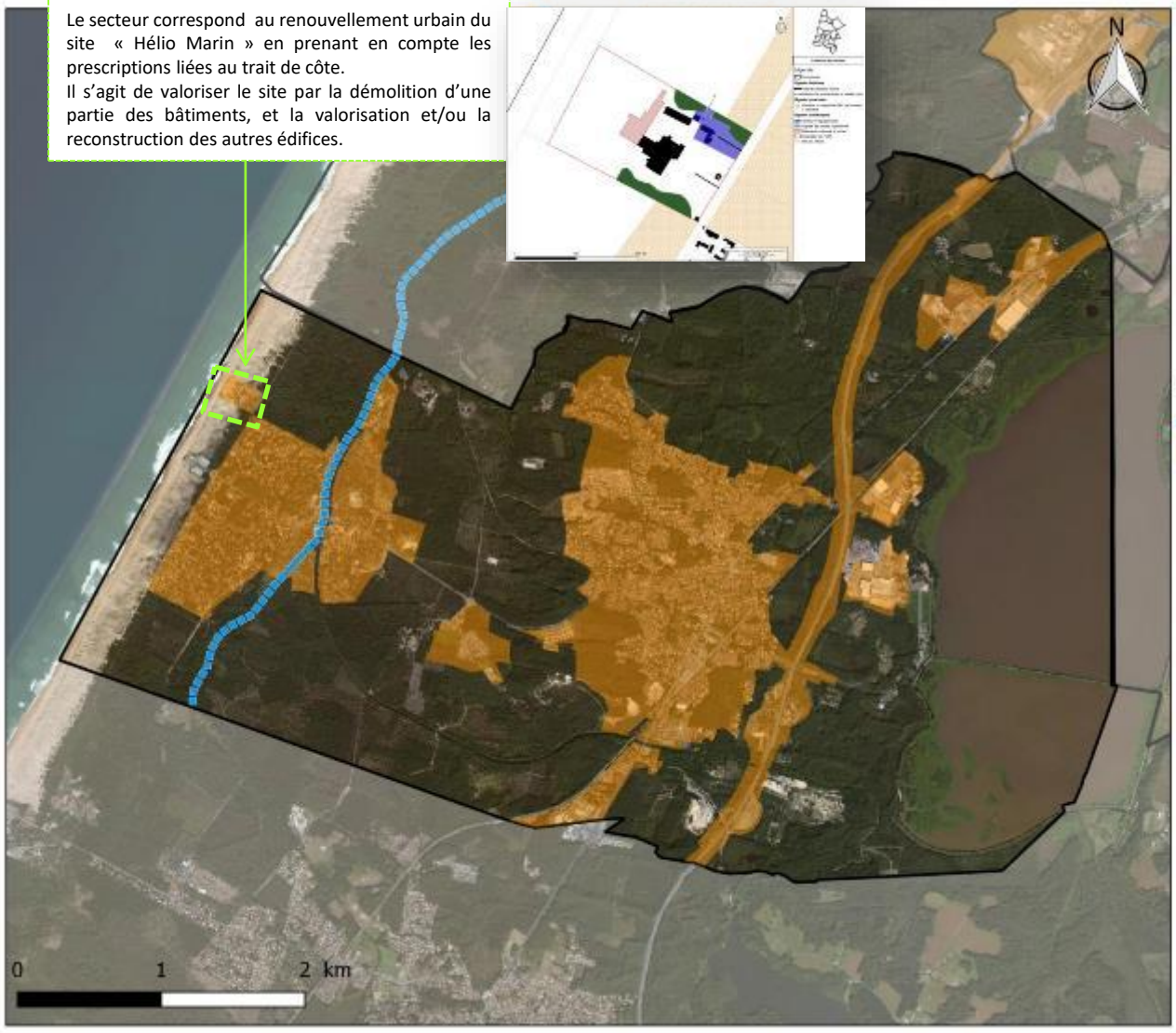
Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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'Anguillere, puis du Boudigau (distance de 1200m par rapport à l'océan) jusqu'en limite de Capbreton. . La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
MESSANGES

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en pieds de dunes (à l'Ouest du camping du vieux Port) puis récupèrent le courant de Messanges jusqu' à l'Etang de Moisan puis longe le rivage de l'Ocean à environ 1100 m de ce dernier et récupèrent les pieds de dunes jusqu'en limite avec Moliets et maa. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

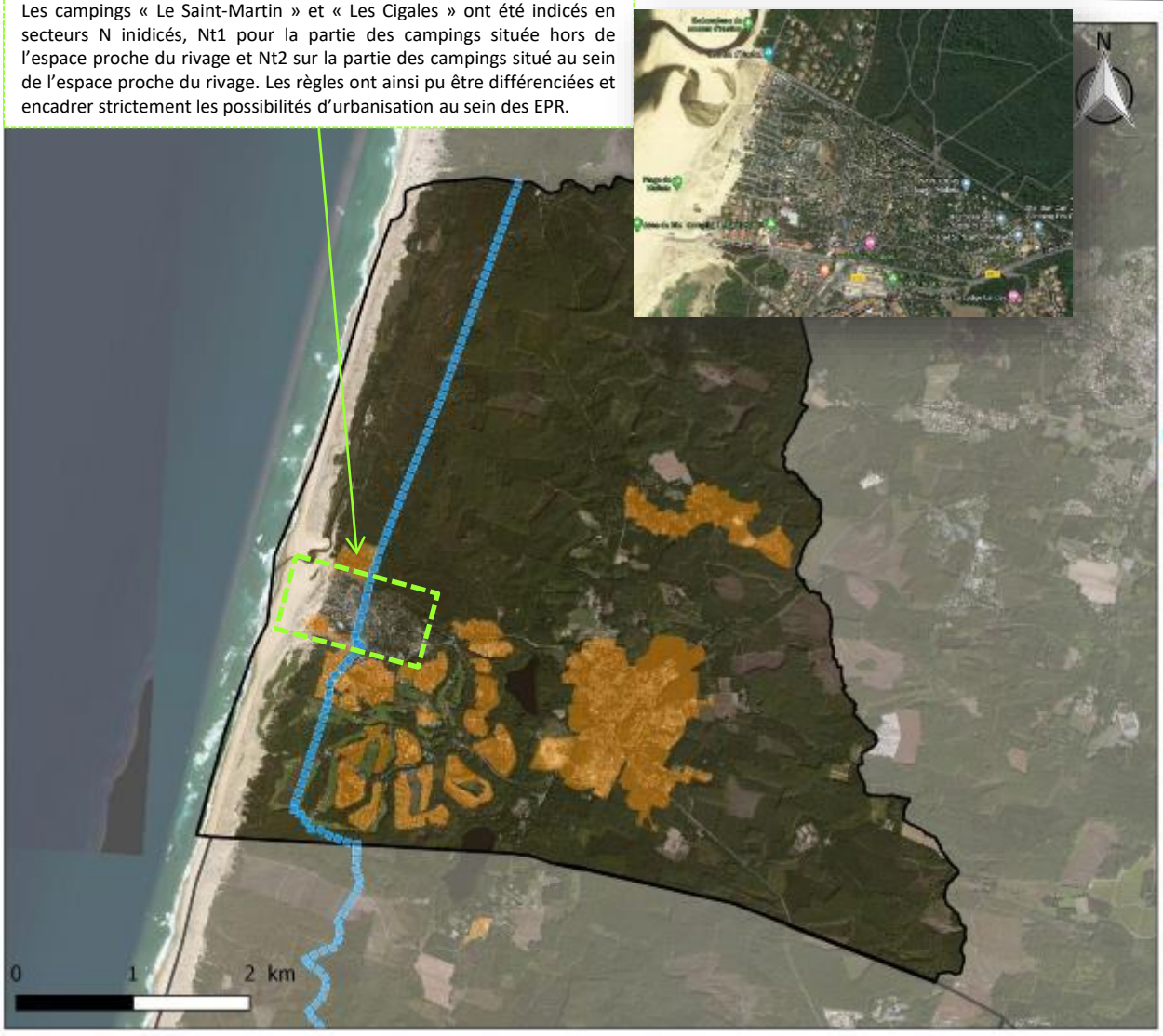
Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les campings « Le Saint-Martin » et « Les Cigales » ont été indicés en secteurs N inidicés, Nt1 pour la partie des campings située hors de l'espace proche du rivage et Nt2 sur la partie des campings situé 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 trou 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'Ocean et récupèrent le bas des dunes jusqu'en limite avec la commune de Leon. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

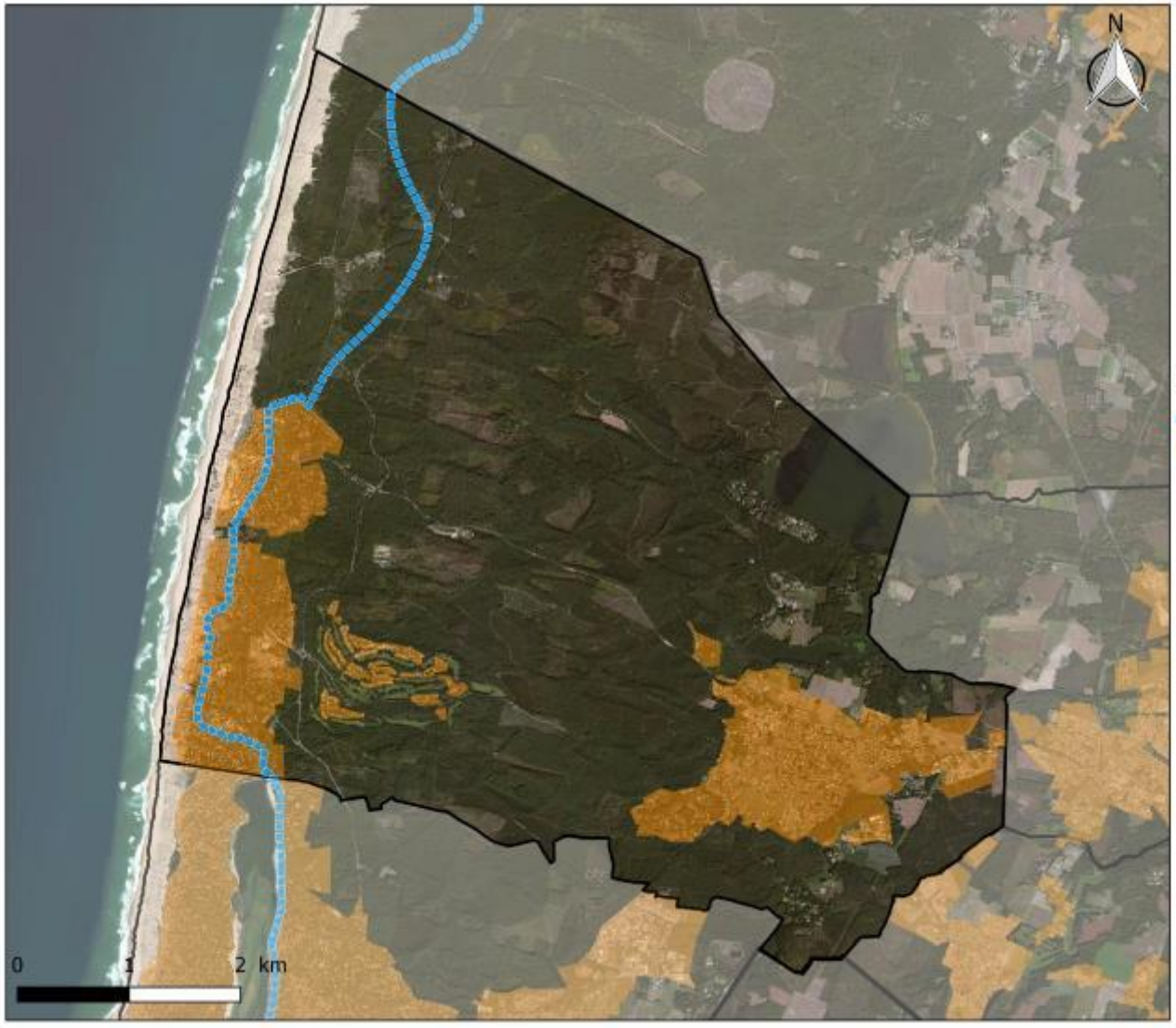
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



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 pieds des dunes par la RD 79 jusqu'en limite avec la commune de Soustons. (distance comprise entre environ 450 et 1500 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

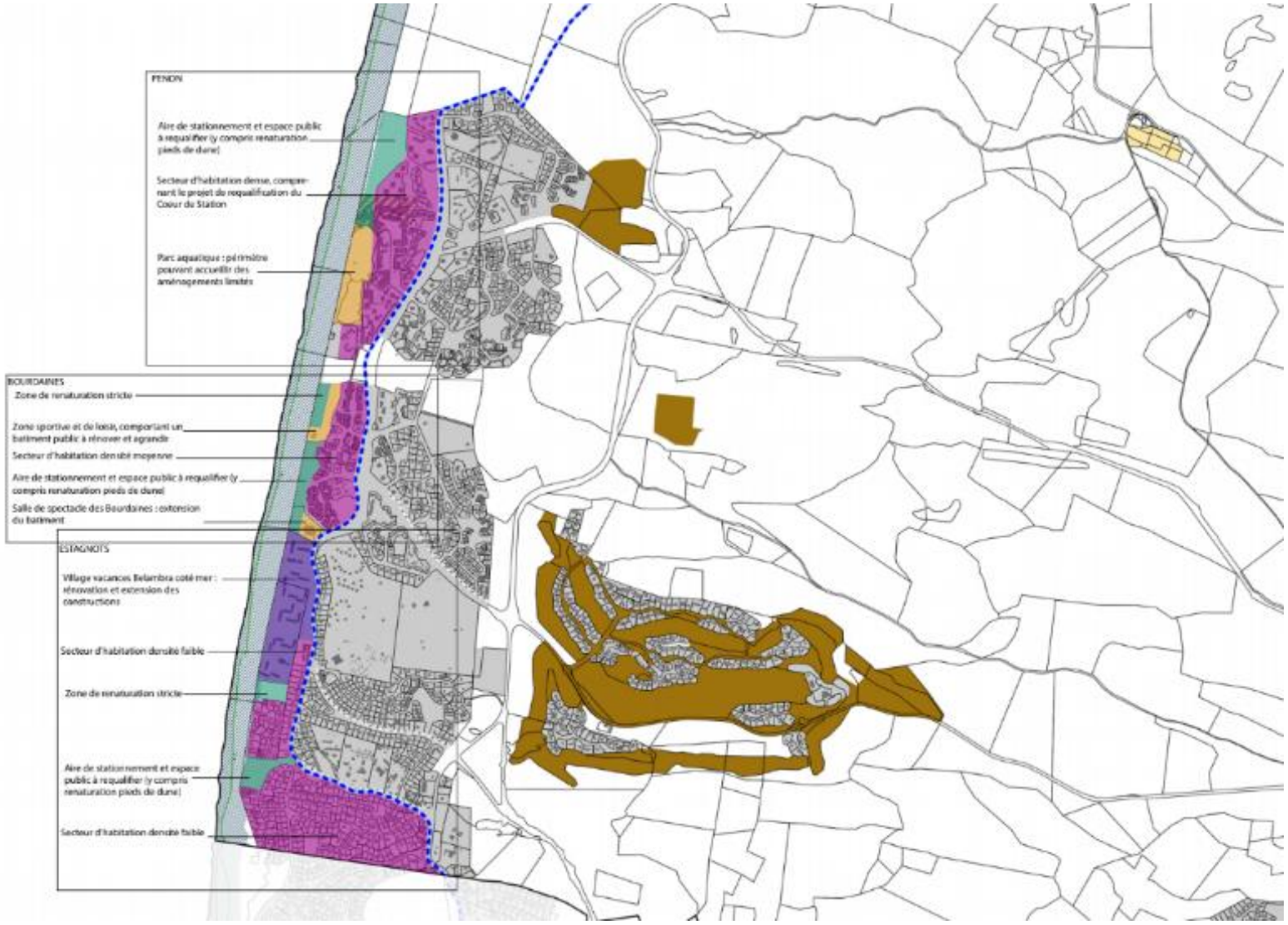
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

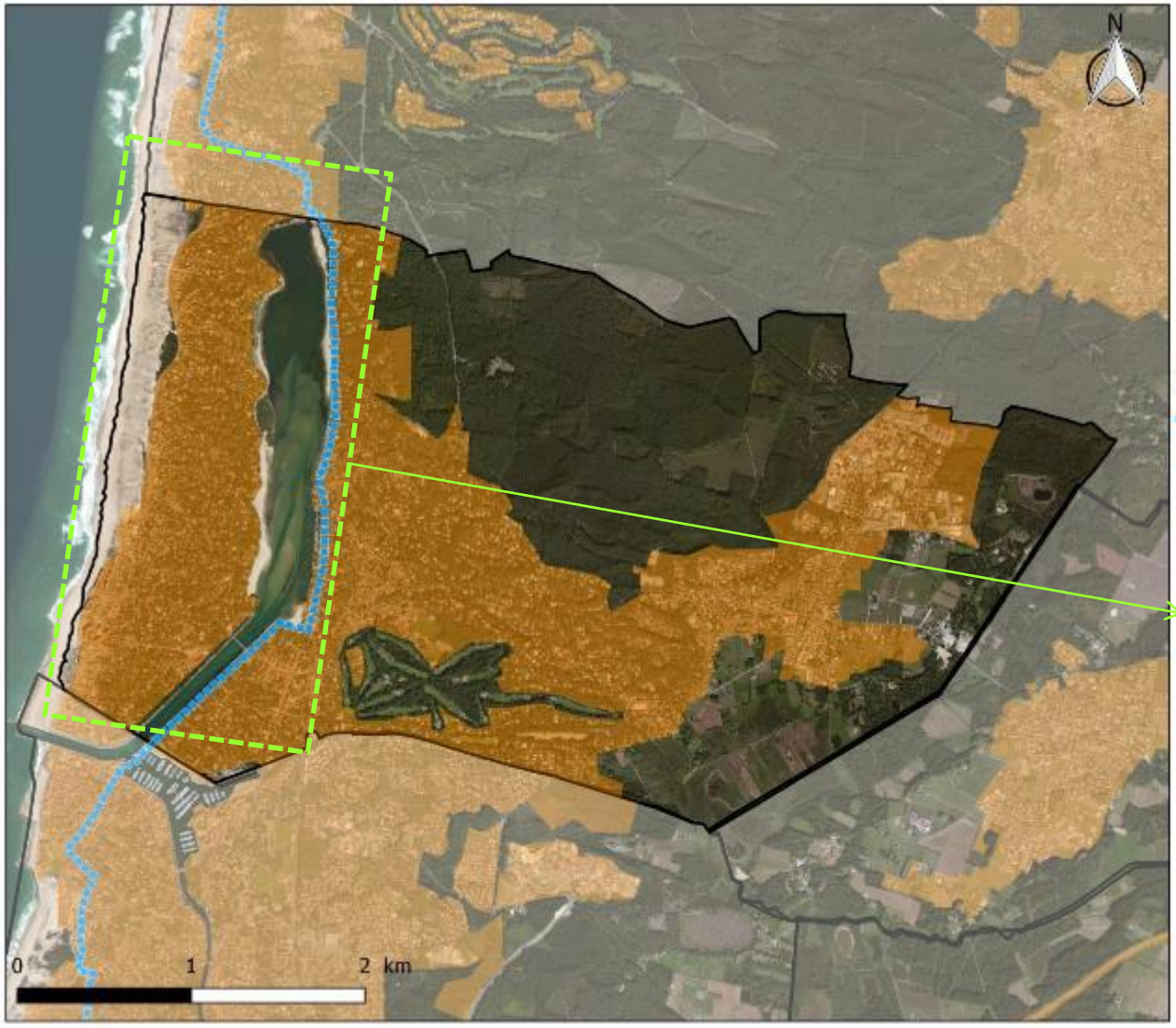
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

Espaces proches du rivage

Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Soorts-Hossegor correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés. Ces espaces permettent une constructibilité limitée dans le respect des dispositions du règlement graphique et écrit.

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la le chemin situé le long du canal (rive Est) puis tout le long de la RD 652 située en partie dans le tissu urbain et au bord du lac marin, puis récupèrent la continuité de voirie RD 79 jusqu'en limite avec la commune de Seignosse. (distance comprise entre environ 750 et 1200 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

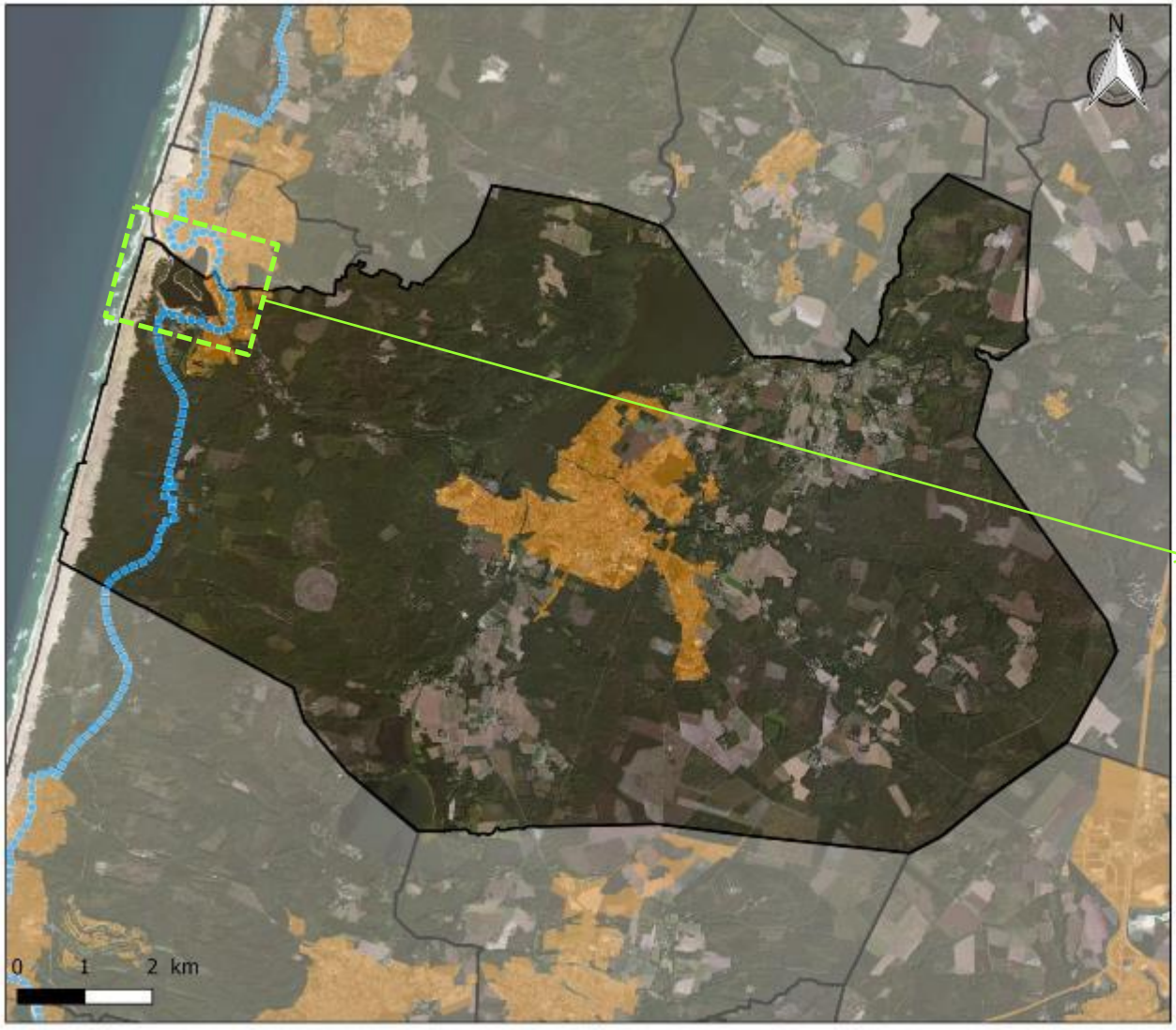
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
SOUSTONS

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Soustons correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés à vocation touristique. Dans ces espaces est autorisée une constructibilité limitée dans le respect des dispositions du règlement graphique et écrit.

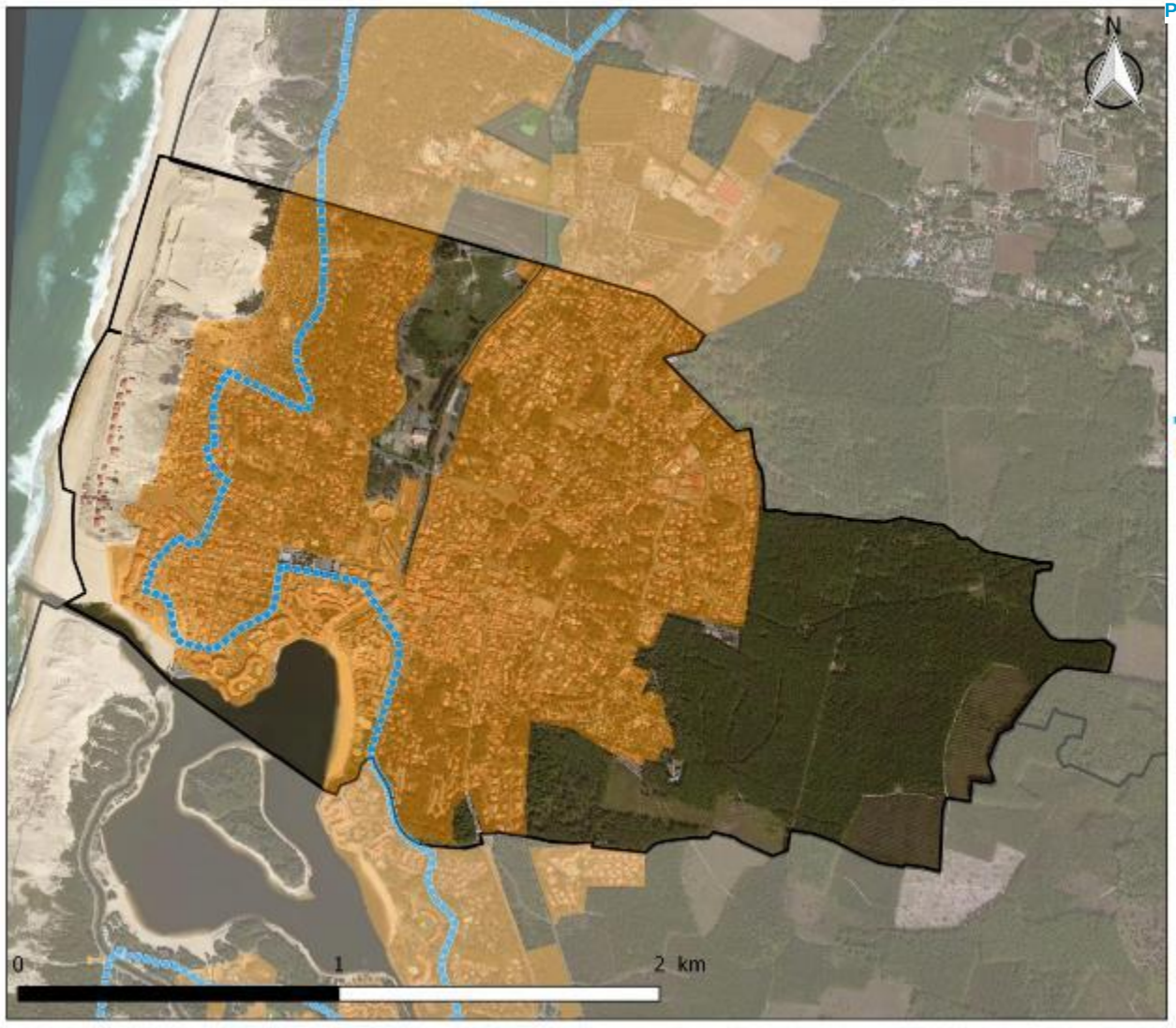
En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la voirie RD 79 puis le pieds des dunes situé en arrière du front d'océan jusqu'au gold de Pinsolle puis tout le long de l'avenue de la Petre située autour du lac marin, puis récupèrent l'avenue des Conquillots jusqu'en limite avec la commune de Vieux Boucau. (distance comprise entre environ 700 et 1700 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025



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.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil© le 14/02/2020

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 maitrisé ;
- 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 réalisés, orientation par orientation, et traduite sous la forme d'un tableau synthétique présenté ci-après :

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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 maitrisée. 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 exploitation 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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	**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 règlementaire, associées à des prescriptions règlementaire *« 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 antre 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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**	Les corridors écologiques sont identifiés en tant que trame règlementaire sur le plan de zonage du PLUi du MACS. Ces trames sont associées à des prescriptions règlementaires (*« Dispositions générales du règlement », I.Continuités écologiques, p. 16 à 18)* L.151-23 du CU – Corridors extra-urbains – Nouvelles constructions autorisées sous condition de respecter une distance inconstructible de 100 mètres antre 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.
	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…	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 quelles sue 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 règlementaire. Celles-ci sont associées à des prescriptions règlementaires (*« 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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 règlementation 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.	*Hors champ d'action du PLUi de MACS*
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). Les boisements concernés par une trame règlementaire de « réservoir de biodiversité » repérés sur le plan de zonage doivent être maintenus. L'abattage, la coupe ou le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour la production de bois de chauffe), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, …), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée.
	P.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.	
	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.	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 l20;,ologements à l'hectare ou à une trentaine d'emplois attendus à l'hectare un secteur à forte valeur agricole ne peut être ouvert çà 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 ;** - **Maitriser 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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.**	Voir chapitre 3/ du présent document
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 cartographiées 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	Le développement proposé est compact, organisé autour d'espaces publics structurants.
	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 »	Les agglomérations et villages ont été qualifiés et délimités dans le PLU, en lien avec la définition et les documents graphiques intégrés au SCoT.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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 classée 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…**	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 volume du bâti, les caractéristiques architecturales des toitures, façades, clôtures afin de permettre au mieux l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Ces prescriptions sont complétées par celles exposées dans l'article III.5 du règlement écrit, qui indique les règles à suivre en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions. Il est notamment indiqué que les plantations existantes doivent être maintenues.
	P.31 En tout état de cause, l'ensemble des constructions autorisées doit faire l'objet d'une insertion paysagère soignée	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 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)
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 au zones sensibles. En cas d'assainissement autonome, les parcelles devront disposer d'une surface minimale non artificialisée qui permette le bon fonctionnement de l'équipement. Sur l'ensemble des communes du SCoT, les efforts de mise en conformité des systèmes autonomes engagés dans le cadre des Services Publics d'Assainissement Non Collectif seront poursuivis.	Ces dispositions sont intégrées dans le règlement.
	P.41 Toute nouvelle construction ou extension de STEP devra être construite prioritairement avec un système d'infiltration de leurs rejets ou un traitement complémentaire éliminant les bactéries et les virus.	*Hors champ d'action du PLUi de MACS*
	P.42 Les collectivités veilleront à réduire la part des réseaux unitaires.	Le règlement écrit précise que toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement qu'il existe. En absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore urbanisé (article III.8.2 du règlement écrit).
	P.43 Afin de réduire les risques de pollution des eaux du lac d'Hossegor, les communes ont l'obligation de lancer leur « schéma directeur d'assainissement » dans un délai de 5abns à compter de la date d'approbation du SCoT. Ces schémas seront revus au minimum tous les 10 ans.	*Hors champ d'action du PLUi de MACS*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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.**	Article II.8.2 du règlement écrit : 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. OAP : Les dispositions concernant les eaux pluviales sont présentés dans le paragraphe 4/B des fiches OAP. Les principes énoncés plus haut sont repris. Il est précisé que « les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet ».
	P.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.	
	LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES PAYSAGES, A LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE	
Page36 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page36 du SCoT de MACS	**P.48 Les PLU identifierons 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 règlementaire. A ces éléments sont associés des prescriptions présentées dans le règlement écrit du PLUi, dans le chapitre Dispositions générales, paragraphe 18, p.11 à 13 : 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 entraine l'obligation de replanter. Tout travaux portant atteint à l'élément protégé devra faire l'objet d'une déclaration. L.151-19 du CU – Airial – 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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 règlement écrit 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 plan de zonage et en les rendant inconstructibles. Les plantations supprimées devront, de plus, être remplacées par des sujets équivalent avec un ratio de 2 éléments replantés pour un détruit (Disposition générales, paragraphe 18.I, p.16 à 18 du règlement écrit)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 reconnait 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 règlementation 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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"

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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 indiquées 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 urbaines 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 privilégiés dans les dispositions règlementaires des documents d'urbanisme, les choix d'organisation des espaces urbains ou à urbaniser, et les projets d'aménagement de voiries. "**	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.).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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.	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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).	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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.	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.107// Une attention particulière sera portée sur la densité des espaces d'activités afin de ne pas surconsommer les espaces agricoles.	
	"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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 1200m² de plancher (1000m² de surface de vente) au sein des pôles périphériques du territoire de MACS, notamment en les intégrant dans l'emprise de nouvelles ZACOM.	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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 règlementation 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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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 règlementation RT2012 et viseront à atteindre la norme BREAM.	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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.	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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 règlementation 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)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 règlementation 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.	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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."	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.148// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.149// Le stationnement devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de la zone mais limité. Le stationnement des deux roues (cycles principalement) devra être très largement dimensionné compte-tenu de la proximité des stations touristiques de Vieux-Boucau et Messanges.	
	P.150// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et écologique, une partie du stationnement se situera idéalement sur le côté des bâtiments (voire à l'arrière).	
	P.151// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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 règlementation 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.	
	"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. "	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.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.	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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 règlementation 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.	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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.	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

	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 règlementation 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

Zoom sur les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOm)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Maremne Adour Côte Sud à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs, conformément aux dispositions de l'ancien article L122-1-9 du Code de l'Urbanisme, *« précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti ».*

Le SCOT de MACS comprend « *un document d'aménagement commercial défini (…) qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ».*

Ainsi, les enjeux portés dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) ont consisté à formuler diverses préconisations et orientations à finalité opérationnelle dans le but :

- d'assurer une adaptation, un développement régulier ainsi qu'une maîtrise satisfaisante du développement des pôles commerciaux majeurs du territoire pour éviter le développement de flux d'évasion excessifs vers des grandes agglomérations voisines notamment celles du Grand Dax et de Bayonne,
- de conforter le rayonnement, l'attractivité marchande et le rôle structurant des pôles secondaires et des pôles d'appui afin de renforcer la qualité du cadre de vie des ménages résidant dans les communes rurales (et le niveau de service aux touristes et usagers de passage),
- de mettre en place les outils nécessaires pour conforter, pérenniser, moderniser et adapter l'ensemble de l'offre commerciale artisanale et de services de proximité (sédentaire et non-sédentaire) à toutes les échelles du territoire et dans la durée.

L'objectif final est de conserver un appareil commercial dynamique sur le territoire de MACS. Il s'appuie sur une stratégie visant à défendre le maintien du « petit commerce », de limiter le développement des équipements commerciaux de périphérie tout en forgeant un tissu commercial capable de conserver les consommateurs sur le territoire communautaire et limiter ainsi les déplacements. Le développement de cette offre commerciale alimentaire de périphérie a été limitée à 6 ZACOM.

Toutefois, même si ce nombre est limité, les ZACOM retenues doivent constituer un atout pour le territoire et éviter que les habitants aient à trouver ailleurs une offre commerciale de ce type. Ces 6 ZACOM représentent donc les secteurs prioritaires du développement commercial de périphérie sur lesquels une programmation commerciale est déjà connue.

Source : Code de l'urbanisme dans son application en 2014 (date d'approbation du SCOT) / DOO du SCOT

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

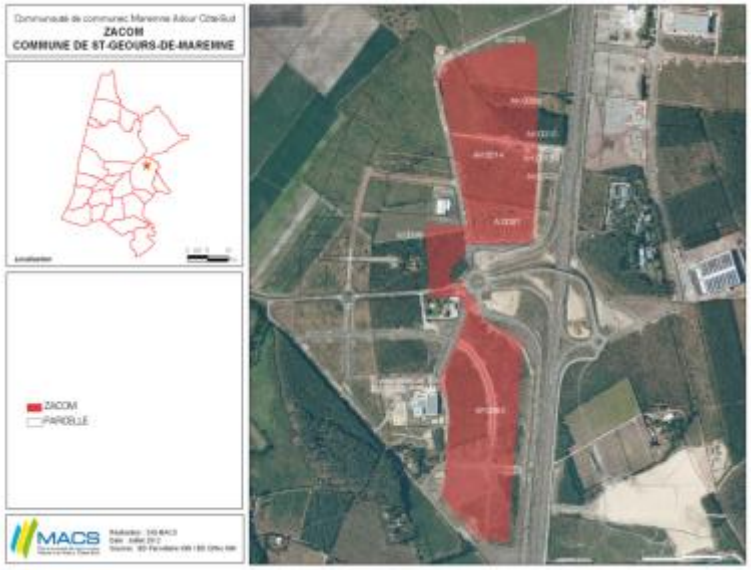
Les équipements commerciaux situés sur MACS s'appuient donc sur une vision programmatique et prospective du développement du territoire. Toutefois, il se mesure aussi par un équilibre souhaité avec le tissu de commerce de proximité, offre constituant un enjeu de maintien et de défense du lien social 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.

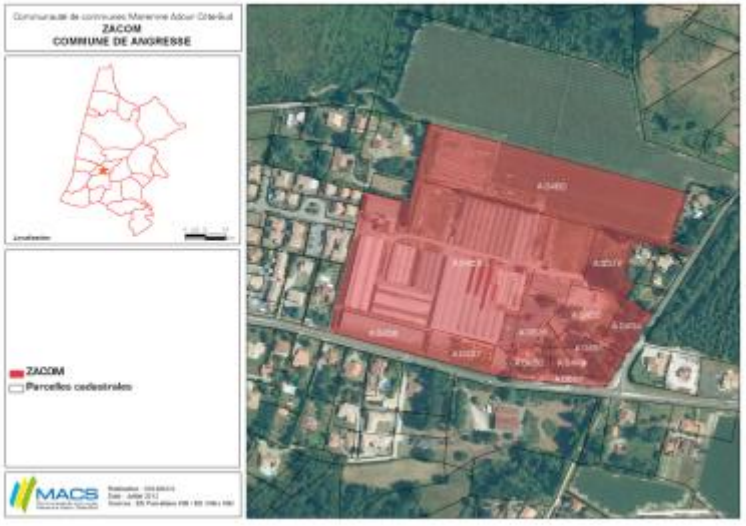
Le DAC constitue la clef de voute d'une politique plus globale d'accompagnement au maintien des appareils commerciaux de centralité qui sera relayé dans les documents d'aménagement du territoire développés par les 23 communes de MACS.

Source : DOO du SCOT de MACS

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



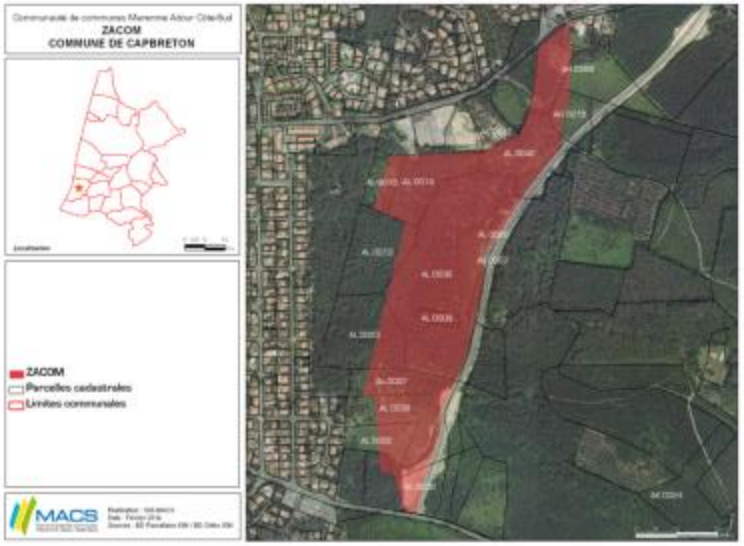


Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi

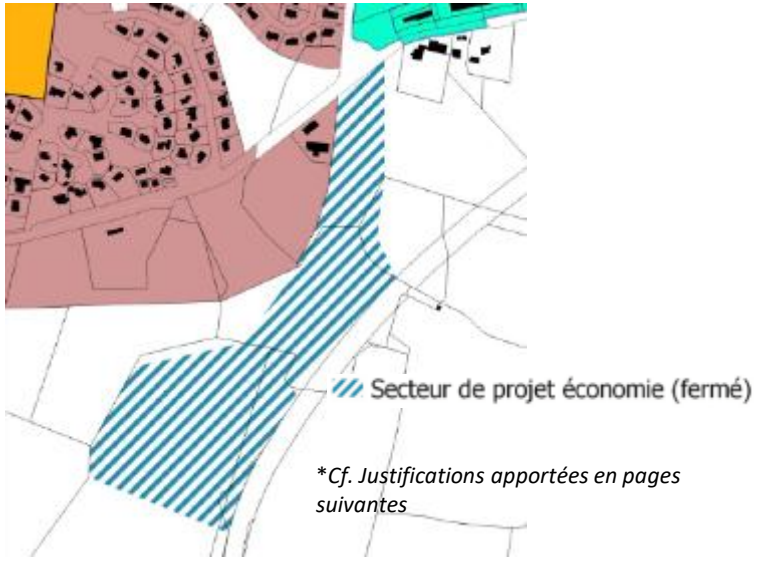
Source : DOO du SCOT de MACS

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

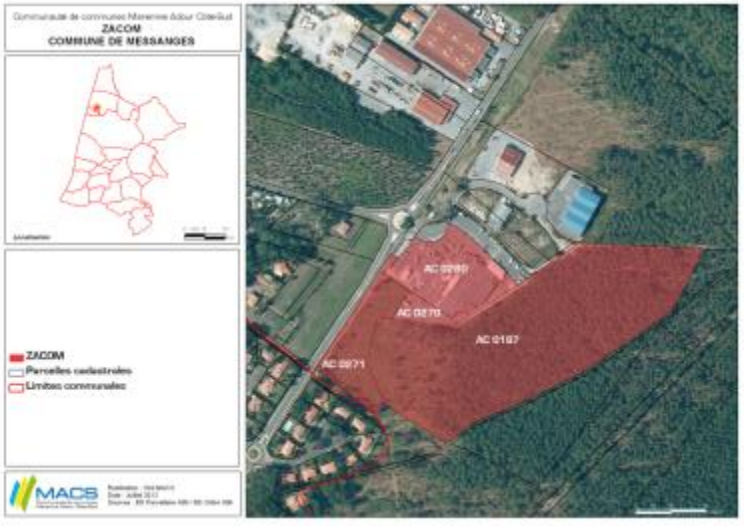
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi



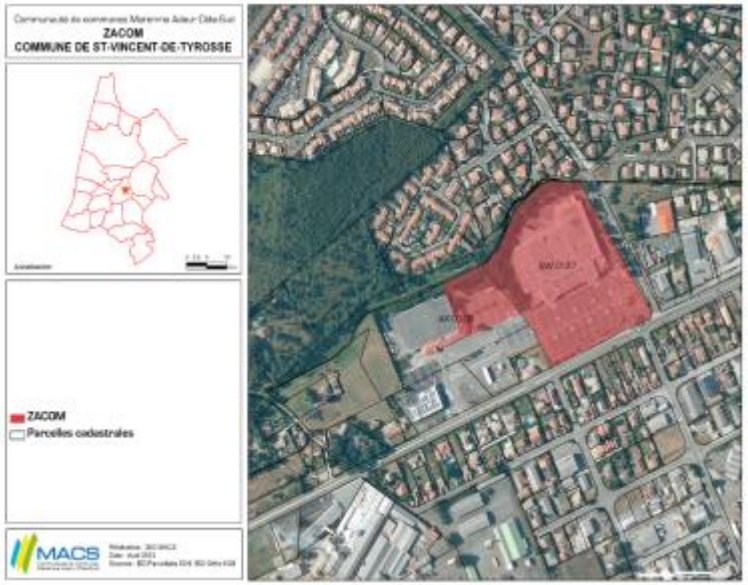
**Cf. Justifications apportées en pages suivantes*



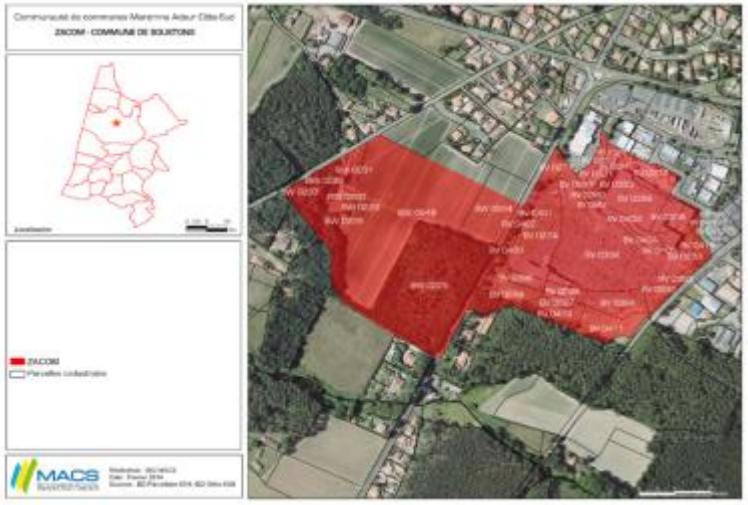
Source : DOO du SCOT de MACS

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi

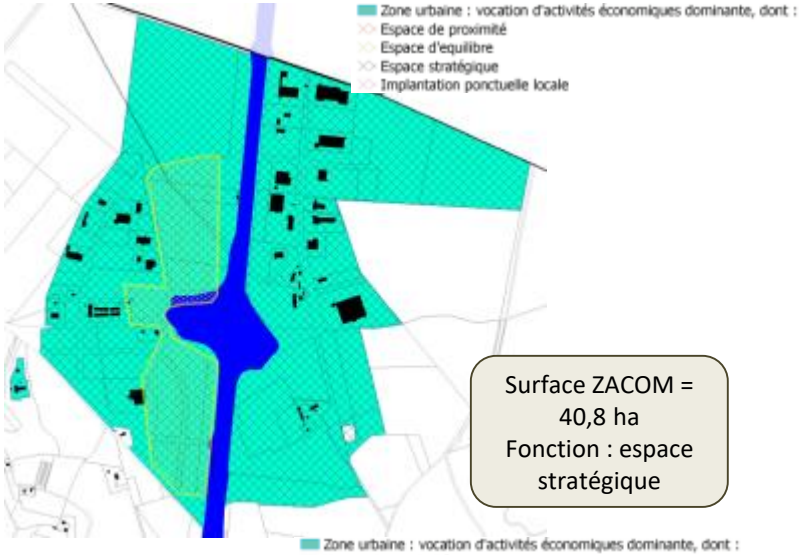


Source : DOO du SCOT de MACS

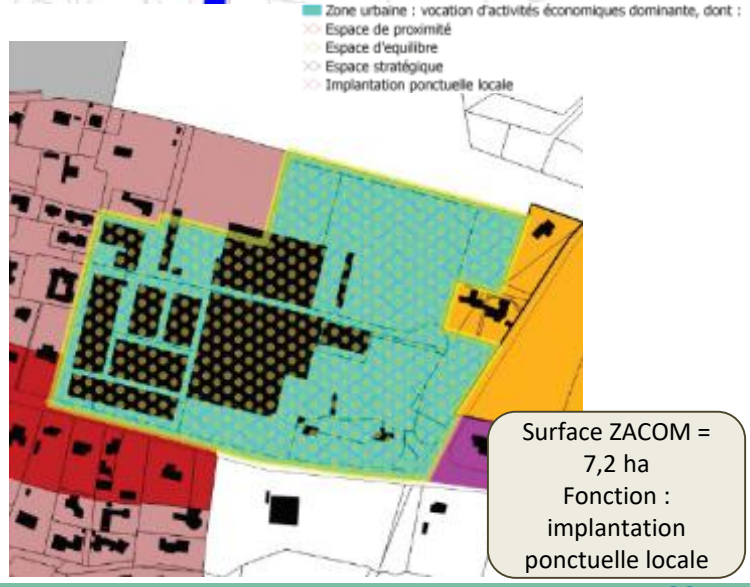
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi



Surface ZACOM = 40,8 ha
Fonction : espace stratégique



Surface ZACOM = 7,2 ha
Fonction : implantation ponctuelle locale

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Cartographie des ZACOM

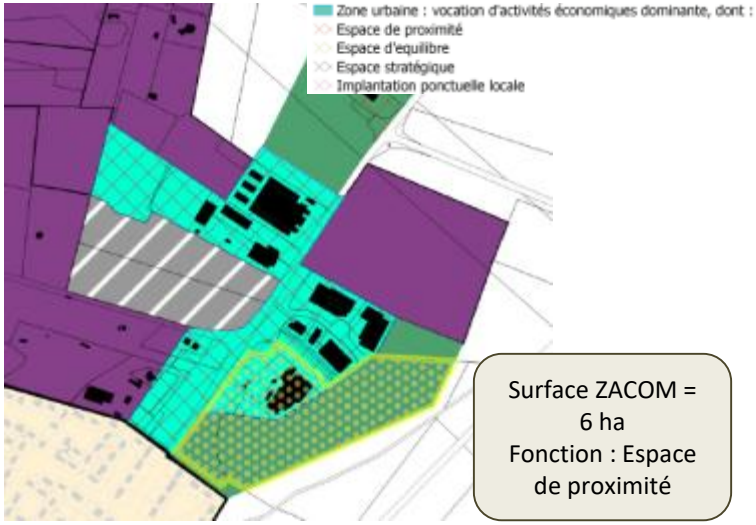
- Commune de -
Messanges

Légende

Périmètre de ZACOM

Limites parcellaires

Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi



Surface ZACOM = 6 ha
Fonction : Espace de proximité

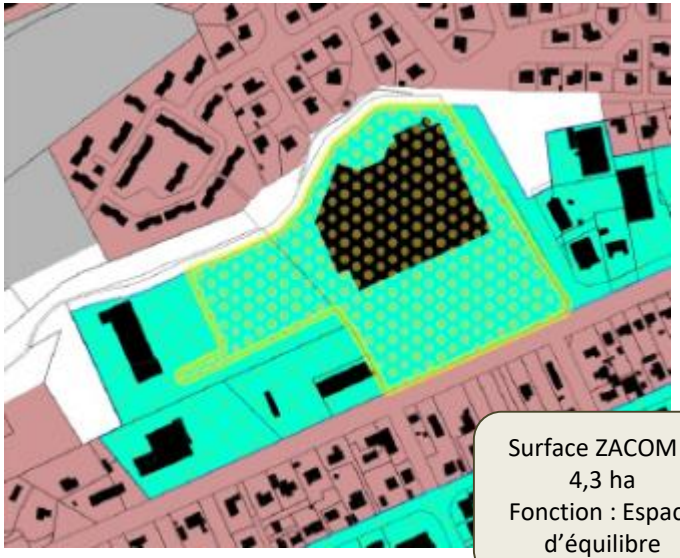
Cartographie des ZACOM

- Commune de -
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Périmètre de ZACOM

Limites parcellaires

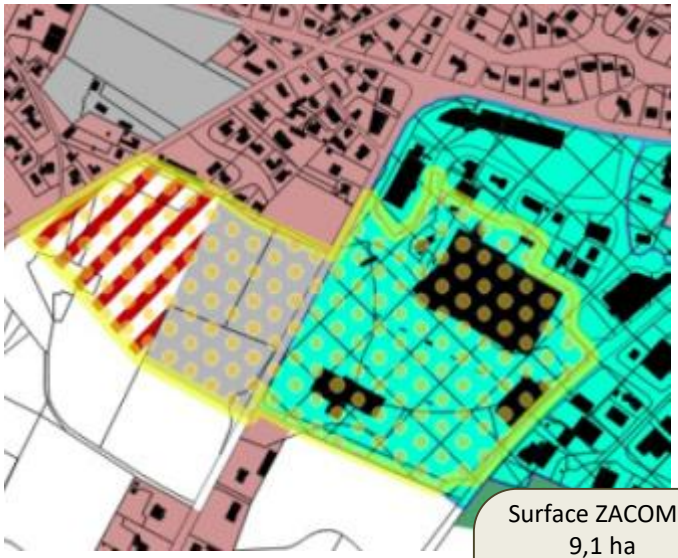


Surface ZACOM = 4,3 ha
Fonction : Espace d'équilibre

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les règles proposées au sein du règlement écrit et applicable aux ZACOM en fonction de la vocation des espaces économiques

Au sein des espaces stratégiques sont autorisés : **Commerce et activités de service** Artisanat Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique **Commerce** Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente. Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » → **Règle particulière pour PEDEBERT :** les commerces de détails inférieurs à 1000m² de surface de vente sont autorisés **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics**	**Dans les espaces d'équilibre sont autorisés :** **Commerce et activités de service** Artisanat Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Commerce** Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m². Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** Industrie Entrepôt Bureau **Equipements d'intérêt collectif et services publics**	**Dans les espaces de proximité sont autorisés :** **Commerce et activités de service** Artisanat (de production) Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** Industrie Entrepôt Bureau **Equipements d'intérêt collectif et services publics**	**Dans les espaces de proximité sont autorisés :** **Commerce et activités de service** Artisanat (de production) Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** Industrie Entrepôt Bureau **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les implantations commerciales répondent à la stratégie économique de la Communauté de Communes de MACS et sont compatibles avec les prescriptions du DOO du SCOT dans les ZACOM

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 1er 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 submersion 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 1ere difficulté (décrite ci-dessus) pour permettre l'accueil de population sur la commune, cette dernière rencontre un 2eme 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 a 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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 ».

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

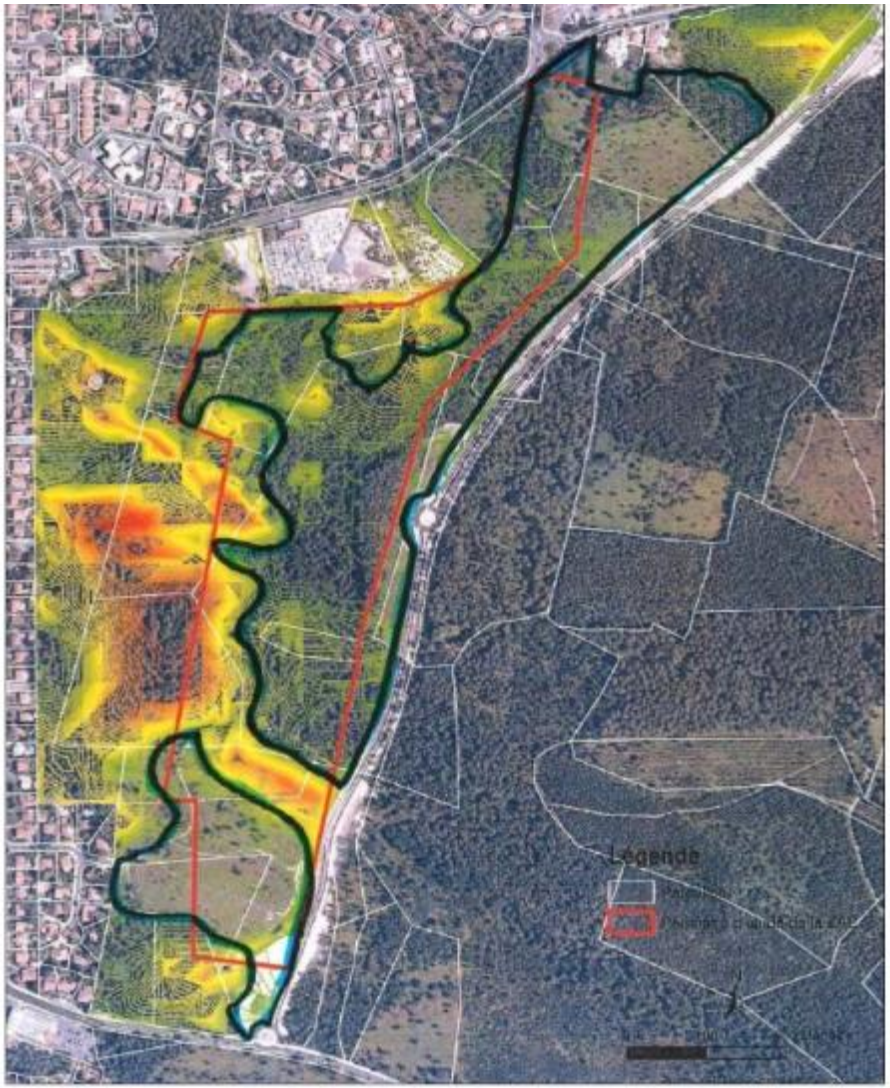


Figure 1 : Nouveau projet défini en fonction du plan topographique

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 precisement 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 connaitre 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.

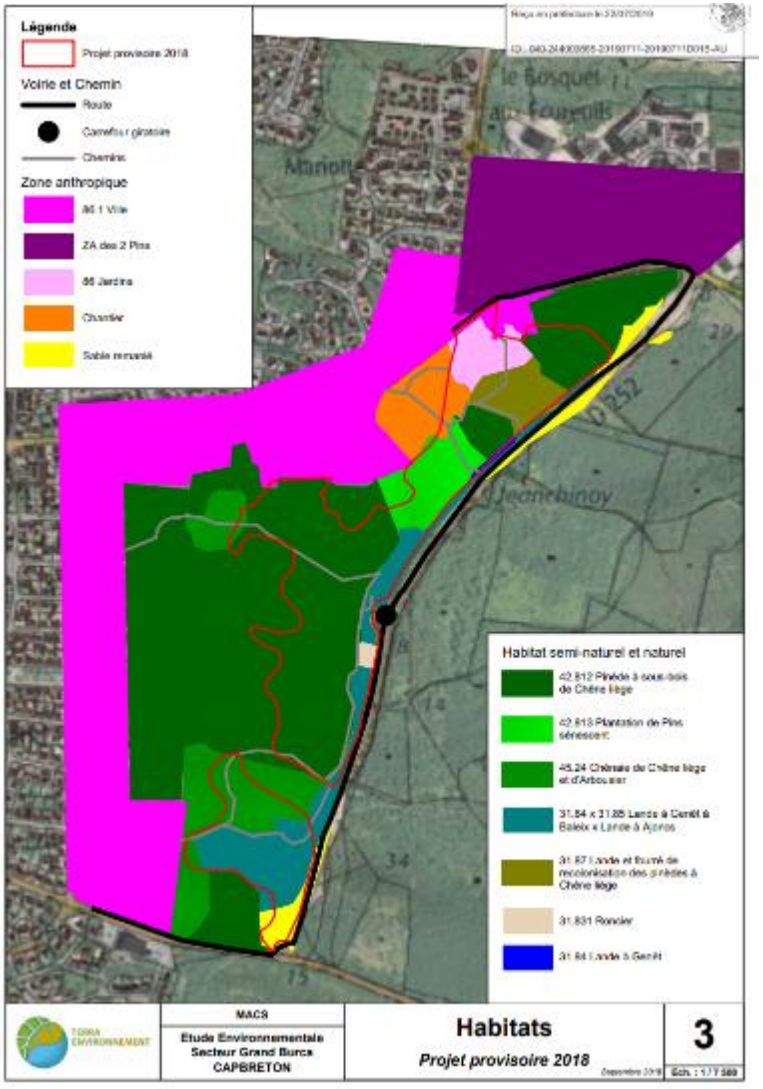
Une mosaïque de 8 habitats différents qui se recoupent entre eux est présente sur le site d'étude. En effet, outre les 3 habitats forestiers en place (Pinéde sénescente, Chênaie à Chêne liège et Arbousier et Pinède à sous bois de Chêne liège), 3 autres sont des habitats de recolonisations forestières 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

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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)



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 corréler 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)

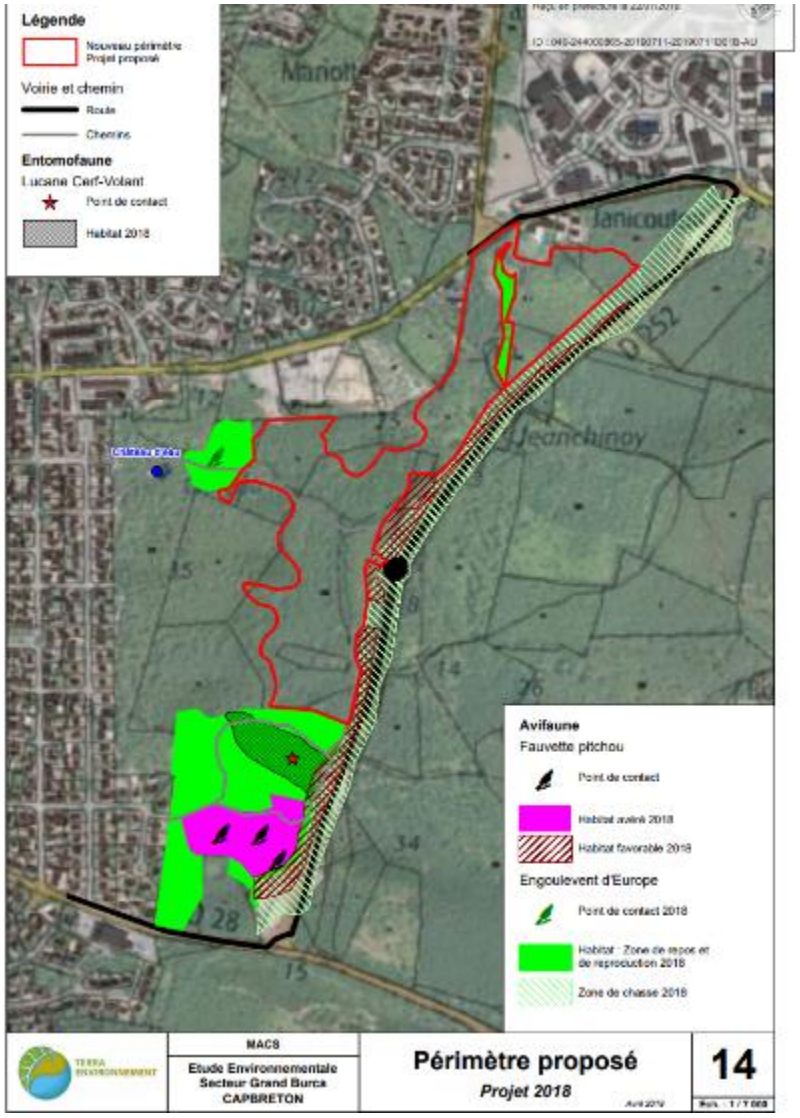
Ainsi, pour cette raison, et conformément à la séquence ERC, le périmètre de la zone 2AU du PLUi a donc « évité » les secteurs Sud et Ouest. (Cf planche n°14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)

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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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)

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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'ATTENTE 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 …)	*Hors champ d'action directe du PLUi de MACS*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 règlementation en vigueur.
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels	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 3.4 « 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).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

ORIENTATION C : AMÉLIORER LA GESTION QUANTITATIVE	
Mieux connaitre et faire connaitre 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*

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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» 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 règlementaire. 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). « 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.
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral	
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau	

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 règlementaire 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 bine compatible avec le SDAGE Adour-Garonne.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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).

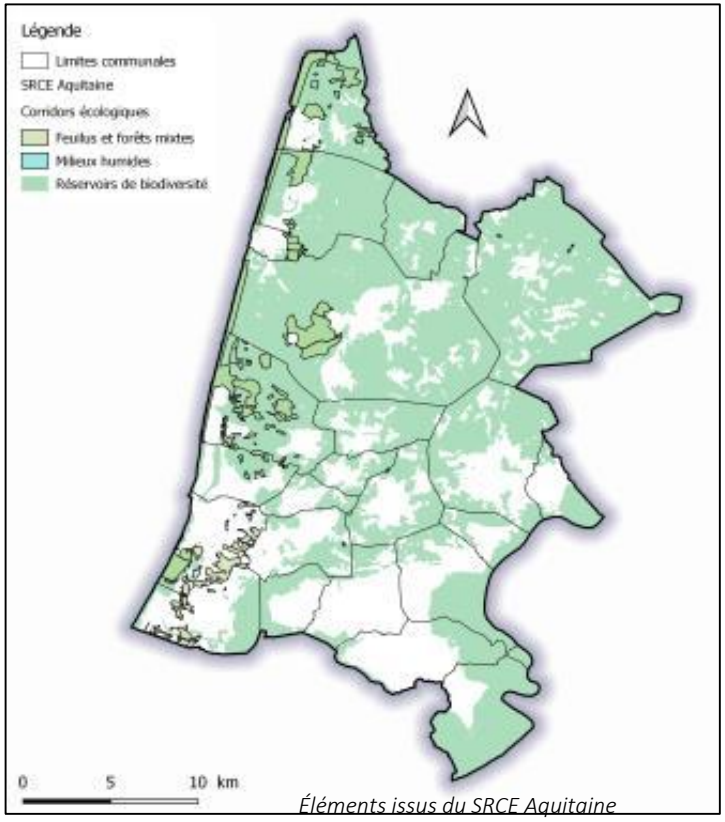
.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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.



Éléments issus du SRCE Aquitaine

Les enjeux du SRCE concernent une grande partie du territoire. Ils sont rattachés principalement aux réservoirs de biodiversités :

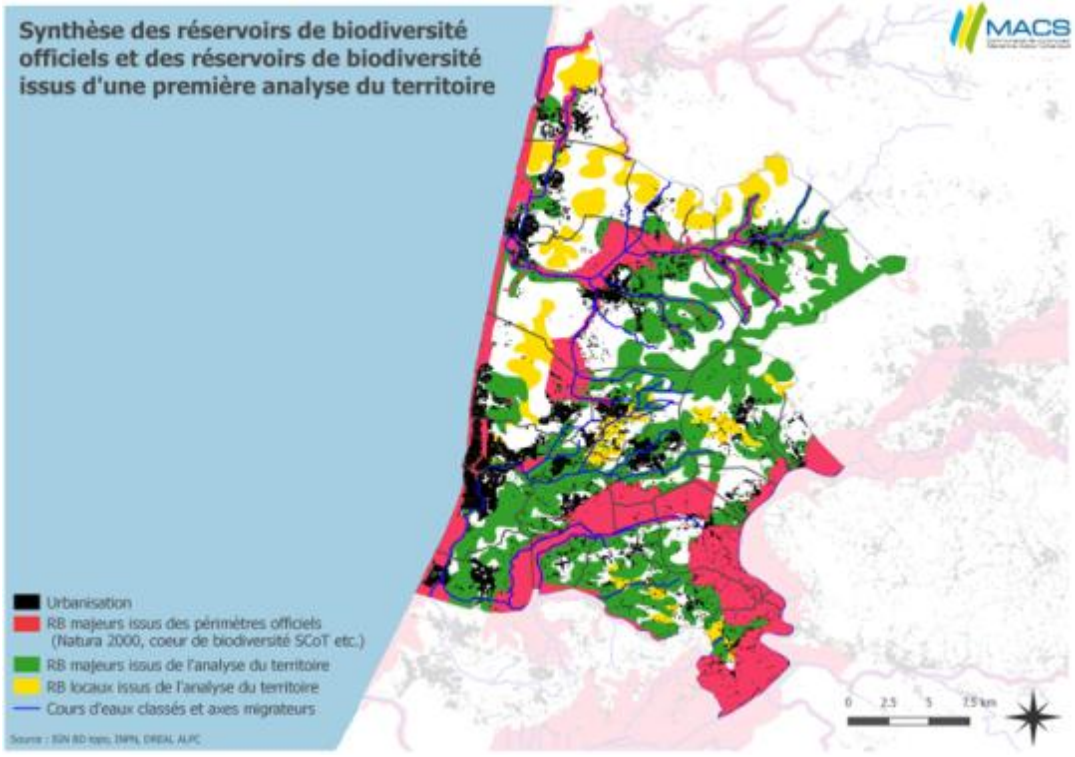
- « Massif des Landes de Gascogne » (sous-trame boisements de conifères et milieux associés) qui présente une fonctionnalité écologique particulière due à la présence d'espaces remarquables, une mosaïque de milieux et une faible fragmentation ;
- « Milieux humides », qu'ils s'agissent de milieux connexes 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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.

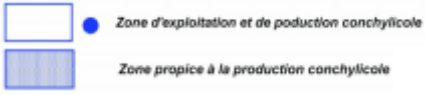


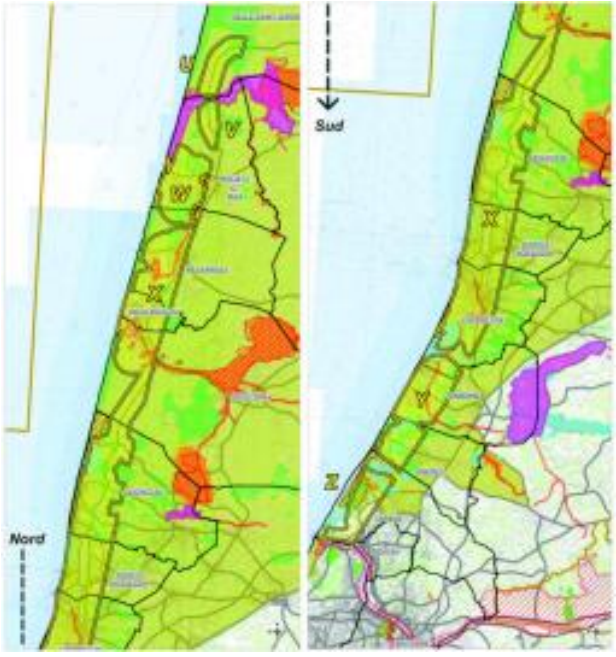
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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 restreigne fortement le développement de ces activités.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 carrière 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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

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 connaitre 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 engendré. 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

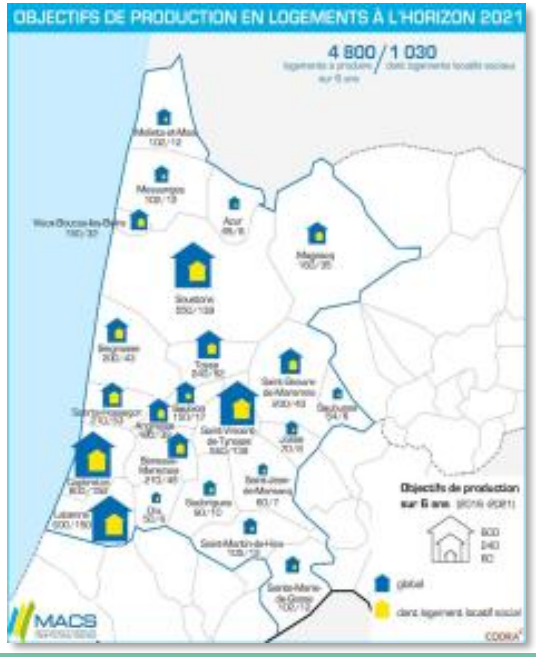
Enfin, même si le PLH est établie pour 6 ans quand le PLUi porte une réflexion à l'horizon 2030, il a été choisi d'étendre les ambitions de l'un sur la durée de l'autre.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

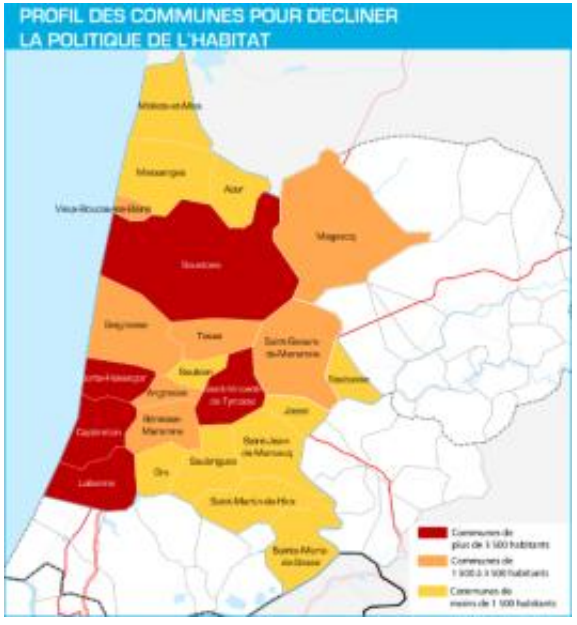
La feuille de route du PLUi :

- 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 maitrisé et d'une mixité sociale travaillée.



Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

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%).

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

- **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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

- **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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

- **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.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

7. INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

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 règlementaire (L.153-27 du CU) a minima d'une évaluation 9 ans au plus après la délibération portant approbation du PLUi. Ainsi, les indicateurs produiront une information claire et fiable pour comparer les résultats de l'application du PLUi avec ses orientations et objectifs, et conclure à terme sur le besoin de les faire évoluer ou non.

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

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 au 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			

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

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. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec les zones N et A du PLUi	XX bâtiments	Autant, voir moins que la valeur T0		
	Bâtiments implantés en zone A		XX bâtiments			

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

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'Airial 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			

Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

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 lissière »	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			

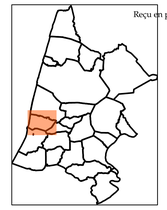
Reçu en préfecture le 29-09-2025
Publié en ligne le 29/09/2025

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

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 cétiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde » : état chimique et quantitatif bon « Calcaires et faluns de l'aquitanien-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	

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



Zone urbaine

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

Zone à urbaniser (AU)

- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Zone agricole et naturelle (A et N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

Zone naturelle indicée

- Zone naturelle de golf
- Zone naturelle d'équipement
- Zone naturelle de sport et loisirs
- Zone naturelle touristique 1 (Nt1)
- Zone naturelle touristique 2 (Nt2)
- Zone naturelle touristique 3 (Nt3)
- Zone naturelle - Parcours des animaux (Ntln)
- Zone naturelle - Stationnement (Ntlp)
- Zone naturelle - Activités du zoo (Ntlz)
- Zone naturelle économie
- Zone naturelle de production d'énergies renouvelables (NEnR)

Données de contexte

- Périmètre de l'OAP
- 1 OAP relatives à l'habitat
- 1 Autres OAP

(voir document "Orientation d'Aménagement et de Programmation")

- Carrière
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

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.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Aléa recul du trait de côte à 100 ans
- Bande des 100 mètres
- Espaces proches du rivage (loi littoral)
- Bâti
- Parcelle
- Limites communales

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.1 Plan réglementaire

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :6 349 ème

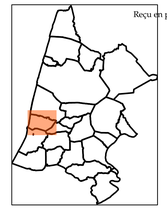
AG-CARTO

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025



Publié en ligne le 29/09/2025

N

Zone urbaine

- Zone à risque - Bâtiment à démolir
- Zone urbaine : Mixité des fonctions limitées
- Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
- Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
- Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
- Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
- Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
- Zone urbaine : vocation d'énergie renouvelable
- Zone urbaine : vocation de sports et de loisirs
- Zone urbaine : vocation de golf
- Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
- Espace de proximité
- Espace d'equilibre
- Espace stratégique
- Implantation ponctuelle locale
- Périmètre de mixité sociale

Linéaire commerciaux (pointillés blancs)

- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
- Linéaires commerciaux

Secteur de développement en zone U ou AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Secteur soumis à OAP valant règlement (économie)
- Secteur soumis à OAP valant règlement (golf)
- Secteur soumis à OAP valant règlement (hébergement hôtelier et touristique)
- Secteur soumis à OAP valant règlement (services)
- Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat)
- Secteur soumis à OAP valant règlement (habitat et espace public)
- Secteur plan masse valant règlement

Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLUi

- Secteur de projet économie (fermé)
- Secteur de projet habitat (fermé)
- Secteur de projet loisirs (fermé)

Zone Agricole ou Naturelle

- STECAL en zone A ou N à vocation d'habitat
- STECAL en zone A ou N à vocation économique
- STECAL en zone A ou N à vocation touristique
- STECAL en zone A ou N à vocation sportive et de loisirs
- STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage
- Bâtiment suceptible de changer de destination

Périmètre de ZACOM

- Périmètre de ZACOM

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

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.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.2 Mixité des fonctions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :6 349 ème

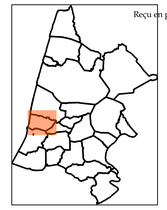
AG-CARTO

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025



Publié en ligne le 29/09/2025

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement du bâti existant

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

- Non réglementé
- Toute construction doit être implantée à l'alignement
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
  Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
  Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse et à Capbreton.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum
- Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum
- Toute construction doit-être implantée à 10 mètres le long de la RD810
- Toute construction doit être implantée en retrait de 12 mètres minimum
- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation 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 ou en servitude de passage).
- Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.
  Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas le recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.
- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur.
  Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.
  Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert).
  Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons
- Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum

Règles d'implantatios liées aux Etudes Amendement Dupont (Annexes PLUi)

- Implantation à 75 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 70 m depuis l'axe de l'autoroute
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 810
- Implantation à 50 m depuis l'axe de la RD 824
- Implantation à 35 m par rapport à l'alignement de la RD 810
- Implantation à 35 m depuis l'axe de la RD 810
- Secteur plan masse valant règlement
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

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.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :6 349 ème

AG-CARTO

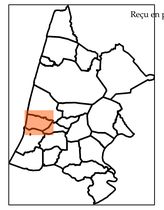
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



N

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.
  Règles particulières sur la commune de Labenne
- Implantation sur au moins une limite séparative.
  En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
- Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres
  sauf règles particulières (cf. règlement écrit)
- Retrait de 3 mètres minimum
- Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
- Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale
  à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative,
  en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de
  15 mètres par rapport à l'alignement
- Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres.
  Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage
  ou les surélévations de constructions existants sont soumise aux règles suivantes :
  Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m²
  au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m
  des limites séparatives.
  La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale
  perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection
  avec la limite séparative.
  Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions,
  la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur
  des ouvrages.
  Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur chassis fixe pourront déroger au recul
  de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).
- Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement,
  toute construction doit être implantée sur limites séparatives.
  Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale,
  toute construction doit être implantée sur limite séparative ou
  à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieur à 4 mètres.
  Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres
  par rapport à la limite de fond
- Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction
  doit être implantée sur limites séparatives.
  Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale,
  toute construction doit être implantée à une distance au moins égale
  à H/2 sans être inférieur à 6 mètres.
  Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres
  par rapport à la limite de fond.
  Pour les façades sur rue larges d'au moins 20 mètres,
  toute construction devra comporter un passage sous porche sur une des limites latérales,
  d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une hauteur minimale de 5 mètres
  et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage.
  Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol
  ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance
  au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à
  H/2 sans être inférieur à 6 mètres.
  Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres
  par rapport à la limite de fond.
- Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives
  dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU
  dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement habitat en zone 2AU
  dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU
  dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur plan masse valant règlement

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

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.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :6 349 ème

AG-CARTO

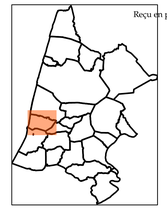
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



N

Emprise au sol maximale des constructions

La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit.

- Non règlementé. Règles particulières sur la commune de Labenne
- 80 %
- 70 %
- 60 %
- 50 %
- 47 %
- 40 %
- 35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 32 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
- 30 %
- 25 %
- 22%
- 20 %
- 20 % - Dans le cas des hôtels et des équipements publics, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain
- 10 %
- 5 %
- 5% d'emprise au sol et 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 et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m² chacune.
- 2 %
- Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)
- 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne (cf. règlement écrit)
- OAP valant règlement
- Périmètre d'emprise résiduelle
- Secteur plan masse valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

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.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.5 Emprise au sol des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :6 349 ème

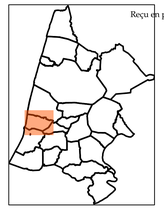
AG-CARTO

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025



Publié en ligne le 29/09/2025

Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres
- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère + 6 mètres au faîtage > RDC ou dans le prolongement de l'existant
- 6 mètres E et A 8 mètres au faitage (F) et 6 mètres sur une longueur de 4 mètres si bâtiment implanté en limite
- 6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant
- Les locaux commerciaux construits en avant des constructions sont limités en hauteur en rez-de-chaussée. Au-delà et sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8m à l'égout et 11 m au faitage. Au-delà des 17m à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6m à l'égout et 9m au faîtage. Dans le cas d'une implantation sur limite latérale, la hauteur de la construction est limitée à une hauteur maximale de 3m sur une largeur de 4m prise à partir de la limite latérale
- 8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faîtage > R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant
- 9 mètres à l'égout et à l'acrotère + 11 mètres au faîtage > R+2 ou dans le prolongement de l'existant
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas où ils sont autorisés, les locaux commerciaux construits en avant des constructions sont limités en hauteur en rez-de-chaussée. Au-delà et sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10m à l'égout et 13 m au faitage. Au-delà des 17m à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6m à l'égout et 9m au faîtage.
- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10m à l'égout et 13 m au faitage.
- 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faîtage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant
- 12 mètres à l'égout et à l'acrotère + 16 mètres au faîtage > R+3+c ou dans le prolongement de l'existant
- R+1+C ou R+2 en atique avec dernier niveau représentant 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisée
- 15 mètres au faîtage
- Non réglementé
- Pour les activités et équipements : Non réglementé. Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout, 8 au faîtage
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1), et 8 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 7 m à l'égout ou à l'acrotère (R+1) et 10 m au faîtage (R+1+combles). Le dernier étage, s'il est en toit terrasse (7 m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique). Si le bâtiment comprend un toit terrasse, le dernier étage (12.5m à l'acrotère) sera traité en attique, avec un retrait minimum de 2 m sur au moins une des façades
- Pour la commune de SOUSTONS, la hauteur est uniquement calculée à l'égout.
- OAP valant règlement
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi
- Secteur de développement loisirs en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

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.

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Les parcelles non repérées par un élément de légende sont régies par le règlement écrit

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.6 Hauteur des constructions

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :6 349 ème

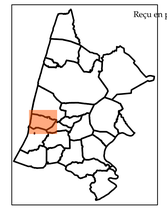
AG-CARTO

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025



Publié en ligne le 29/09/2025

Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal

Airial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

- Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Qualité architecturale des constructions

- Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)
- Degré 1.2 - Hors SPR
- Degré 1.3
- Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain et dense
- Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu périphérique au bourg ancien
- Degré 2.3 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire
- Degré 2.4 - Seignosse : Tissu urbain et dense du centre bourg
- Degré 2.5 - Seignosse : tissu périphérique au centre bourg
- Degré 2.6 - Seignosse : tissu urbain de Seignosse Océan
- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire
- Degré 5 - Dispostions générales

Aménagement des terrasses commerciaes

- Secteur 1 : Le village traditionnel, originel
- Secteur 2 : La place de la Pergola/place du Moïsan et l''avenue du Moïsan
- Secteur 3 : La promenade du Mail, place des Tamaris et place du Levant

Patrimoine végétal :

- Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

- Arbre remarquable à protéger
- Alignement d'arbres ou haie à protéger
- Surface naturelle à protéger

Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le réglement écrit)

- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%
- Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%

Prescription au titre de la loi littoral

- Coupure d'urbanisation à protéger

Zonage réglementaire

Zone urbaine

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

Zone à urbaniser (AU)

- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.7 Plan Patrimoine

Projet Modification n°4

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

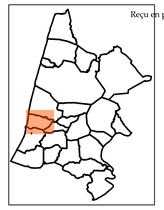
Echelle : 1 :6 349 ème

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 07/2024

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025



Publié en ligne le 29/09/2025

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonnais

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral

Zonage réglementaire

Zone urbaine

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

Zone à urbaniser (AU)

- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

Données de contexte

- ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique
- Bâti
- Parcelle

Cours d'eau et surface en eau : l'emprise des marges de recul autour des plans d'eau, cours d'eau et fossés sera appréciée au regard du bâti et du parcellaire de la donnée BD TOPO (IGN) et non de celle de la donnée cadastrale.

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.8 Plan TVB

Modification n°4

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

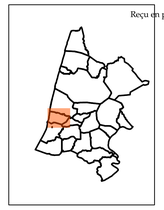
Echelle : 1 :6 349 ème

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025



Publié en ligne le 29/09/2025

N

Risques

Risques liés à l'eau

- Plan de Prévention du Risque Inondation de Sainte-Marie-de-Gosse
- Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa faible
- Zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (Etang de Soustons) : Aléa moyen, fort à très fort

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 risque de rupture d'ouvrage ou de berge (Rsr)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)
- PPRL : Secteurs submersibles non urbanisés (Rsn)
- PPRL : Secteurs urbanisés en aléa faible ou modéré (Zone bleue)
- A titre d'information, aléa submersion à 2m et 3m
- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Aléa recul du trait de côte à 100 ans

Risque Transport de Matière dangereuse

- Canalisation de gaz (Risque Transport de Matière Dangereuse)

Zonage réglementaire

Zone urbaine

- Zone urbaine
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

Zone à urbaniser (AU)

- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Zone agricole (A) et naturelle (N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

Données de contexte

- Parcelle
- Bâti

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.a Plan risques

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :6 349 ème

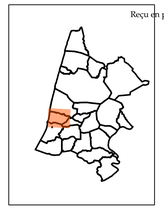
AG-CARTO

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025



Publié en ligne le 29/09/2025

N

Risques

Aléa remontée de nappes

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Aléa feux de forêt

- Aléa feux de forêt fort

Zonage réglementaire

Zone urbaine

- Zone urbaine et à urbaniser
- Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur plan masse valant règlement

Zone agricole et naturelle (A et N)

- Zone agricole
- Zone naturelle
- STECAL en zone A ou N

Données de contexte

- parcelle
- Bâti

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.9.b Plan aléas

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

Echelle : 1 :8 637 ème

AG-CARTO

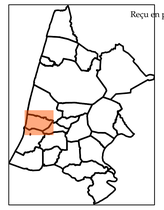
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025

Publié en ligne le 29/09/2025



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

- Non réglementé
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 20 mètres. 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.
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 25 mètres. 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.

La surélévation d'un bâtiment peut se faire dans le prolongement vertical de la façade existante sans tenir compte des avant toits et éléments de modénatures quand l'implantation du bâtiment existant déroge déjà aux présentes règles d'implantation.

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

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.

- Bâti
- Parcelle

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Modification n°4

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS

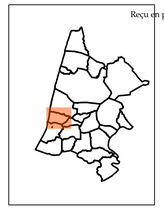
Echelle : 1 :6 349 ème

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 29-09-2025



Publié en ligne le 29/09/2025

N

Légende

Emplacements réservés

Label_PCT_ER

Données de contexte

Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

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.

ZAC du ZPARBEN : Projet résidentiel à dominante golfique

Bâti

Parcelle

Label_PCT_ER

Liste des emplacements réservés

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M²
SOO01	Voie à élargir - Avenue Louis Beyths (10m)	Commune	181,71
SOO02	Aménagement voirie	Commune	126,63
SOO03	Voie à élargir - Avenue Charlevoix de Villiers (12m)	Commune	801,42
SOO04	Voie à élargir dans le prolongement de l'Avenue Brémontier (13m)	Commune	105,25
SOO05	Voie à élargir - Avenue Maître Pierre (12m)	Commune	586,23
SOO06	Création d'une amorce de voirie pour la desserte de la zone AU2 de la Bouchonnerie (20m)	Commune	870,46
SOO07	Création d'un carrefour aménagé en entrée du bourg de Soorts	Commune	700,49
SOO08	Amélioration de la visibilité du carrefour	Commune	5,76
SOO09	Voie à élargir - Boulevard du Fronf de Mer (20m)	Commune	8979,49
SOO10	Réaménagement du centre bourg de Soorts	Commune	348,3
SOO11	Place publique à Soorts	Commune	741,42
SOO12	Equipement public	Commune	969
SOO13	Aménagement de carrefour	Commune	791,52
SOO14	Passage de canalisation d'assainissement	Commune	1217,09
SOO15	Création d'un giratoire	Commune	704,87
SOO16	Amélioration de la visibilité du carrefour	Commune	8,99
SOO17	Equipements public (local école) et élargissement voirie	Commune	549,79
SOO18	Aménagement de stationnements	Commune	1183,62
SOO19	Voie à élargir - Avenue du Touring Club de France (12m)	Commune	1770,66
SOO20	Aménagement Plage du Parc	Commune	2253,85
SOO21	Création d'une voie semi-piétonne reliant l'avenue du Touring Club à l'avenue de Paris	Commune	252,97
SOO22	Voie à élargir - Avenue Brémontier (13m)	Commune	145,06
SOO23	Aménagement carrefour	Commune	438,84
SOO24	Création d'un passage public entre le parvis de l'église et l'allée de la Chapelle	Commune	174,83
SOO26	Stationnement sur site leclerc	Commune	3319,74
SOO27	Voie à élargir - Allée Emile Benoist	Commune	169,88
SOO28	Voie à élargir - Allée Emile Benoist	Commune	180,98
SOO29	Création d'un passage public au niveau de l'allée de la Chapelle	Commune	858,96
SOO30	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	401,62
SOO31	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	2071,82
SOO32	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	283,26
SOO33	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	4601,66
SOO34	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	993,16
SOO35	Voie à élargir - Voie communale n°4 depuis la R.D. 652 jusqu'à la limite avec Angresse (12m)	Commune	517,65

SOORTS HOSSEGOR

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

3.2 Règlement graphique
3.2.11 Plan des emplacements réservés

Modification n°4

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Version	Date	Procédure	Auteur
1	11 juillet 2019	Projet arrêté	Citadia/EVEN/MACS
2	27 février 2020	PLUi approuvé	Citadia/EVEN/MACS
3	6 mai 2021	Modification Simplifiée n°1 approuvée	MACS
4	21 octobre 2021	Mise à jour n°1	MACS
5	24 mars 2022	Mise en compatibilité n°1 et modification n°1 approuvées	MACS
6	27 juin 2023	Modification n°3 du PLUi approuvée	MACS
7	24 juin 2025	Modification n°4 du PLUi approuvée	MACS
8	25 septembre 2025	Annulation partielle par décision de la CAA de Bordeaux du 6/05/2025	MACS

Echelle : 1 :7 000 ème

AG-CARTO

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Sources: Cadastre DGFIP 04/2025

Document graphique établi par AG-Carto le 01/09/2025