

Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud



REVISION ALLEGEE n°3 PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Août 2024

Prescription	26/06/2024
Arrêt du projet	30/01/2025
Enquête publique	28/07/2025 au 28/08/2025
Approbation	04/12/2025

Table des matières

1 – Choix de la procédure

A – Contexte législatif de la révision allégée	4
1/ Evolutions du PLUI de MACS.....	4
2 / Prescription de la révision allégée n°3 du PLUi de MACS.....	4
B - Justifications du choix de la procédure de révision allégée	4
C – Détails de la procédure de révision allégée	5
D – Organisation de la concertation	7

2 – Modification des pièces du PLUi

Contexte et justification des adaptation du PLUi

A – Contexte	10
1/ Description de l'EPCI	10
2/ Description succincte de la commune d'Angresse	13
B – Présentation du projet	17
1/ le site	17
2/ Le projet.....	18
3/ Définition du STECAL dans le Code de l'urbanisme	20
C – Compatibilité avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le projet de territoire de MACS	21
1/ PADD du PLUi de MACS	21
2/ Projet de territoire	22
D- Compatibilité avec les pièces réglementaires	22

Présentation des modifications apportées aux pièces du PLUi

A – Evolution du plan de zonage	27
Evolution des documents graphiques « avant/après »	28
B – Evolution du règlement écrit	34
C – Prise en compte et compatibilité avec les plans et programmes et schémas de rang supérieur	35
D– Modification et répartition des surfaces (à la date de la révision allégée)	36
E – Les impacts de la création du STECAL à vocation culturelle sur l'environnement	37
1/Le cadre général règlementaire	37
2/ Sur le projet de création du STECAL	38

3 – Annexes

Annexe 1/Recensement des images aériennes du site	43
Annexe 2/Pré-diagnostic environnemental	49



Révision allégée n° 3 - Plan Local d'Urbanisme intercommunal - MACS

A – Contexte législatif de la révision allégée

Le Code de l'urbanisme accompagne les évolutions des Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou intercommunaux par des procédures réglementaires : modifications simplifiées, modifications de droit commun, déclarations de projet emportant mise en compatibilité au document d'urbanisme et révision allégée.

Ces procédures permettent de prendre en compte des changements dans le contexte législatif, de rectifier des erreurs matérielles ou encore de permettre la mise en œuvre de nouveaux projets structurants pour le territoire sans pour autant modifier les orientations générales du PADD

1/ Evolutions du PLUI de MACS

Prescrit par délibération en date du 17 décembre 2015, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes MACS a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 27 février 2020.

Afin d'ajuster le document dans sa partie réglementaire mais également de préciser des projets par des modifications d'OAP, de rectifier des erreurs matérielles ou encore d'intégrer des servitudes d'utilité publique, la collectivité l'a fait évoluer par différentes procédures :

- Modification simplifiée (n°1) approuvée le 6 mai 2021
- Deux modifications de droit commun (ns°1 et 3) approuvées les 24 mars 2022 et le 27 juin 2023,
- Abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maa, pour une application juridictionnelle nécessitant modification de zonage ;
- Mise à jour (n°1) opposable au 21 octobre 2021 pour l'actualisation de la liste et des plans des servitudes d'utilité publique (servitudes radioélectriques et du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du secteur du Bourret Boudigau.
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi (n°1) approuvée le 24 mars 2022 pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque flottante à Sainte Marie de Gosse.

2 / Prescription de la révision allégée n°3 du PLUi de MACS

La communauté de communes a prescrit une procédure de révision allégée n°3, le 26 juin 2024 pour la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) à vocation culturelle sur la commune d'Angresse (40150). La création de ce secteur concerne les parcelles AL 58 et 54 en partie sur une **superficie de 6300 m²**. Le projet se situe au Chemin de Lanot sur la route de Tyrosse à proximité de la zone d'activités du Tuquet (cf. plans de situation en partie 2).

La zone concernée est actuellement classée en zone Naturelle (N) du PLUi approuvé.

Le STECAL permettra de pérenniser un site d'accueil d'une infrastructure à portée culturelle. Celle – ci est déjà existante et en activité. Il s'agit également d'assurer l'ancrage d'une politique culturelle dynamique sur le territoire, portée par la communauté de communes MACS.

B - Justifications du choix de la procédure de révision allégée

Pouvant être considérée comme une évolution du PLUi de MACS sans incidence sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi, la création d'un STECAL en zone Naturelle sur la commune d'Angresse rentre dans le champ de la procédure de révision dite

« allégée » mise en place par le législateur en 2012, au titre de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme :

Article L. 153-34 du Code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

C – Détails de la procédure de révision allégée

Pour des projets comportant des enjeux de développement et d'aménagement mais ne portant pas atteintes aux orientations définies au PADD du PLUi, la démarche de révision allégée est donc proposée par le législateur. Elle fait l'objet uniquement d'un examen conjoint et non d'une association avec les Personnes Publiques tout au long de la procédure comme le prévoit la révision générale.

Elle a généralement un objet unique mais il peut être décidé une ou plusieurs révisions allégées au titre de l'article L. 135-35 du Code de l'urbanisme.

La procédure détaillée :

- L'engagement de la procédure est à l'initiative du président de l'EPCI compétent ou du maire (selon la répartition des compétences « élaboration des documents d'urbanisme ») : la procédure de révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant (conseil communautaire ou conseil municipal) et doit définir les objectifs poursuivis tout comme les modalités de concertation.
- Des mesures de publicités sont prévues (affichage au siège de l'EPCI et/ou des mairies concernées par le projet de révision allégée, ainsi que la parution dans des journaux d'annonces légales. La délibération est également à notifier aux PPA.
- Constitution du dossier : Le dossier qui sera soumis aux personnes publiques associées à la procédure (PPA) et proposé à la concertation, comprend un rapport de

présentation dans lequel est exposé le projet, les modifications que cela entraînera sur le document d'urbanisme et le rapport d'incidences sur l'environnement. Les pièces modifiées, avec un « *avant/après* » sont également proposées dans le dossier de présentation.

- La concertation avec la population au titre des articles L.153-11 et L.103-2 du Code de l'urbanisme) : celle – ci est obligatoire avant l'enquête publique et l'arrêt du projet. Elle prend la forme définie dans la délibération initiale de prescription.
- Dépôt du dossier de cas par cas : Au titre du 2° de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 et R.104-37* ». L'article R.104-28 décrit les modalités de consultation de l'autorité environnementale : le président de l'EPCI ou le maire saisit l'autorité environnementale avant l'enquête publique pour disposer de son avis. L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution du document (article R. 104-31 du code de l'urbanisme).
- Bilan de la concertation et arrêt de projet de révision : la délibération qui arrête le projet peut simultanément tirer le bilan de la concertation. Il n'existe pas d'obstacles juridiques à cela. Chacun des objets devra être motivé, explicite et précis.
- Le projet de révision et l'ensemble du dossier constitué jusqu'à présent doit être transmis au PPA (liste aux articles L. 132-7 et L. 132-9 CU) et le projet fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat et des PPA (L.153-12). Le compte rendu de l'examen conjoint qui comporte les avis des PPA est joint à l'enquête publique. Des avis écrits des PPA peuvent être transmis de manière indépendante.
- La mise à l'enquête publique du projet de modification de droit commun (art. L.153-40 et 41 CU) : un arrêté du Président de l'EPCI ou du maire, selon les cas, est obligatoire, avec les formalités de publicité définies, et la demande de désignation d'un commissaire enquêteur auprès du greffe du TA de la juridiction.
- Pendant la période définie par arrêté, le commissaire enquêteur reçoit le public (habitants, associations, etc.) afin que leurs observations soient entendues et notifiées. Le rapport d'enquête doit être rendu sous un mois après la clôture de l'enquête.
- Des modifications éventuelles sont possibles à la suite de l'avis des PPA, de l'avis et rapport du commissaire enquêteur. Elles ne doivent porter que sur l'objet de la révision allégée.
- La révision allégée est approuvée par l'organe délibérant concerné (conseil communautaire ou conseil municipal).
- La transmission au contrôle de légalité, suivie des mesures de publicité requises. Le caractère exécutoire des modifications intervient à l'issue des dernières mesures de publicité et de la publication dans le Géoportail de l'urbanisme.

Article R. 153-12 du Code de l'urbanisme :

« lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L.153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (ou le maire) saisit l'organe délibérant de l'établissement public (ou le conseil municipal) qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L.103-3 ;

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées à lieu, à l'initiative du président de l'établissement public (ou du maire), avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public (ou le maire) ».

D – Organisation de la concertation

La délibération en date du 26 juin 2024, prescrivant la révision allégée n°3, définit les modalités de concertation avec le public conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Toute procédure de révision d'un PLUi doit faire l'objet d'une concertation avec le public. Les associations locales, les habitants et toutes autres personnes concernées sont invités à se prononcer dans le cadre de cette concertation et ce, tout au long de l'élaboration du projet. Il s'agit d'informer le public sur la démarche et l'élaboration de la révision allégée n°3, en favoriser l'appropriation par la mise à disposition d'une note explicative.

Pour répondre à ces objectifs, les modalités de concertation sont les suivantes :

- Mise en place d'une concertation d'une durée minimale de 1 mois associant le public ;
- Dans les moyens d'informations pour la concertation :
 - o Un dossier de concertation, comportant les éléments de compréhension sur les objectifs de la révision allégée sur le site internet de MACS, dans un espace dédié à cette procédure.
 - o Un format papier sera disponible au siège de MACS et à la mairie d'Angresse. Ce dossier pourra être complété au fur et à mesure.
 - o Des informations sur la démarche pourront être diffusées dans le bulletin MACS d'INFOS et dans le bulletin municipal d'Angresse

Sont également indiqués dans la délibération de prescription de la révision allégée n°3 du PLUi de MACS les moyens offerts au public pour s'exprimer qui sont les suivants :

- Un registre de concertation dématérialisé disponible sur le site internet de MACS pour formuler des observations et insérer des contributions.
- Un registre papier sera également disponible à la mairie d'Angresse et au siège de MACS aux jours et heures d'ouvertures habituels au public. Il permettra le recueil des observations et contributions de toute personne intéressée par la procédure de révision allégée.
- La possibilité d'adresser un courrier manuscrit à Monsieur le Président de MACS, en précisant l'objet et qui sera annexé au registre mis à disposition du public à la Communauté de Communes. Pour rappel, le courrier devra être libellé comme suit :

« Concertation préalable – PLUi – Révision allégée n°3 » - Service urbanisme PLUi-
Allée des Camélias – BP 44 – 40230 Saint Vincent de Tyrosse.

- La possibilité d'adresser un mail à partir du registre dématérialisé, et y formuler des observations et des contributions.

Par la suite, le projet sera soumis à une enquête publique concernant les plans et projets, comme l'indiquent les articles L.123-5 et 123-10 du Code de l'environnement. Celle – ci aura une durée d'au moins 32 jours consécutifs.

Le projet de révision allégée n°3 a été soumis à une enquête publique en date du 28/07/2025 au 28/08/2025.



2

Modification des pièces du PLUi

Contexte et justification des adaptation du PLUi

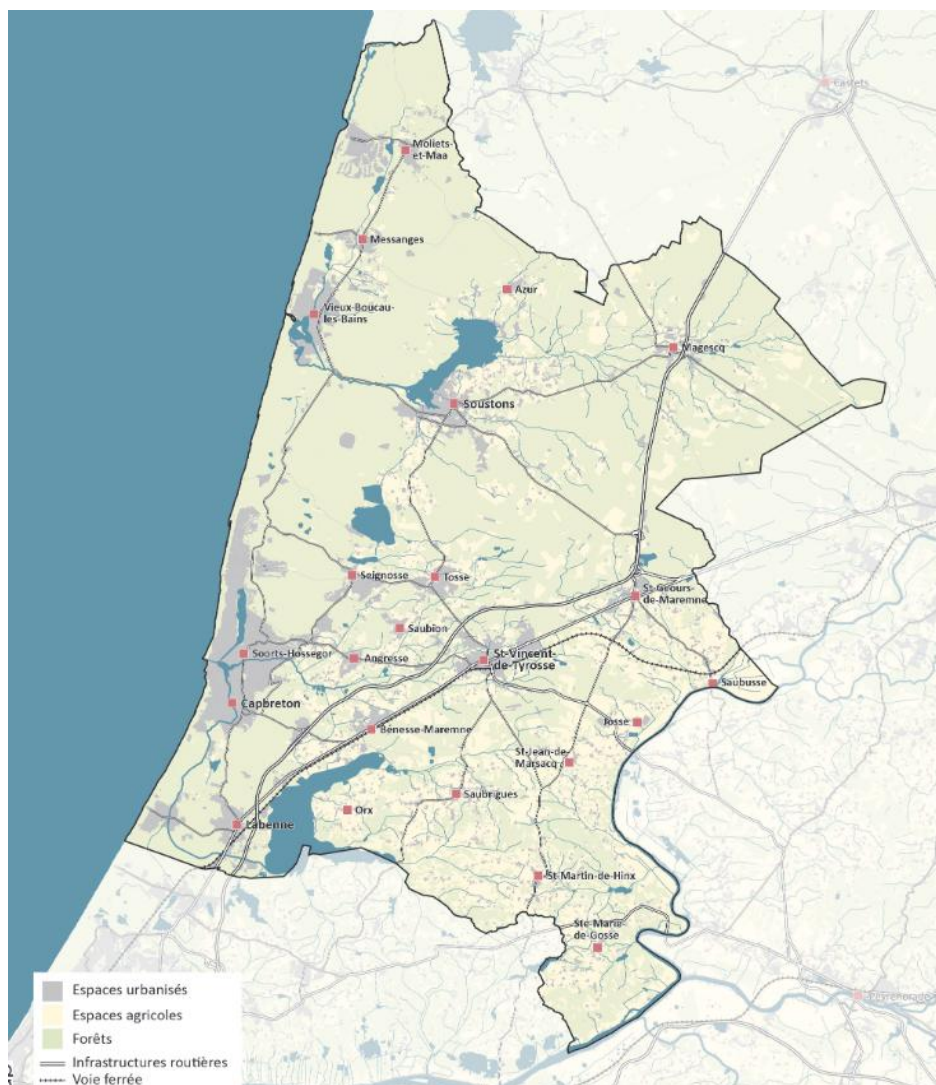
A – Contexte

L'objet de la révision allégée porte sur la création d'un STECAL à vocation culturelle sur la commune d'Angresse (40150- département des Landes). La commune d'Angresse est membre de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS), établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé en 2002.

1/ Description de l'EPCI

La communauté de communes MACS se situe au Sud – ouest du département des Landes, entre côte atlantique à l'ouest, marais d'Orx et rives de l'Adour au sud, terres agricoles à l'Est, et en limite de la forêt des Landes de Gascogne au nord. Ce vaste territoire (603,90 km²) se structure autour de trois pôles principaux : Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons et Capbreton. Il se situe à environ 20 minutes de deux bassins de vie structurants que sont les agglomérations bayonnaise et dacquoise.

Territoire touristique très attractif, la population, d'environ 65 000 habitants en 2023, peut atteindre près de 300 000 habitants en été.



Carte 1 : MACS (carte AUDAP projet de territoire)

- **Le SCOT (schéma de cohérence territoriale)** a été approuvé en 2014¹.

Il y a été acté un projet de planification et de développement territorial, élaboré à la lumière des enjeux liés à la protection de l'environnement, aux questions d'une répartition équilibrée des logements, à la mise en œuvre d'une mobilité équitable sur le territoire et d'un projet de développement économique durable.

Une première modification simplifiée a eu lieu en 2021 pour intégrer les dispositions de la loi ELAN (2019) concernant l'application de la loi Littoral sur les communes littorales. Elle a été approuvée le 28 septembre 2023.

La révision générale du schéma a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du 16 mai 2024 afin de prendre en compte les évolutions législatives récentes en matière sobriété foncière, les éléments de modification du SRADDET de Nouvelle Aquitaine du fait de l'application de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » dans la loi de 2021 dite « Climat et Résilience ».

Cette révision permettra également d'intégrer les conclusions du Projet de territoire adopté en 2022.

La démarche de révision s'inscrit dans une volonté de « traduire spatialement le projet de territoire et sa vision renouvelée du territoire, et d'aborder la question des transitions écologiques, climatiques, énergétiques, économiques et sociales à accompagner dans les 20 prochaines années »².

- **Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal)**³ a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020. Il a connu plusieurs évolutions par le biais de modifications de droit commun, de modifications simplifiées, de déclarations de projet et de mises à jour. (cf. p.4).

- **Le PLH (Programme Local de l'Habitat)**⁴ permet d'identifier les points de blocage en matière de logements et les situations particulières au territoire (taux élevé de résidences secondaires, prix des loyers, logements des saisonniers). L'objectif est de mettre en œuvre une politique concertée à l'échelle intercommunale.

Le PLH est élaboré pour une durée de 6 ans, durée en adéquation avec les temps de mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat. Deux ont déjà été produits pour la période 2006-2012 et 2016-2021.

Le 3^{ème} PLH est en cours de préparation pour la période 2025-2030, mais les grandes lignes ont été dévoilées : produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins des habitants en s'inscrivant dans une vision durable (en lien avec la démarche environnementale de MACS).

- **Le projet de territoire**⁵ a été adopté en 2022. Il s'agit d'un guide d'action publique locale qui vise à conduire un diagnostic du territoire en mobilisant les acteurs locaux de différentes sphères (économiques, associatives, citoyennes) et les partenaires institutionnels (Etat, Région,

¹ <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-/cadre-de-vie/urbanisme/schema-de-coherence-territoriale-scot/>

² Délibération du Conseil Communautaire en date 16 mai 2024 – Prescription de la révision générale du SCOT de MACS -Objectifs poursuivis et modalités de concertation

³ <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

⁴ <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-/cadre-de-vie/urbanisme/programme-local-habitat-plh/>

⁵ <https://www.cc-macs.org/macs-territoire/vivre-ici/le-projet-de-territoire-de-macs/>

Département). Il permet de déterminer une stratégie territoriale en identifiant des orientations majeures et en les priorisant.

- **L'offre culturelle sur le territoire de la communauté de communes MACS** qui justifie la création d'un STECAL à vocation culturelle :

MACS a inscrit dans ses statuts des compétences obligatoires et optionnelles en matière de politique et action culturelle.

Elles se trouvent dans les articles 7.4 et 8.2 des statuts de la communauté de communes.

Article 7.4 des statuts de la communauté de communes :

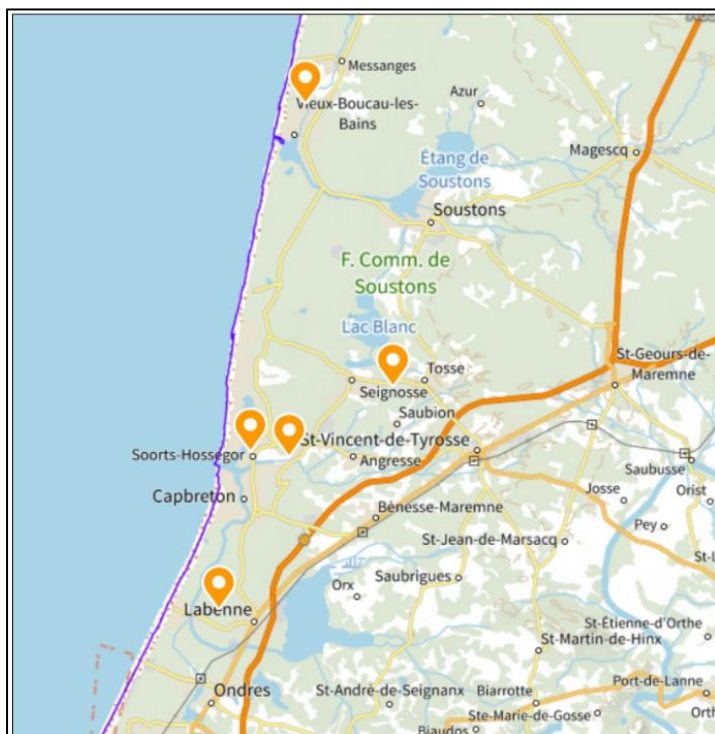
Maremne Adour Côte-Sud est exclusivement compétente en matière d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

Compétences facultatives 8.2 : Culture et sport :

8.2.1. En matière culturelle et sportive, la communauté de communes est compétente pour organiser et apporter son soutien aux événements, manifestations et activités culturelles et sportives, sous réserves que :

- *Le périmètre de l'opération se développe sur le territoire de plusieurs communes ou,*
- *S'il se développe sur le territoire d'une seule commune, concerne, par ses implications :*
 - o *Une partie ou la totalité de la communauté*
 - o *Ou est déterminante pour l'équilibre socio-économique de la communauté*
- *Et nécessite une coordination avec d'autres collectivités ou institutions*

8.2.2 La médiation culturelle avec les structures municipales culturelles (notamment bibliothèques et médiathèques) par le biais de la mise en réseau et de la coordination dans le cadre de manifestations culturelles, et un soutien financier.)



Carte 2 : sites culturels sur le territoire de MACS

Plusieurs sites ont été identifiés par la communauté de communes comme répondant à ces critères amorçant ainsi une volonté de maillage de l'action culturelle du territoire. Les initiatives sont autant publiques que privées.

- PARCC à Labenne, centre culturel nouvellement ouvert et inauguré en juin 2024.
- Sporting Casino à Soorts Hossegor sera considéré comme un lieu d'exposition mais pas de création.
- Kontainer à Angresse : espace de création partagée et de formation /

fabrique artistique et culturelle, réceptacle à projets, tiers-espace.

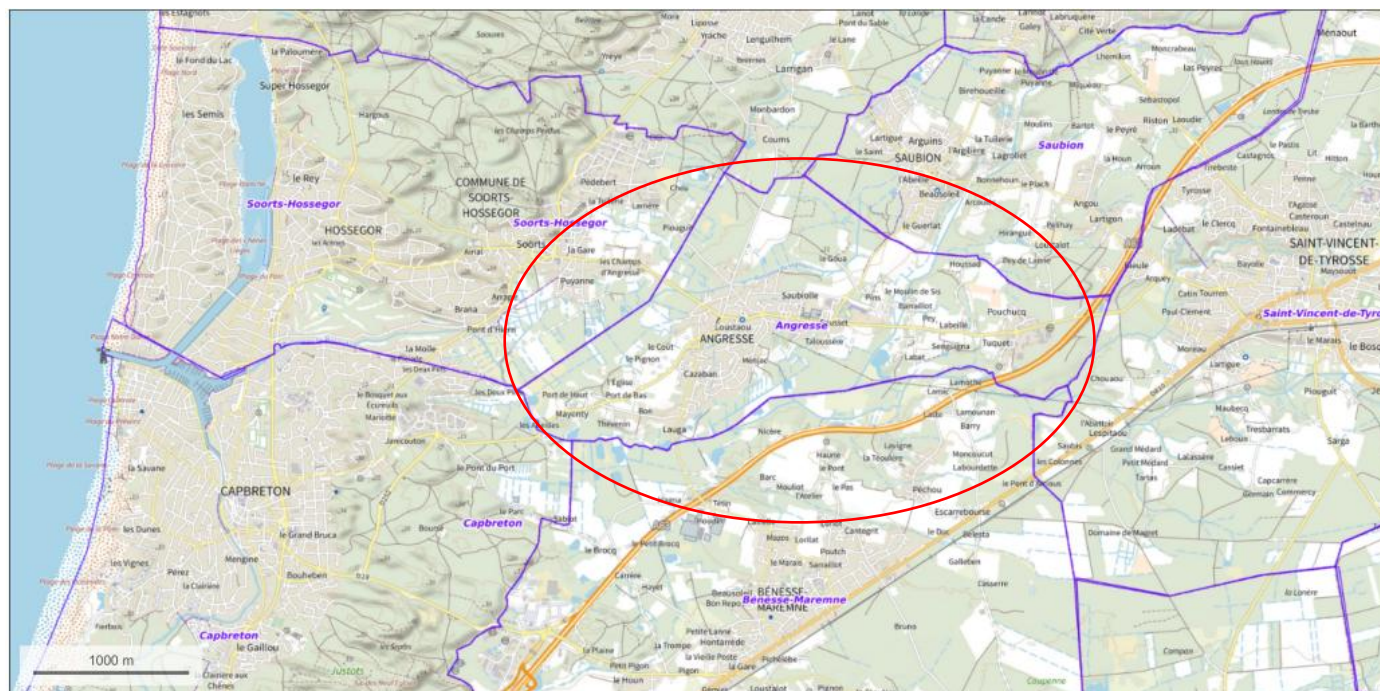
- Fond Labégorre à Seignosse : Le Fonds Labégorre est un lieu dédié à l'exposition d'œuvres contemporaines (peintures et sculptures).
- Moisan à Vieux-Boucau : galerie d'art d'exposition.

Il existe aussi un maillage de lieux privés sur la communauté de communes servant à la création artistique pérenne (*Concrete Jungle à Soorts-Hossegor – ZA Pédebert*) ou éphémère (*Là – les enfants sauvages, café galerie – Capbreton, 2020/21 - urbanisme transitoire avant un projet immobilier*).

On note un fort dynamisme culturel sur le territoire qui aborde toutes sortes d'art (contemporain, figuratif, réaliste, etc..).

2/ Description succincte de la commune d'Angresse :

D'une superficie de 768 ha, la commune d'Angresse se situe à l'Est de la commune de Soorts-Hossegor, au Sud de Seignosse et Saubion, au Nord de Bénèsse Maremne, et à l'Ouest de Saint-Vincent-de-Tyrosse.



Carte 3 : Angresse (carte Géoportail – IGN)

En 2021, elle comptait 2256 habitants soit une hausse démographique de 12.35 % par rapport à 2015. Le taux de variation annuelle démographique est de 2.5 % par an entre 2014 et 2020, au-dessus de l'indicateur intercommunal (1.8 % pour la même période). Les entrées/sorties sont le fait de ce taux de variation important (1.9%).

Les tendances démographiques ont donc connu une dynamique positive par une évolution marquée aux tournant de l'an 2000 avec une hausse de 146 % en 20 ans (+57% sur le territoire MACS).

Elle est liée à sa position géographique : située dans la partie rétro littorale du territoire intercommunal, la commune a pu maîtriser jusqu'à récemment les prix du foncier en comparaison avec les prix observés sur le secteur littoral. Cependant, cette tendance semble

changer : le marché immobilier apparaît limité sur la bande littorale en ce qui concerne les résidences principales et un mouvement vers le rétro littoral s'est amorcé. Les prix au m² ont augmenté de + 58 % en 5 ans⁶. Le taux de résidences principales reste élevé (84 %) en comparaison aux communes littorales (plus de 50 % du parc immobilier est en résidences secondaires).

Les équipements sur la commune :

La commune d'Angresse dispose d'une école maternelle, primaire et désormais d'un collège, ouvert en 2021. Celui-ci a permis de désengorger le collège Jean Rostand de Capbreton en regroupant des effectifs venant principalement de Saubion, Angresse, Benesse et Tosse. D'autres services publics sont également présents comme le bureau de la Poste.

L'exemple du développement et l'aménagement d'un quartier - le quartier de Saubiole :

Ces dernières années, la commune a connu des aménagements importants. Par exemple, sur la route de Tyrosse, au lieu-dit Saubiole (carrefour RD 33 / RD 133 vers Saubion), avec de multiples intervenants privés/publics, la commune a aménagé tout un quartier articulé autour du nouveau collège Elisabeth et Pierre Badinter, avec un pôle commercial et services comprenant un Super U, les Serres d'Angresse, historiquement installées et un pôle médical. Des logements accompagnent l'opération. La voirie a été réaménagée avec un giratoire, pour l'occasion et une piste cyclable sécurisée a également été créée entre le collège et la commune de Saubion. Elle complète le tracé du centre bourg d'Angresse au collège.



Ce quartier est à environ 800 mètres à l'ouest du STECAL à vocation culturelle.

Mobilité et déplacements (cartes page suivante)

Réseau routier

La commune est traversée par les axes suivants :

- A 63, (Bordeaux / Frontière espagnole) sans accès sur la commune : l'échangeur le plus proche est à Bénesse Maremne.
- RD 33 qui passe devant le site projet, en direction de Soorts-Hossegor et Saint-Vincent-de-Tyrosse,
- RD 133 vers Capbreton et Saubion

⁶ <https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier/angresse/ville-40004>

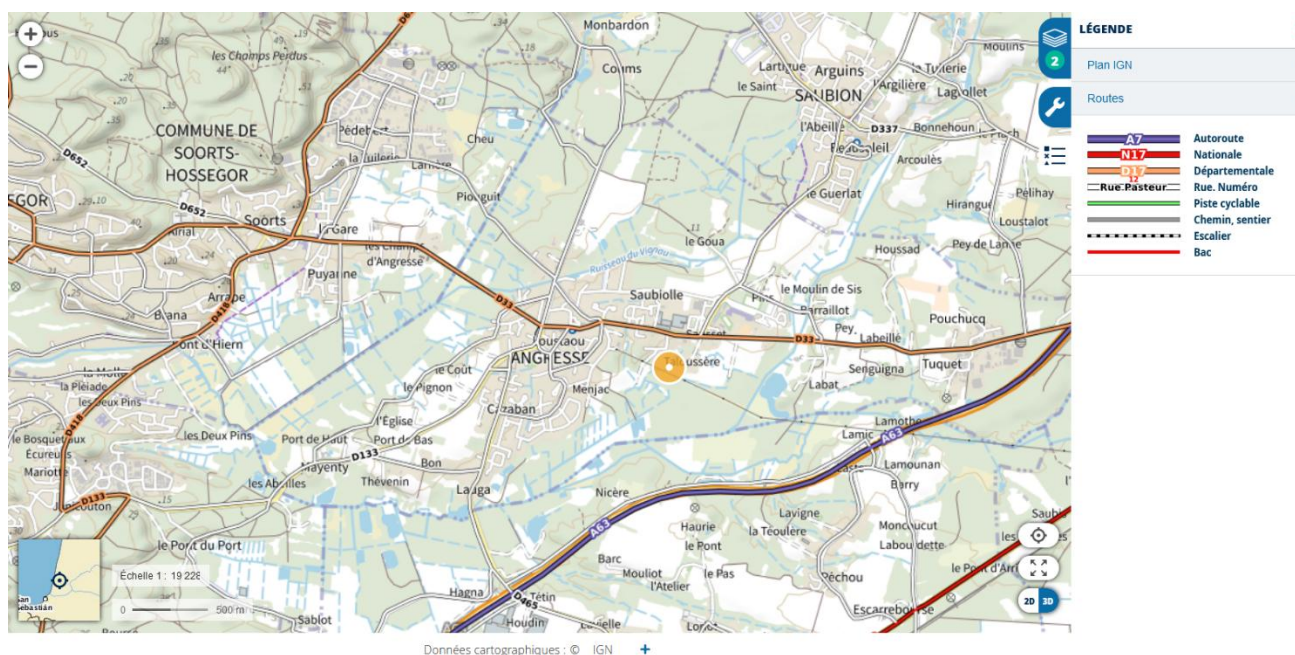
- RD 465 vers Benesse Maremne

Le réseau cyclable

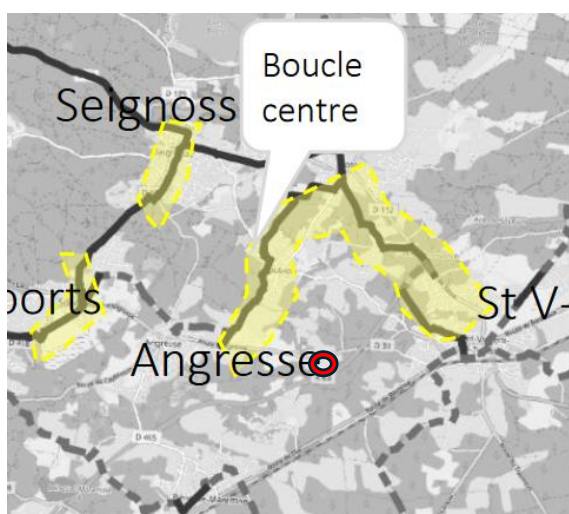
La communauté de communes a défini un schéma cyclable pour favoriser l'usage du vélo au quotidien. La construction du collège d'Angresse a amené à compléter le réseau cyclable en créant des voies sécurisées.

Les transports collectifs

Le réseau intercommunal YEGO dessert le centre de la commune et le collège. La ligne 1A passe devant le site projet, entre l'arrêt de la ZA du Tuquet (930 mètres – Chemin de Lanot / 10 minutes à pied) et l'arrêt du collège d'Angresse (885 m – Chemin de Lanot / 10 minutes à pied).



Carte 4 : réseau routier sur traversant Angresse et position du STECAL (Géoportail-IGN)



Carte 5 : extrait schéma cyclable de MACS – avril 2021



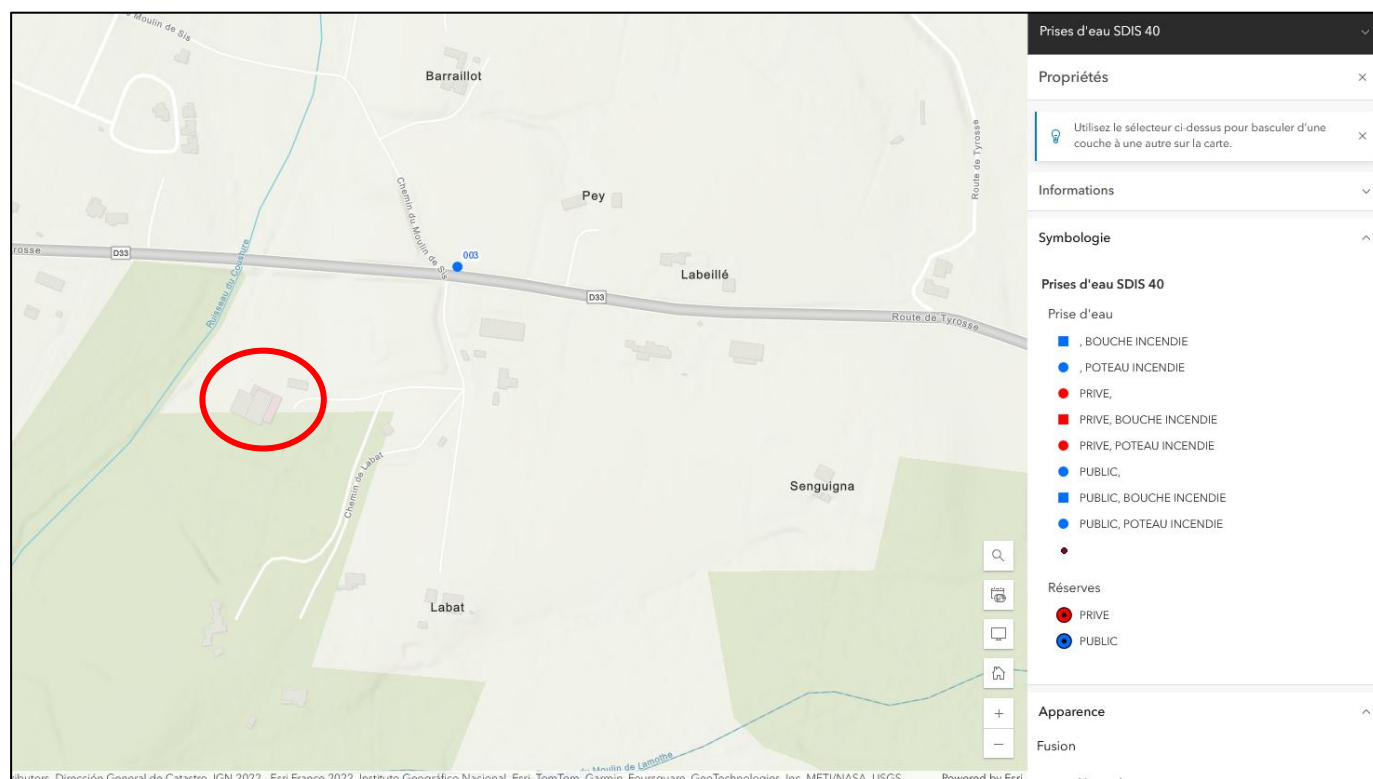
Carte 6 : Ligne 1A YEGO – Desserte STECAL

Réseaux :

- La commune est couverte par un réseau d'Eau Potable, document mis en annexe du PLUi en 2020
- La commune dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, document mis en annexe du PLUi en 2020
- La commune dispose d'un service de gestion des eaux usées et d'un service SPANC document mis en annexe du PLUi en 2020
- On note l'implantation d'un PEI à proximité (RD 33) : source SDIS 40 – distance de 250 m. et un accès pour les services du SDIS entre 4.5 et 5 m de largeur.

Carte 7 : Carte SDIS 40 Open

<https://www.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?layers=98846e91f8704d4481414e24ba9ea2aa>



B – Présentation du projet

Pour rappel, le projet consiste en la création d'un STECAL à vocation culturelle en zone naturelle sur la commune d'Angresse. Le site est actuellement dédié à un espace de création artistique et de réserves d'œuvres d'art. Le bâtiment existant, vestige d'une activité artisanale de BTP précédente, permet de présenter les œuvres de Lydie de Lydie Arickx mais doit évoluer pour créer les conditions adéquates de conservation et d'exposition.



Carte 8 : emplacement du STECAL par rapport au centre bourg d'Angresse

1/ Le site

Le projet de création du STECAL se situe au chemin de Labat, voie perpendiculaire à la Route de Tyrosse (RD 33) dans la partie orientale de la commune. Des bâtiments artisanaux de type « entrepôts » ont été construits dans les années 70 dans le cadre de l'activité de BTP de l'entreprise BAMA. Ces constructions existantes sont toujours présentes et accueillent depuis 2004, l'atelier artistique et un espace culturel de Lydie Arickx.

Les constructions servant de lieux de création, mais aussi d'archivage de ses œuvres, se dégradent de plus en plus. Cela met en péril une collection unique, de plus de 30 000 œuvres, de taille et de volumes différentes. De plus, l'artiste dispose de conditions précaires d'installation pour la conception artistique.

En annexe 1, le recensement des images aériennes depuis 1947 permet de noter une évolution du site : passant d'un espace naturel/agricole (apparition d'un bâtiment dans les années 70), il est dévoué à l'artisanat fin 70. Il a subi des modifications de terrain, avec cependant la conservation d'un espace boisé en entrée malgré le passage d'engins de chantier.

Le site artisanal n'est pas répertorié dans le fichier CIASAS (ex BASIAS) ou SIS. Il n'est pas non plus dans le répertoire des « sites pollués »⁷.



(carte 9 : localisation STECAL – zoom 1/100 Géoportail – IGN)

2/ Le projet

Le projet de création du STECAL doit permettre de reconstruire un espace de création artistique et de stockage des œuvres dans de meilleures conditions pour l'artiste sur site. Ces œuvres sont de multiples formats, représentent toute une vie de création. Le projet est décrit comme un centre d'art vivant autour de l'œuvre de Lydie Arickx. Il s'accompagne d'un espace muséal qui permet la présentation des œuvres majeurs de l'artiste. Il a pour but de clore le parcours d'immersion dans la création artistique. Carte 10 : locaux existants actuellement sur le futur STECAL



⁷ <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=75&dpt=40&com=40004>

Le projet est porté par l'association « Art énergie », en collaboration avec le fond de dotation « Le RéserVoir » qui gère les collections et les œuvres de Lydie Arickx. Il permettra de découvrir toute la diversité d'une collection permanente de peintures, sculptures, photos et vidéos.

L'œuvre de Lydie Arickx a une portée nationale voire au-delà : nombreuses de ses œuvres sont présentes dans des collections publiques comme celles du Centre Pompidou ou au Palais de Tokyo. L'intérêt de ce projet permet aussi de se rappeler que le monde de l'art est propice à la découverte d'un imaginaire avec une volonté d'initier par la création et d'inciter à la créativité. Il s'agit là de transmission, en premier lieu d'un discours et ensuite d'un savoir-faire par la ou les techniques utilisées, qu'elles soient matérielles ou figuratives.

Dès 2009, l'artiste alertait des conditions de stockage de son œuvre : une toiture en mauvais état provoquant des voies d'eau et de la moisissure sur les œuvres, des dégâts provoqués par les entrées de pollens, de vent, etc.



Reportage photographique sur site (juin 2024) : un espace fortement imperméabilisé et héritage de l'activité de BTP originelle.

Actuellement, le règlement de la Zone Naturelle du PLUi ne permet pas la démolition des bâtiments existants pour une construction d'ouvrages et d'aménagement liés à la création artistique. Il y a donc une nécessité de créer un secteur permettant cette constructibilité.

3/ Définition du STECAL dans le Code de l'urbanisme :

Les zones agricoles, naturelles et forestières définies dans les documents de planification urbaine sont en principe inconstructibles ou pour lesquelles une constructibilité peut être limitée :

« Art L. 151-13 du Code de l'urbanisme :

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

1° Des constructions ;

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

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

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

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

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

Dans les zones A ou N d'un PLU(i), il peut être délimité à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). La constructibilité est admise à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Dans ces espaces, il appartient au règlement de fixer des règles de hauteur, d'implantation et de densité afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

- Les contours du règlement de la zone Naturelle : Le règlement de la zone Naturelle du PLUi ne permet les changements de destination que si les bâtis ont fait l'objet d'un recensement au document graphique 3.2.2. ce qui n'est pas le cas dans le présent projet.

Les constructions autorisées sont celles en lien avec l'activité forestière, avec l'activité agricole mais de manière limitée en surface bâtie et la réalisation de constructions et d'aménagements nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il convient donc de créer un STECAL à vocation culturelle qui permettra de mettre en œuvre le projet présenté précédemment.

C – Compatibilité avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le projet de territoire de MACS

1/ PADD du PLUi de MACS

Le projet de révision allégée pour la création d'un STECAL à vocation culturelle est compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable à plusieurs titres :

- Le projet accompagne la politique culturelle inscrite dans les orientations du PADD du PLUi de la MACS comme évoqué dans le chapitre précédent :

Orientation 4.3 B : 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 répercuteront notamment sur [...] : l'offre en locaux et aires de sports, festifs ou culturels.

- La création du STECAL n'entraînera pas de coûts supplémentaires en termes d'équipements, de services publics et de réseaux : Comme décrit précédemment, le site a déjà été fortement anthropisé par une activité artisanale de BTP. Les bâtiments sont toujours présents. Ils sont desservis par un accès routier : le chemin de Lanot depuis la RD 33. Le service de bus Yego passe sur la RD 33, les arrêts sont proches. Les distances à parcourir depuis le quartier de Saubiole et le collège sont d'environ 850 et 900 mètres. Ils sont également desservis par le réseau d'eau potable et le réseau électrique.
- La création du STECAL ne sera pas consommatrice de terres cultivables, préjudiciables à la qualité des paysages, et sources de difficultés pour l'économie agricole en raison de la proximité qu'elles impliquent entre exploitations agricoles et constructions non agricoles :

Orientation 3 : Valoriser le territoire par une approche environnementales, paysagère et patrimoniale).

En premier lieu, le site n'a pas de vocation agricole depuis les années 70 mais artisanale. En effet, le bâti existant fera l'objet d'une démolition et d'une construction d'un autre bâtiment. Ce dernier sera sur l'espace déjà imperméabilisé dans le cadre de l'activité de BTP précédente. Il aura des caractéristiques différentes dans sa volumétrie, dont la hauteur, ceci pour s'adapter aux besoins identifiés par les artistes :

- Protection des œuvres,
- Parcours pédagogique et didactique
- Espace vivant et recherche artistique pour l'artiste.

Par ailleurs, il n'y a pas d'exploitations agricoles à proximité du site et l'espace boisé qui marque le paysage en limite Est du STECAL conserve son inscription dans la zone Naturelle du PLUi.

- La création du STECAL en zone naturelle respecte l'intégrité de la trame Bleue identifiée dans le plan graphique 3.2.10 comme indiqué dans le PADD (*Orientation 3.3. : Protéger les continuités écologiques*). Concernant le réservoir de biodiversité identifiée dans le PLUi, le STECAL couvre un périmètre déjà artificialisé, voire imperméabilisé par des bâtis, aménagements de voirie existants. De facto, il n'y a pas atteinte aux continuités de TVB par la reconstruction sur site, comme le montre le pré-diagnostic environnemental en annexe 2.
- La création de ce STECAL reste exceptionnelle dans le sens où il participe à une politique de maillage culturel du territoire comme vu précédemment en complétant l'offre sur la MACS, après l'ouverture du PARCC à Labenne.

2/ Projet de territoire

La communauté de communes a établi un projet de territoire qui inscrit un certain nombre d'intentions de développement pour son territoire. Parmi celles-ci, des actions sont à mener pour la culture.

Intention 5 : Promouvoir les droits culturels pour développer une politique inclusive et accompagner les populations dans l'accès aux équipements et à leurs offres.

- Favoriser, dans les dispositifs et interventions de MACS, la prise en compte des publics les plus éloignés de la culture pour des raisons économiques, sociales, géographiques.

D- Compatibilité avec les pièces réglementaires

Actuellement, le règlement de la zone Naturelle du PLUi ne prévoit pas spécifiquement la possibilité d'établir un projet à caractère culturel. Le projet sera considéré comme un espace culturel privé et toutes les futures constructions et/ou aménagements réalisées devront être liées à la sous-destination suivante : « centre de congrès et d'exposition » du PLUi. Cette sous destination comporte les « constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant »⁸.

Aussi, il sera intégré dans les parties suivantes :

« I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ »

1. *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Constructions et installations autorisées dans les STECAL

⁸ Règlement du PLUi de MACS p.13 / Lexique – Destination et sous destination

STECAL à vocation culturelle	Les constructions, installations techniques et aménagements nécessaires aux activités culturelles.
-------------------------------------	---

Le projet ne prévoyant **pas de logement**, aucune adaptation de l'article 2 du même chapitre, concernant *la mixité fonctionnelle et sociale* n'est nécessaire. Elle sera donc « non réglementée » dans le cadre de ce STECAL

Concernant le volet de *l'aspect extérieur des constructions* (cf. II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE / 1. Volumétrie et implantation des constructions).

L'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est règlementée pour les implantations en dehors des agglomérations. Un tableau récapitule les axes concernés et accompagnés des distances d'implantation.

Le projet n'étant pas concerné par un des axes recensés, le règlement écrit du PLUi prévoit deux cas :

- Les « autres cas » (a) : les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- Une implantation imposée dans le cadre du STECAL (b), où le document graphique 3.2.3. indique les distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, inscrite dans le STECAL à vocation culturelle, sera de **5 mètres**, pour la raison suivante :

- Le périmètre du STECAL n'est pas concerné par les implantations par rapport des voies et emprises publiques ; celui-ci se situe en recul d'un accès privé qui mène aux bâtiments actuels.

L'implantation des constructions des bâtiments par rapport aux limites séparatives est déterminée dans le règlement graphique 3.2.4. et dans le règlement écrit de la zone Naturelle.

Aussi, les implantations sont définies par des dispositions écrites sur le document graphique 3.2.4. pour les STECAL.

Il est proposé d'appliquer la règle suivante : « **Les constructions s'implantent en limites séparatives ou en retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m soit $D=H/2$ et $D>4$ m min. Cela vaut aussi pour les extensions de construction non nécessaire à l'activité agricole et les annexes** », définie pour la zone N.

En effet, le STECAL ne serait pas riverain de propriétés bâties. De plus, les bâtiments existants et utilisés actuellement dans le cadre de l'activité de stockage des œuvres d'art et de création, sont implantés sur des limites séparatives. Le site est donc déjà imperméabilisé à ces endroits.

Les éléments concernant la hauteur des constructions (II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE / art. 2) :

La délimitation du STECAL à vocation culturelle doit permettre les constructions et aménagements adaptés à la création, la conservation d'œuvres d'art et à l'exposition de pièces qui sont parfois de grands gabarits.



Exemple de deux œuvres sculptées (source : <https://artistesactuels.fr/atelier-lydie-arickx/>)

Les hauteurs des constructions dans la zone naturelle sont réglementées de la manière suivante :

- En dehors des STECAL, pour les autres constructions, autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres,
- Au sein des STECAL, les dispositions du plan graphique 3.2.5. conditionnent les hauteurs des constructions.

Les hauteurs des constructions propres au STECAL à vocation culturelle, mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère, seront **de 12 mètres maximum**.

L'emprise au sol est définie dans le lexique du PLUI comme la projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplomb inclus, ainsi que l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs.

Dans l'article 3 du chapitre II. *CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE*, les emprises au sol dans les STECAL sont règlementées au document graphique 3.2.5. et en dehors des STECAL, elles ne sont pas règlementées.

L'emprise au sol dans le STECAL à vocation culturelle ne sera pas règlementée ; le site est déjà artificialisé par les occupations artisanales précédentes.

L'aspect extérieur des constructions est réglementé dans la Zone Naturelle, et dans les STECAL au titre de l'article 4. du chapitre II. *CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE*.

La zone naturelle peut recouvrir des enjeux patrimoniaux non négligeables tels que la préservation des airiaux, des maisons agricoles ou forestières, et autres granges.

Cependant, le règlement du PLUI laisse une certaine latitude à l'expression architecturale : elle peut être traditionnelle comme contemporaine à condition « de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'application des règles existantes dans les termes d'adaptation au sol et au volume (4.3.), de composition des façades et toitures (4.3.) de composition des clôtures (4.4.) est adaptée aux constructions liées et nécessaires à la destination du STECAL à vocation culturelle.

Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions de l'article 5. du chapitre II. *CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE*, l'aménagement des espaces de stationnements et des espaces libres revêt une certaine importance.

Si le site en lui-même est déjà imperméabilisé par la présence de bâtiments artisanaux, d'enrobés, de stationnements en dur, les abords, non inclus dans le STECAL et restant en zone Naturelle, amènent une qualité paysagère aux futurs projets en lien avec la vocation de la zone. Les prairies enherbées aux alentours, le lac en contrebas, l'espace boisé à l'entrée du projet sont autant d'éléments revêtant un enjeu paysager et écologique.

Les règles dans les STECAL prévoient déjà que les aménagements à l'intérieur du site vont accompagner la préservation du paysage et de l'environnement.

L'article 5 traite des points suivants :

- 1- Les espaces non imperméabilisés : il s'agit des espaces de stationnement qui doivent être conçus de manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement et limiter le ruissellement. De fait, les espaces de stationnement devront être perméables et rester dans une conception ou configuration naturelle.



Figure 1 exemple aménagement stationnements (société A2 Infra - Grand village Plage - 17)

- 2- Les espaces libres et plantations : Les zones de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- 3- Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux : les clôtures doivent être végétalisées et doivent être perméables à la petite faune car le STECAL se trouve en réservoir écologique.

Les points 4 et 5 ne concernent pas le STECAL à vocation culturelle :

- 4- Les espaces boisés classés : il n'y a pas d'EBC dans le périmètre du STECAL
- 5- Les éléments identifiés au titre de l'articles L.151-23 : il n'y a pas de bâtiments classés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme dans le périmètre du STECAL

Les obligations de stationnement (6) doivent correspondre aux besoins des constructions autorisées dans le STECAL dans l'assiette du projet.

Pour finir, la 3^{ème} partie (III EQUIPEMENTS ET RESEAUX 1. Desserte par les voies publiques ou privées), définit les **conditions d'accès** aux projets telles les servitudes de passage, les accès pour les véhicules de secours, de lutte contre les incendies et d'enlèvement des ordures ménagères. Seules les communes de Soustons et de Saint Vincent de Tyrosse disposent de règles particulières avec une largeur minimale des voies en zone naturelle. Il n'y aura pas d'exception dans le règlement du STECAL à vocation culturelle. Le site est accessible pour les engins de secours (cf. p.16)

Il en va de même pour l'article 2 (2. Desserte par les réseaux) : cette partie régleme les conditions de desserte par les réseaux d'eau potable, d'assainissement quand ils existent (ou en

assainissement individuels), le traitement des eaux pluviales (infiltration/rétention) et les réseaux de télécommunications et d'électricité.

Comme pour l'article 1, il n'y aura pas d'exception dans le règlement du STECAL à vocation culturelle.

Présentation des modifications apportées aux pièces du PLUi

A – Evolution du plan de zonage

Dans le cadre de la création d'un STECAL N à vocation culturelle sur les parcelles AL 58 et 54 p, les modifications du règlement écrit sont les suivantes :

Tous les plans devront faire apparaître le périmètre du STECAL à vocation culturelle, à savoir :

- Plan 3.2.1. **Zones réglementaires (U, AU, A, N)** : Intégration du périmètre du STECAL à vocation culturelle au sein de la zone naturelle de la commune d'Angresse.
- Plan 3.2.2. **Répartition des mixités des fonctions en zone urbaine et STECAL (A et N)** : modification du plan pour la création du STECAL N à vocation culturelle dans la zone Naturelle de la commune d'Angresse
- Plan 3.2.3. **Implantation des constructions par rapport aux voies** : 5 mètres
- Plan 3.2.4. **Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives** : « Les constructions s'implantent en limites séparatives ou en retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m soit $D=H/2$ et $D>4$ m min. Cela vaut aussi pour les extensions de constructions non nécessaires à l'activité agricole et les annexes », définie pour la zone N.
- Plan 3.2.5. **Règle d'emprise au sol** : le STECAL sera raccroché à la catégorie « non réglementé ».
- Plan 3.2.6. **Règle de hauteur** : les hauteurs maximales des constructions dans le STECAL seront de 12 mètres. Aussi, il conviendra de créer un onglet dans la légende de ce plan « 12 mètres au faitage ».
- Plan 3.2.7. **Règles de préservation du patrimoine bâti et végétal** : intégration du périmètre non soumis à une règle particulière
- Plan 3.2.8. **Traduction réglementaire de la trame verte et bleue** : intégration du périmètre du STECAL sur le plan de la TVB permettant de définir les contraintes réglementaires lors des demandes d'autorisations d'urbanisme.
- Plan 3.2.9. **Risques et nuisances** : La commune d'Angresse est concernée par le risque d'inondation par submersion dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL Bouret-Boudigau) approuvé en juillet 2021. Cependant, le STECAL n'est pas sur le périmètre. En revanche, le STECAL se trouve sur le périmètre de remontées de nappes et inondation de caves qui devra être pris en compte lors des demandes d'autorisations d'urbanisme.
- Plan 3.2.11. **Emplacements réservés** : Le périmètre sera inscrit sur le plan mais aucun emplacement réservé ne sera rattaché à la création de ce STECAL.

-

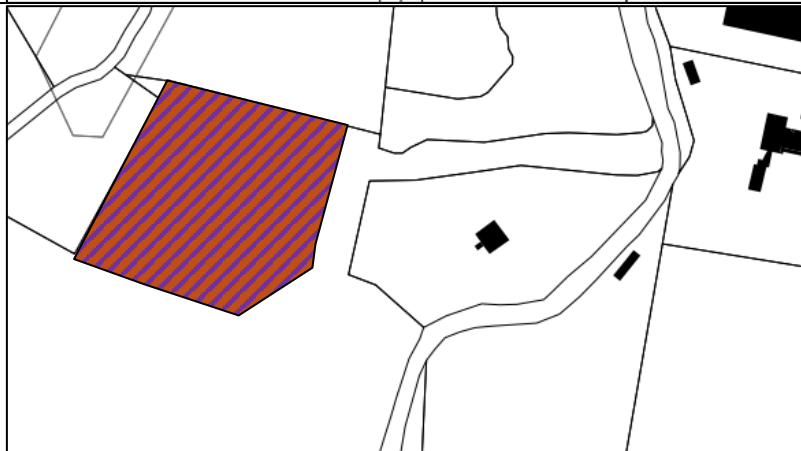
Suite à l'enquête publique (du 28 juillet 2025 au 28 août 2025), l'emprise au sol a été modifiée à la demande du commissaire enquêteur.

L'emprise au sol applicable est de 60 % maximum.






Une erreur matérielle a été identifiée à la suite de l'enquête publique. Elle concerne deux éléments sur le règlement graphique :

- Plan 3.2.3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : le dossier de présentation et de concertation (public et PPA) indique une implantation aux voies à 5 m minima. Le plan présente le texte suivant « Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum ». Il convient de rapporter les éléments initiaux du dossier à savoir une implantation aux voies à 5 m minima.
- Plan 3.2.4 : implantation par rapport aux limites séparatives : publiques : le dossier de présentation et de concertation (public et PPA) indique une implantation aux limites séparatives à $D=H/2$ et minima 4 m. Le plan présente le texte suivant « 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 ». ». Il convient de rapporter les éléments initiaux du dossier à savoir une implantation en retrait de $H/2$ avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

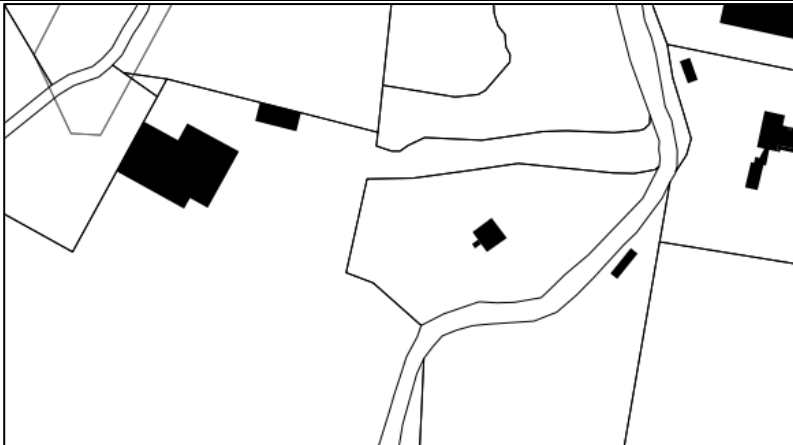
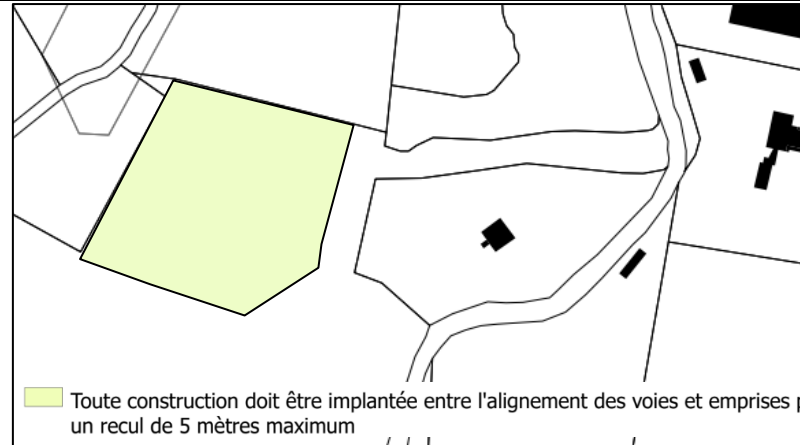
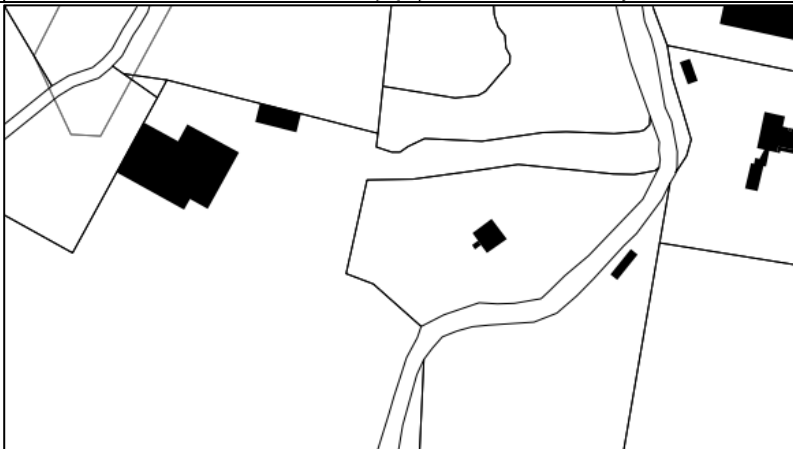
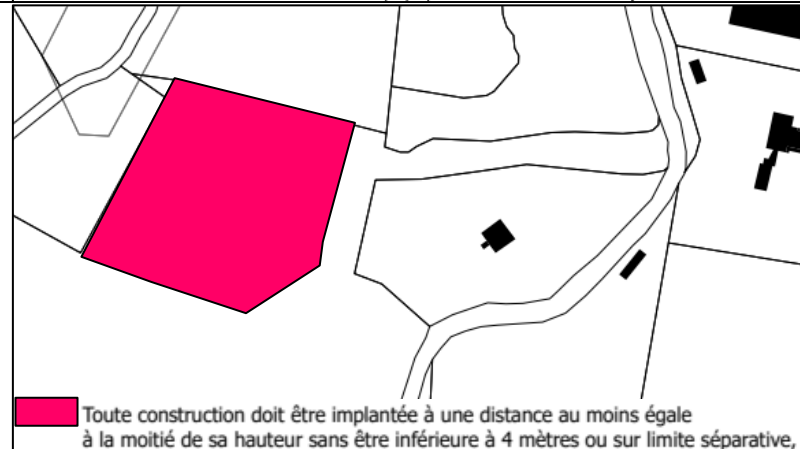
Documents graphiques de 3.2.1 à 3.2.11 : Avant/après

Plan	Avant	Après
3.2.1 plan réglementaire		 ■ STECAL en zone A ou N
3.2.2 Mixité des fonctions		

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


 **STECAL en zone A ou N à vocation culturelle**
Révision allégée n° 3 - Plan Local d'Urbanisme intercommunal - MACS

<p>3.2.3 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises</p>		 <p>Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum</p>
<p>3.2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>		 <p>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,</p>


3.2.5 : Emprise au sol des constructions		
3.2.6 : Hauteur des constructions		

(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

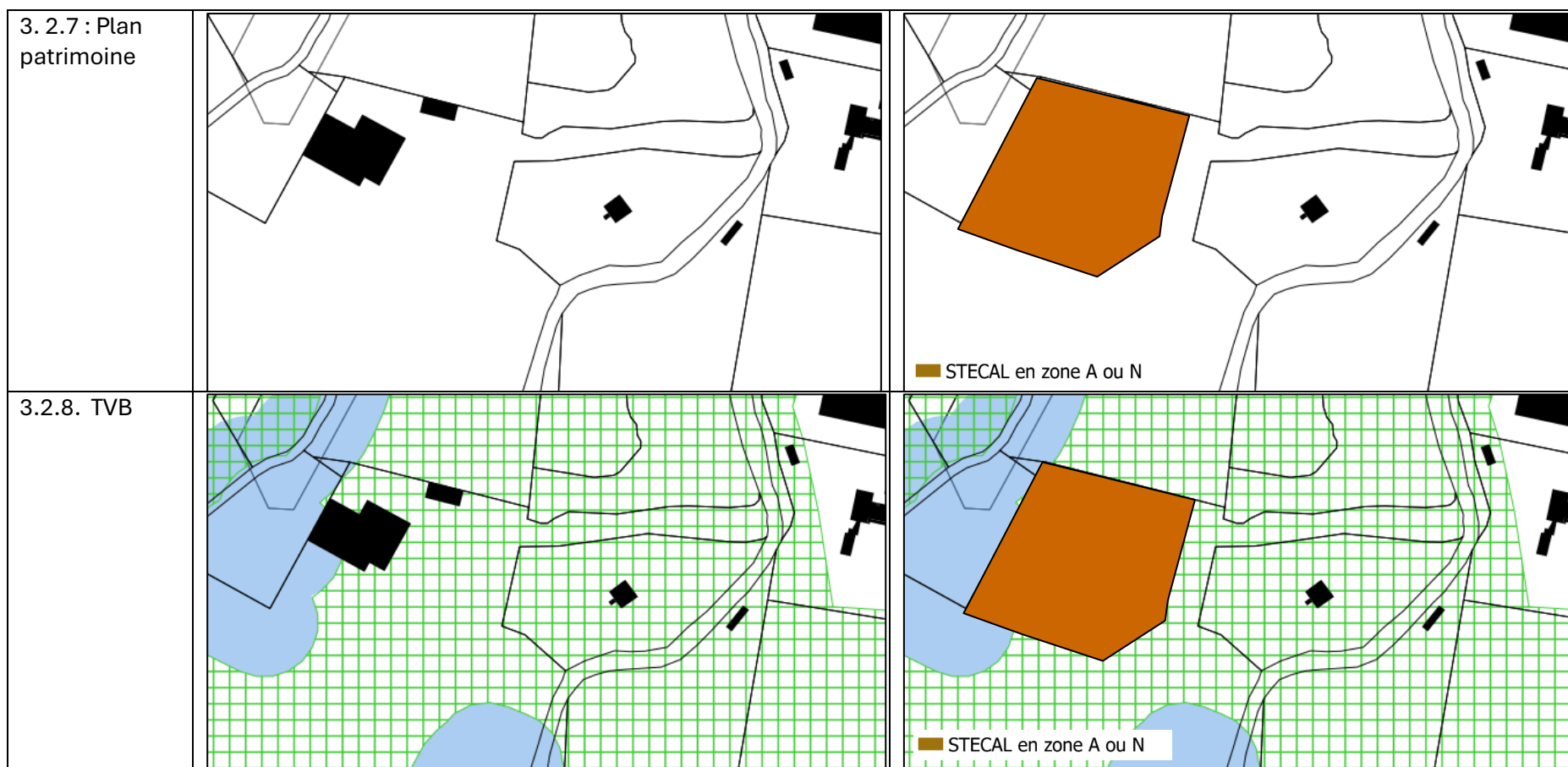
 Hauteur de façade comprise entre 3 m et 9 m à l'égout et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2+Attique).

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

 Hauteur maximale de 12 mètres au faîtage




Suite à l'enquête publique (du 28 juillet 2025 au 28 août 2025), l'emprise au sol a été modifiée à la demande du commissaire enquêteur.

L'emprise au sol applicable est de 60 % maximum.





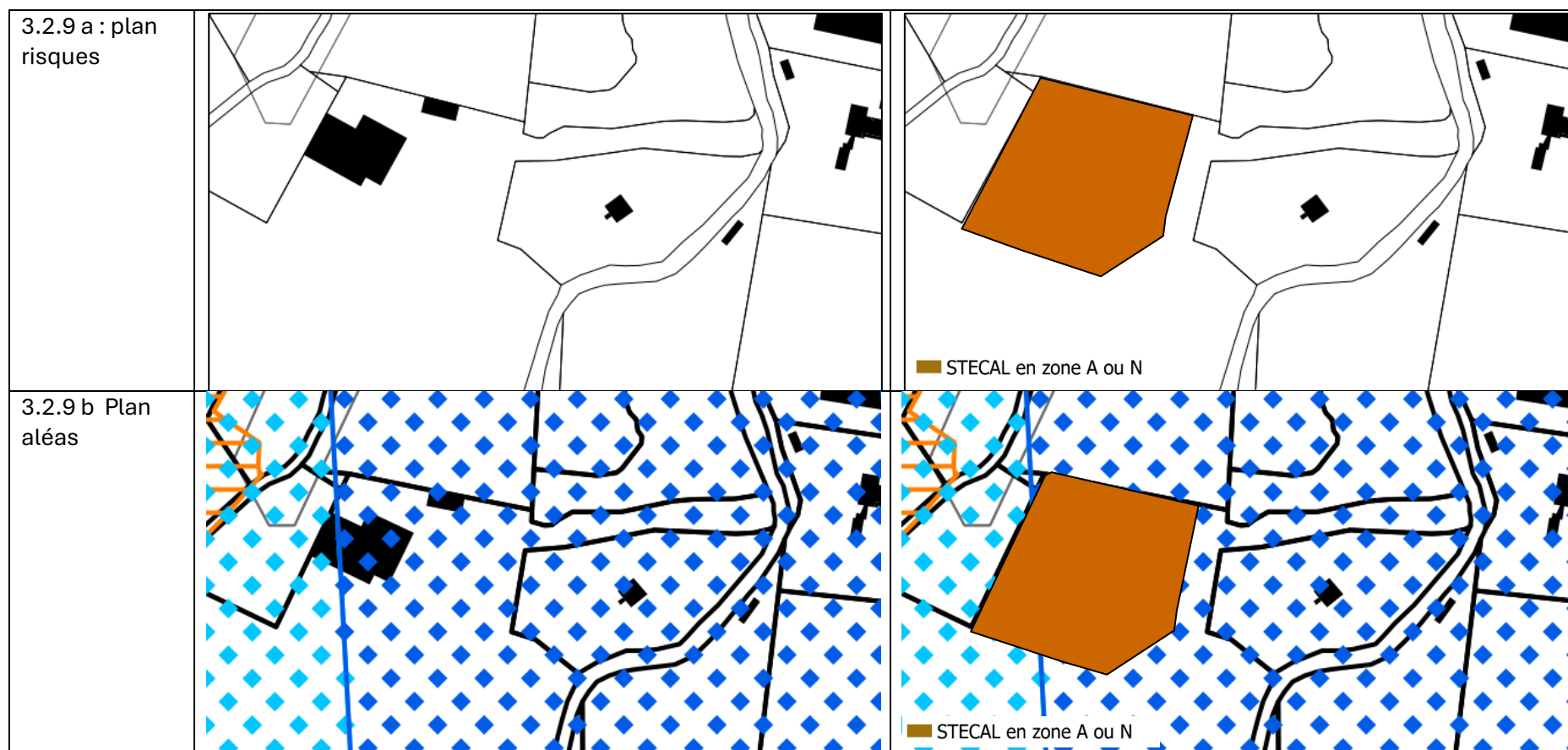
Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

-  Espaces boisés classés hors Loi Littoral
-  Réservoir de biodiversité
-  Corridors extra-urbains



Trame bleue

-  Zone humide
-  Cours d'eau et surfaces en eau



Risques

Aléa remontée de nappes

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Légende

 Emplacements réservés

B – Evolution du règlement écrit :

Introduction dans le règlement écrit d'un STECAL à vocation culturelle : destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité – Avant modification

ZONE NATURELLE (N)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

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



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Constructions et installations autorisées dans les STECAL

STECAL destiné à l'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage ;
STECAL à vocation d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions à vocation d'habitat, sous condition de ne pas être implantées à une distance de moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que les équipements soient raccordés aux réseaux publics ou que le demandeur joigne une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.
STECAL à vocation touristique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. ▪ Les constructions, installations techniques et aménagements relatifs aux activités de loisirs, de détente et de sport, sous condition d'être liée à un hébergement hôtelier et touristique. ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher. ▪ Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur. ▪ Les constructions ou extensions des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)
STECAL à vocation d'activités sportives et de loisirs	Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport.
STECAL à vocation économique	Les constructions, aménagements et installations liées à l'industrie, à l'artisanat et au bureau.

Après modification :

STECAL à vocation d'activités sportives et de loisirs	Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport.
STECAL à vocation économique	Les constructions, aménagements et installations liées à l'industrie, à l'artisanat et au bureau.
STECAL à vocation culturelle	Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités culturelles.

186

Les autres chapitres ou articles du règlement de la zone N ne sont pas modifiés.

C – Prise en compte et compatibilité avec les plans et programmes et schémas de rang supérieur

Le projet de révision allégée n°3 du PLUi de MACS a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le STECAL.

Respect de l'article L.153-34 et suivants du code de l'urbanisme.

La révision allégée n°3 du PLUi s'inscrit dans le respect de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme en créant un STECAL à vocation culturelle :

Article L. 153-34 du Code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Respect des normes, plans et schémas supérieurs

La délimitation du STECAL dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLUi de MACS est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et servitudes d'utilité publique annexées au PLUi.

- SUP identifiée : AC2 Site inscrit des Etangs Landais sud. Le projet ne modifie pas le périmètre et l'inscription du site.
- SCOT : La procédure de révision allégée est compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT MACS en cours de révision.
- Le PLUi étant par lui-même compatible et conforme avec les orientations du SCOT, la création du STECAL à vocation culturelle a un impact très limité sur le PLUi et le SCOT de par la superficie du périmètre déterminé.

D- Modification et répartition des surfaces (à la date de la révision allégée)

La révision allégée n°3 permettrait la création d'un STECAL à vocation culturelle en zone N (naturelle) sur une superficie de 6300 m².

Aucune autre modification de superficie n'est apportée dans le cadre de cette procédure sur le territoire de la communauté de communes.

		Avant RA 3	Après RA 3	Evolution
Zones	U	6631,06	6631,06	0
	Auc (1AU)	377,56	377,56	0
	Aus (2 AU)	123,09	123,09	0
	A	10943,97	10943,97	0
	N	42689,44	42688,81	-0,00147577
zones N ind	Ne	69,32	69,32	0
	Neco	6,55	6,55	0
	NEnR	2,86	2,86	0
	Ng	289,89	289,89	0
	Nl	69,22	69,22	0
	Nt1	42,72	42,72	0
	Nt2	82,21	82,21	0
	Nt3	7,83	7,83	0
	Ntln	13,67	13,67	0
	Ntlp	0,76	0,76	0
	Ntlz	4,65	4,65	0
STECAL	Stecal Tourisme	15,13	15,13	0
	Stecal Eco	2,81	2,81	0
	Stecal habitat	6,22	6,22	0
	stecal sport et loisir	6,01	6,01	0
	Stecal GDV	2,59	2,59	0
	Stecal culture		0,63	
Total		61387,55	61387,55	

E – Les impacts de la création du STECAL à vocation culturelle sur l'environnement

1/ Le cadre général réglementaire :

Il sera rappelé les éléments du Code de l'urbanisme concernant la prise en compte des incidences du projet sur l'environnement.

Ainsi, conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un examen au cas par cas ad hoc sera réalisé par l'autorité environnementale (Articles R104-28 à R104-32).

Au titre de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, « l'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale les procédures relevant de l'examen au cas par cas en application des articles R. 104-3 à R. 104-5, du 1° des articles R.104-10 et R. 104-14 et de l'article R. 172-1.

Elle prend sa décision au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-29 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Dans le cadre de l'article R.104-29 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable transmet au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), un dossier comprenant :

- 1° Une description des caractéristiques principales du document ;*
- 2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;*
- 3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.*

L'Autorité environnementale rend un avis dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'Autorité environnementale est réputé favorable. Il confirme alors l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire sont mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale et joints au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

2/ Sur le projet de création du STECAL

Le rapport de présentation du PLUi et la partie « justifications des choix » mettent en avant les éléments suivants concernant les STECAL (p.166) :

Les STECAL sont très limités dans le PLUi en nombre et en superficie. Ils ne concernent que quelques zones agricoles et naturelles dans lesquelles des installations et constructions sont présentes ou envisagées. Les STECAL sont au nombre de 17 sur l'ensemble du PLUi pour une surface totale de 33,3 Ha, soit 0,05% de la superficie du territoire intercommunal.

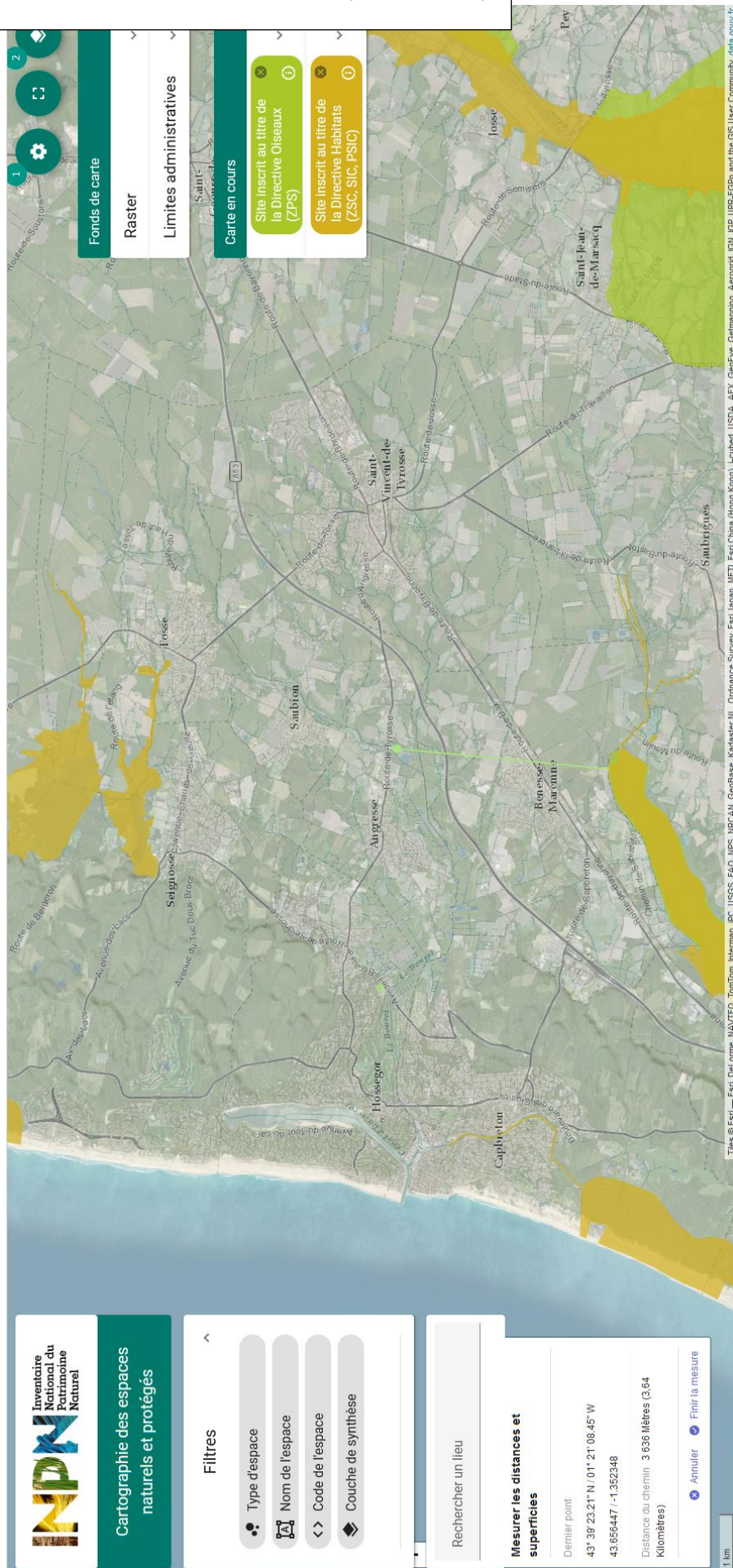
La création d'un STECAL en zone naturelle sur un site déjà anthropisé pour une superficie de 6300 m² réduit les incidences notables sur l'environnement. La présence de bâtiments artisanaux et désormais d'accueil d'œuvres d'art évitera une artificialisation d'ENAF car les projets de construction et d'aménagement en lien avec la vocation culturelle du STECAL se feront sur le site.

Le périmètre n'affecte pas directement, ni sur un buffer de 2.5 km de rayon les patrimoines naturels suivants (cf. carte en annexe) :

- Le STECAL ne se situe pas directement sur un périmètre de ZNIEFF⁹ de type 1 ou de type 2, ni dans un périmètre de 2.5 km.
- Il ne se situe pas directement sur un site NATURA 2000, ni dans un périmètre de 2.5 km.
- Il ne se situe pas directement sur un ZICO (zone d'importance de conservation des oiseaux), un ZPS (zone de protection spéciale), ni dans un périmètre de 2.5 km.

⁹ ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Le site le plus proche se situe à 3.64 km du STECAL (source INPN).



Lors de l'élaboration du PLUi, une cartographie permet de visualiser les Trames vertes et bleues, de les protéger et de les prendre en considération lors des aménagements.

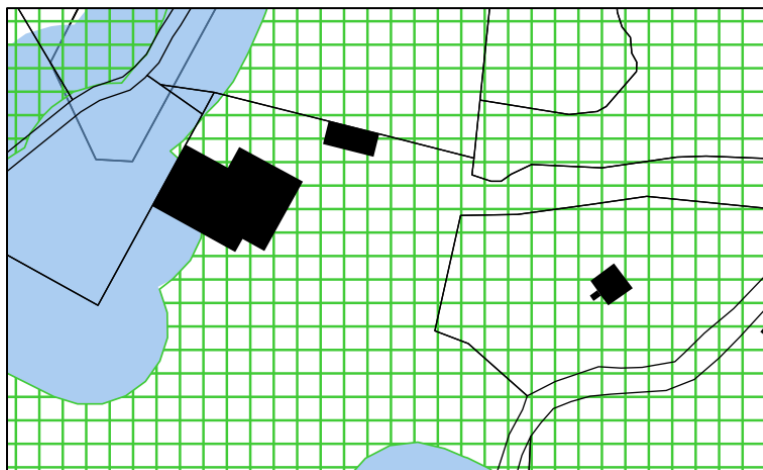
Le règlement du PLUi encadre la constructibilité sur les parcelles et les secteurs identifiés avec un enjeu de préservation de la TVB.

Aussi, les dispositions générales du règlement s'appliquent dans le périmètre du STECAL :

La trame bleue autour des cours d'eau identifiés dans le plan 3.2.8 de la TVB sont inconstructibles. La délimitation est précisée pour les STECAL (*extrait PLUi MACS Règlement / F : continuités écologiques / 5. Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau*) :

- La bande inconstructible des cours d'eau classé est réduite à 12 m à partir de l'axe du cours d'eau sauf pour les cours d'eau principaux (Courant d'Huchet, Courant de Soustons, Ruisseau de Magescq, Le Boudigau) pour lesquels le recul est de 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau.
- La bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes et réduite à 4 m à partir de leurs axes.

De même, le règlement du PLUi établit un cadre pour les projets situés dans un réservoir de biodiversité. (Extrait carte 3.2.8. PLUi)



En règle générale, les réservoirs de biodiversité sont inconstructibles, sauf pour des cas particuliers qui sont limités à une liste introduite au paragraphe 1. (*Réservoirs de biodiversité*) du chapitre F. (*Continuités écologiques*), avec des possibilités d'extension de bâti existants.

La comparaison du site actuel sur l'image aérienne (cf. image précédente en date du 02/05/2023 – Google earth) et l'extrait du plan réglementaire 2.3.8. du PLUi de MACS permet de garantir que le projet ne portera pas atteinte au réservoir de biodiversité. En effet, la parcelle est déjà fortement artificialisée comme évoqué dans la description du site s'agissant d'une ancienne zone artisanale de BTP, avec dépôt et stockage de matériaux nécessaires à cette activité.

Le périmètre du STECAL est donc positionné pour limiter son impact sur l'environnement en suivant les délimitations du site déjà artificialisé.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°3 du PLUi n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables sur les paysages et le patrimoine environnemental. Au vu de l'ancienne occupation du sol au droit du site, de son positionnement et de sa taille (0.63 ha), les incidences environnementales potentiellement induites sont jugées négatives, de niveau faible.



3

ANNEXES

Annexe 1 : Campagne de prise de vue depuis 1947



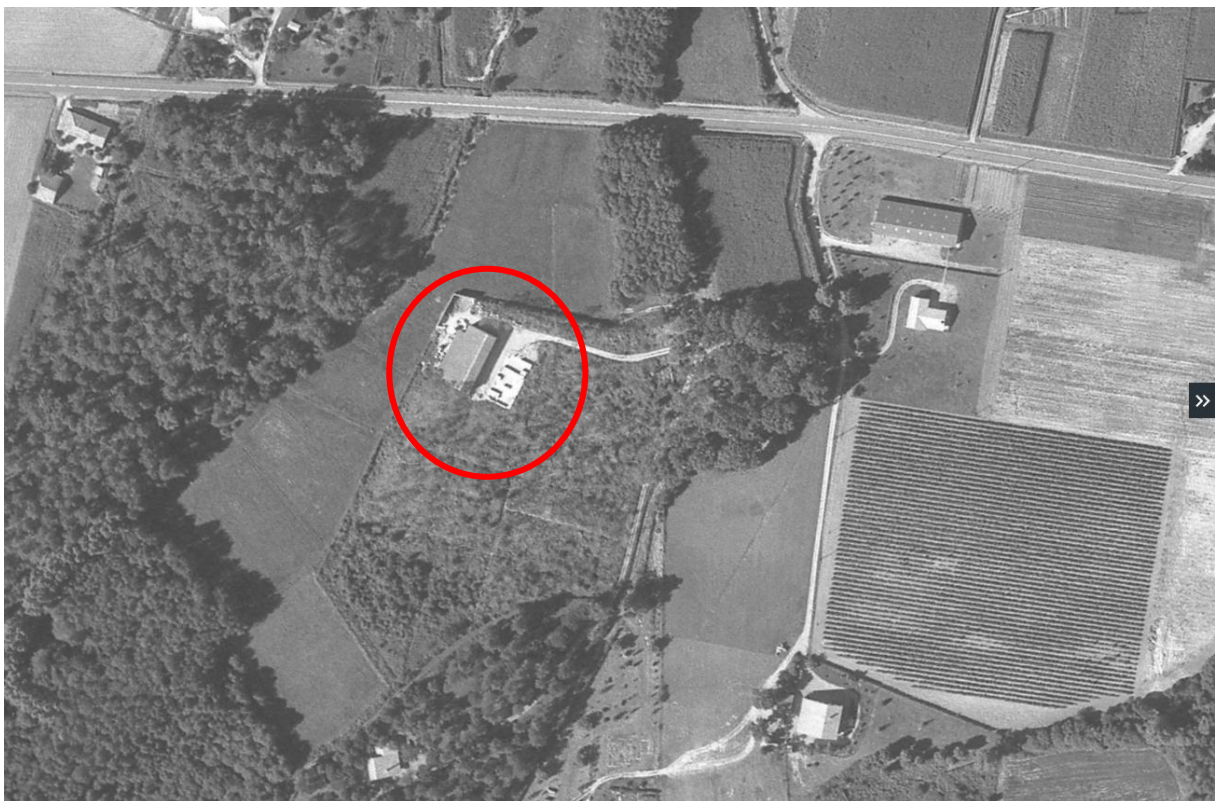
Campagne de prise de vue de 1971



Campagne de prise de vue de 1973



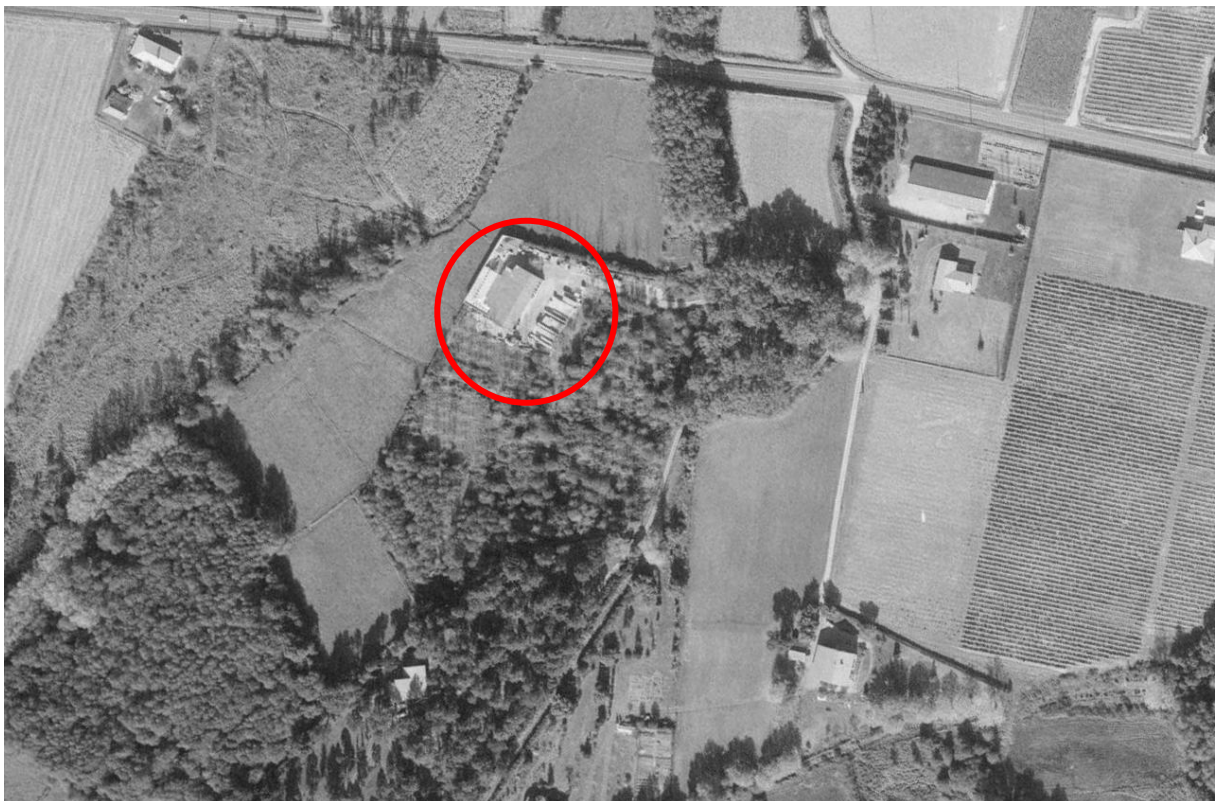
Campagne de prise de vue de 1977 : installation de l'entreprise de BTP



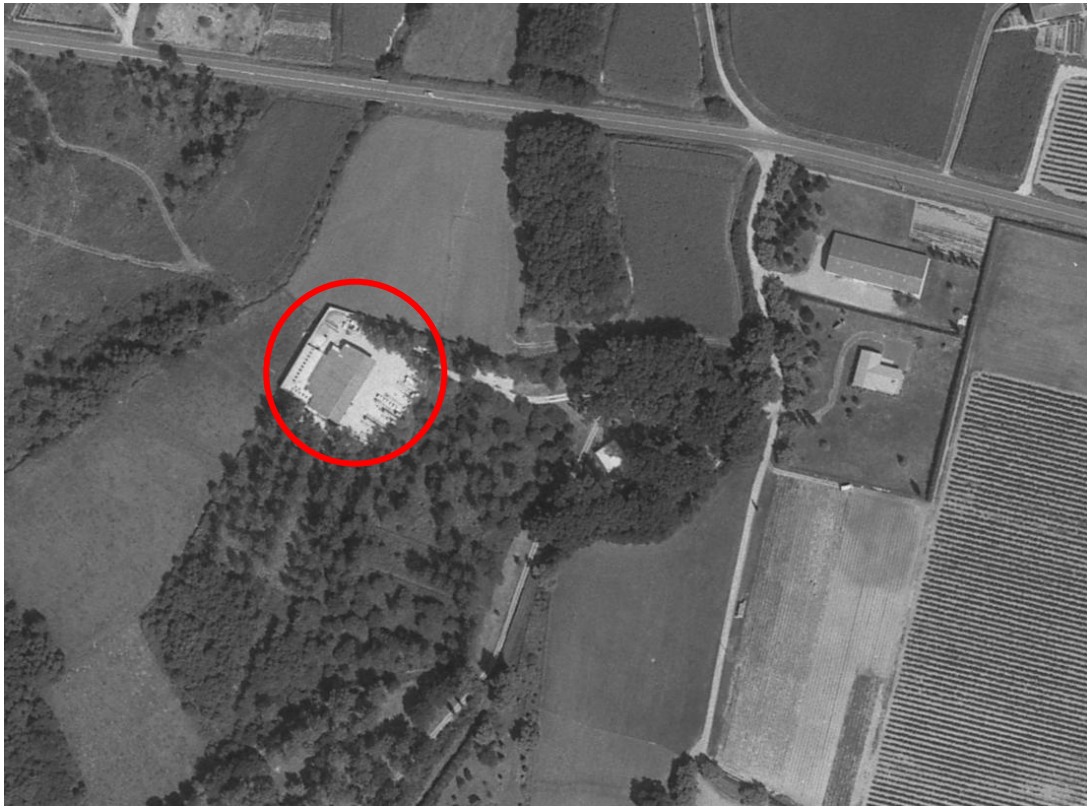
Campagne de prise de vue de 1979



Campagne de prise de vue de 1981



Campagne de prise de vue de 1982



Campagne de prise de vue de 1989



Campagne de prise de vue de 1993



Campagne de prise de vue de 1998



Campagne de prise de vue de 2007 : reprise par activité culturelle



Campagne de prise de vue de 2012

