



24-A05852

CASIER_URBA
30/12/2024

Nos réf. JLA/EH/MB

Dossier suivi par : Marie BAPTISTAL

Pôle : Territoire Service : Service Urbanisme

Tél. 05 58 72 70 73

Monsieur le Président

Communauté de Communes

Maremne Adour Côte-Sud

Allée des Camélias

40230 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

À Capbreton
Le 13/12/2024

**Objet : PLUi – Avis de la
commune de Capbreton
sur le projet de
modification n°4**

Copie à :

Jean-Luc ASCHARD

Eric HAMELIN

PJ : Annexe courrier -

Détail des demandes

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 08/10/2024, vous m'avez notifié le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et sur lequel vous sollicitez l'avis de la commune de Capbreton.

Je vous informe que la commune émet un **avis favorable** sur le projet de modification n°4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud.

Je tiens également à apporter certains compléments, ajustements et corrections à ce projet et notamment :

- Corrections dans le règlement du PLUi
- Corrections dans la nouvelle OAP Front de mer/Front de port
- Complétude de l'annexe au règlement 3.1.2-5 liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et atlas photographie
- Modifications à apporter sur les emplacements réservés

L'ensemble de ces points sont précisés dans les documents annexés au présent courrier.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Louis GALDOS

Maire de Capbreton



ANNEXE COURRIER MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modifications générales et concernant la commune de Capbreton

Règlement du PLUi :

- Règle des distances par rapport à la voie publique - pages 69 : La commune demande de préciser le type de collectif concerné soit propose la rédaction suivante : "La distance entre les logements collectifs (à partir de 4 logements) et la voie publique : 7 mètres minimum".
- Règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres – page 76 : La commune souhaite corriger cette prescription et propose la rédaction suivante : "la distance entre 2 bâtiments non contigus comportant un ou plusieurs logements sera de 4m minimum hors avant-toit. Cette règle est applicable uniquement entre constructions d'habitation (les annexes ne sont pas concernées)".
- Aspect extérieur des constructions neuves - en page 105 est précisé : " A Capbreton, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère". Or la commune souhaite préciser cette prescription et propose la rédaction suivante : "A Capbreton, les toitures terrasses sont interdites pour les nouvelles constructions exceptées pour les annexes et les extensions, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère".
- Aspect extérieur des constructions neuves et rénovations – en pages 102 et 105 : sur Capbreton, le bardage pourra se faire à l'horizontal. Il est proposé la rédaction suivante : "A Capbreton, le bardage horizontal est autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale".
- Les clôtures - page 130 : la commune demande la correction suivante dans les règles particulières à Capbreton : " A Capbreton, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes en bois sont autorisés".
- Aspect extérieur des constructions – page 103 et 105 : la commune souhaite autoriser les toitures terrasses pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif

Modifications supplémentaires demandées par la commune de Capbreton

❖ Lexique du PLUi

Emprise au sol – page 16 : la commune souhaite que les matériaux isolants ne soient pas comptabiliser dans l'emprise au sol en cas de rénovation énergétique par l'extérieur des bâtiments existants.

❖ Annexe 3.1.2. - 5 Liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-9 du CU et atlas photographique

La commune demande de rajouter les villas remarquables jointes en annexe. Il sera nécessaire de compléter l'annexe 3.1.2 et également le plan graphique – Plan Patrimoine 3.2.7

- De rajouter dans la liste de l'annexe, les parcelles listées en PJ n° 3
- De rajouter le repérage des bâtis sur le plan 3.2.7 Plan patrimoine

La commune demande également de supprimer la page 7 du document 3.1.2 Annexes au règlement, qui recense des parcelles cadastrales non concernées par des bâtis remarquables.

- ❖ **Annexes Notice explicative 1.5.3 + OAP** : la commune souhaite intégrer la dernière version à jour de l'étude urbaine secteur PAPAG et plan de référence liaison centre-ville/Front de mer pour modifications de l'OAP 1 Front de mer et l'OAP 3 Front de port (cf PJ 1)
- ❖ **Modification du plan 3.2.11 -Plan des emplacements réservés (cf PJ 2)** :
 - Supprimer les emplacements réservés suivants : CAP 27 et 28
 - Ajouter un nouvel emplacement réservé : sur la parcelle AS 104 (4m de largeur)
 - Modifier l'emplacement réservé CAP 26 : prévoir 4m de largeur (au lieu de 3m) et étendre depuis l'avenue des Acacias jusqu'au Boulevard du Dr Junqua
 - Modifier l'emplacement réservé CAP 33 : réduire l'emplacement à 3m de largeur
- ❖ **Modification du plan 3.2.5 – Emprise au sol des constructions** : intégrer les parcelles AO 112 à AO 117 dans la zone 30% d'emprise au sol. Ces parcelles ne sont soumises actuellement à aucune emprise au sol maximum, cette modifications vise donc une régularisation.

Annexes :

PJ 1 : version actualisée de l'étude urbaine secteur PAPAG Front de mer et plan de référence pour modifications OAP n°3

PJ 2 : plan ER modifiés/corrigés

PJ 3 : annexe Patrimoine bâti

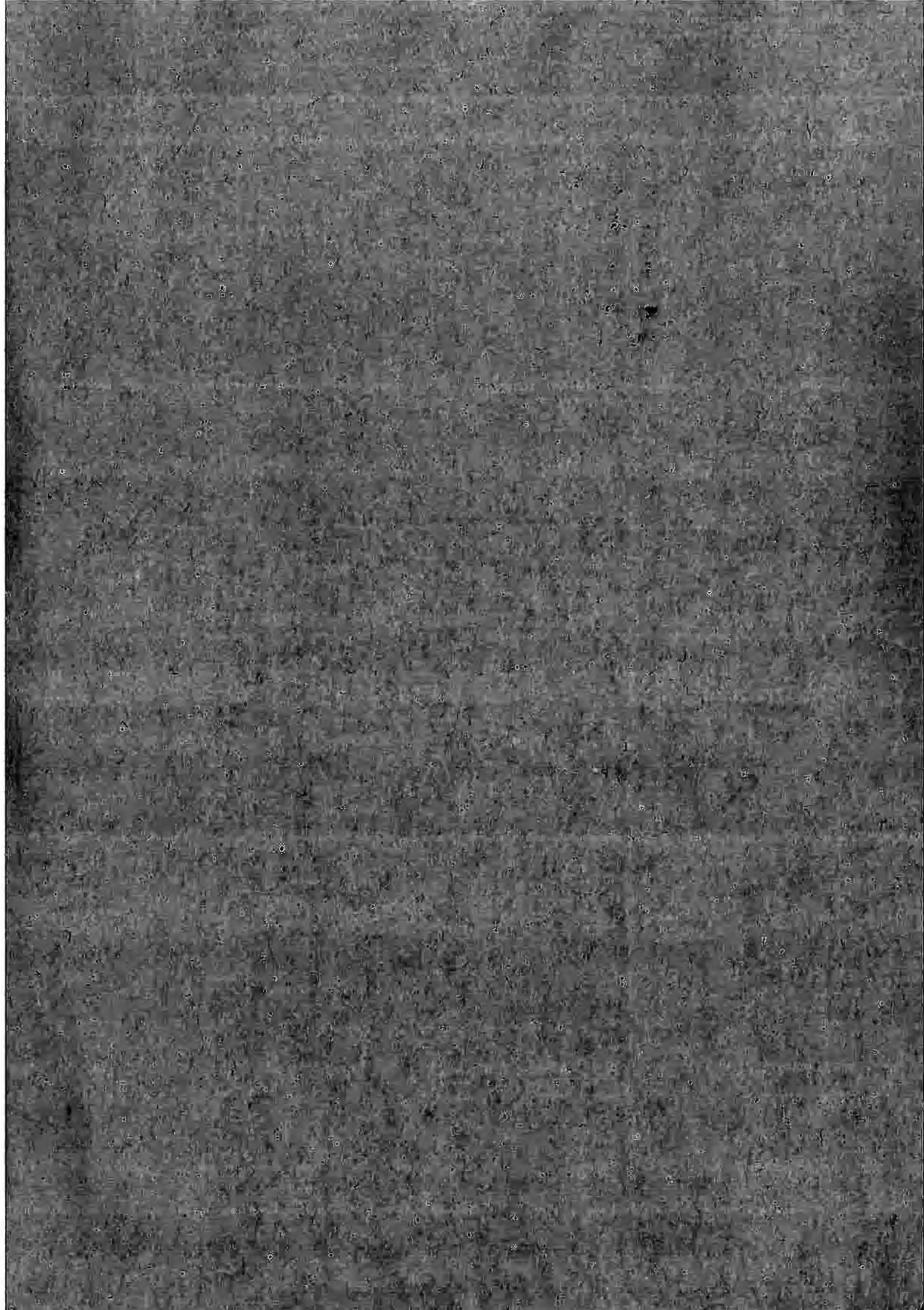





• CAP 26 : élargir à 4m (au lieu de 3m) ⊕ étendue de l'Avenue des Pins jusqu'à la rue des Ecoles

• CAP 27 et CAP 28 : à supprimer




• Créer une ER sur la parcelle AS 104 au niveau du carrefour (4m)












N°	NOM DE LA CONSTRUCTION	SECTION CADASTRALE	ADRESSE	PHOTOS	REMARQUE
1	Leus Bignes	BP 213	42 av. Georges Clemenceau		Villa de Marcel Boulestin ,chef de cuisine de renommée internationale. 1927
2	Arepilak	BP 302	1, rue Emile Aubé		1927
3	Cantarade	BT 284	12,rue des Basques		Attribué à Robert Maurice Années 20-30


4	Coquelicot	BP 122	31,Rue Emile Aubé		1941
5	L'Aurore	AS 103	35, Av. du Maréchal Foch		1929 Entrepreneur La Société Bordelaise
6	Max-Yvonne	AS 225	35, av. de Verdun		Années 1950




7	Au Bon Coin	AT 177	51, av. de Verdun				
8	Ecole Saint Joseph	AR 689	5,av. de Verdun				
9	La Verdoyante	AS 227	31, av. de Verdun				Années 1950




10	Les Trois Printemps	AS 302	41, av. de Verdun			
11	Pinocchio	AR 85	9, rue des Cyprés			
12	Le Vieux Pin	BS 157	1, rue Francis James			1929 HBM
13	Laure Edouard	BT 549	3, rue des Mousses			1932




14	Le Récif	BT 524	13, rue du Lac		1926
15	Le Courlis	BS 57	19, allée du Boudigau		
16	Cinéma Le Rex	AR 490	2123 A, allées Marines		Années 1930 (projet de Robert Maurice)et années 1950

17	Le Calme	BT 269	11, rue Marlan		1929
18	Pier-Guy	BP 282	7, av. des Dunes		Années 30
19	Brise du soir	BP 312	19, av. des Dunes		Années 30

20	Portail d'entrée de la villa Yayi, actuellement Hameau San Marin	BS 202	26 av. de Lattre de Tassigny		Architecte Jean Hanf
21	Les Embruns	BT 113	31 , rue de Madrid		Début du XXème siècle
22	Béolvent	AC 423	52 ,avenue du Maréchal Leclerc		




23	Daché Coure	AP 342	9,avenue du Maréchal Leclerc			
24	Décora	AP 127	33,avenue du Maréchal Leclerc			Années 1960
25	Magali	AC 226	48, avenue du Maréchal Leclerc			Années 30




26	La Buissonnière	BP 91	8,rue des Arbousiers		Années 1950
27	Le Chaperon Rouge	AR 547	24 et 26, rue es Artisans		
28	La Cloche d'Argent	BT 303	19, rue des Basques		Années 1950




39	Vente Brise	BT 307	23, rue des Basques		Années 1950
30	Dunovent	BT 306	21, rue des Basques		Années 1950
31	Malhéric	BS 181	20, rue des Bretons		Années 1960

32	Chalet Gabriel	AP 96	5 rue Chambreleut		1900-1910
33	L'Or du Temps	AR 394	7,rue des Ecoles		1900-1910
34	Pierrot	BT 421	7 rue des Mousses		




35	La Touyousone Ex Louis Pierre	BR 156	35 rue des Pyrénées		
36	Mayrane	BM 34	15, rue des Vignerons		Années 1950
37	Lolotte Madie	BT 127	8, rue Desjobert		Années 30

38	Maïthé	BT 119	16, rue Desjobert				Années 30
39	Port Gentil	BT 120	14 rue Desjobert				Années 30
40	Les Genêts	AR 681	8, rue du 19 mars 1962				1900-1910

41	Pastorale	AP 450	2 rue Doubert		Architectes Frères Hertz Années 30
42	Les Glycines	AR 268	5 avenue du Maréchal Foch		Années 30
43	André	BK 142	9 avenue Georges Clémenceau		1890-1900

44	La Venasquesa	BP 141	58, avenue Georges Clémenceau		Début XXème
45	Yanne	BP 211	40, avenue Georges Clémenceau		
46	LePetit Gardénia		3, Avenue Georges Pompidou		Architecte Jean Hanf Années 30




47	Ancien office du tourisme	AP 1	1733 et 2307 boulevard du docteur Junqua		Architecte Robert Maurice
48	Esmeralda	BT 238	378 Impasse des Albatros		Début 1900




49	Mairie	AR 2	Place Saint Nicolas		
50	Hôtel de ville	AR 1	Place de l'hôtel de ville		Début du XX ème siècle
51	Ex hôtel Moderne	AR 464	2114, place de la mairie		1928 Architecte Robert Maurice




52	Ex colonie de Montréal de Gers	BT 529	33, avenue du commandant L'Herminier		Début du XX ^{ème} siècle. Ajout années 1930
53	Ilha Bela	BK 129	1 avenue Georges Clémenceau		
54	Villa Marie	BK 623	1A rue Madeleine Castaing		Début 1900




55	Mireille	AR 578	2 avenue Jean Lartigau		
56	Week End	BT 225	22 rue des Basques		Années 1960
57	La Harka	BT 437	3 rue Castagnet		Années 1960




58	La Rieuse	BP 39	13 rue Chabas		Années 30
59	Etoile du Sud	BP 426	14 rue Chabas		Années 30
60	Chapelle de la Plage	BT 369	6 rue de la Chapelle		




61	Résidence des mousses ex Villa Corta et tour Corta	BT 133	7, rue du Lac			Fin du XIX ^{ème} siècle
62	L'Amistouse	BS 241	1, rue de la Chaumière			Années 30
63	Les Chivins	BT 348	12 et 14 rue du Lac			Années 1950

64	L'Entracte	AR 359	9 rue Jean Baptiste Gabarra		Architecte Frères Hertz
65	Ex Hôtel Moderne	AR 212	2 avenue de Verdun		
66	La Malgache	BK 467	25 rue Pierre Dessis		Années 30

67	Gure Doya	BP 22	1 rue de Saint Vincent de Paul			
68	Tozolina	BS 284	1 rue Valdeyron			Années 30
69	La Caravelle	BP 30	3 rue David Chabas			

70	Etienne	AR 122	3 rue du 19 mars 1962		Années 30
71	Les Galets	BT 551	1 rue des Mousses		Années 30
72	By Anayhac	BT 126	10 rue Desjobert		

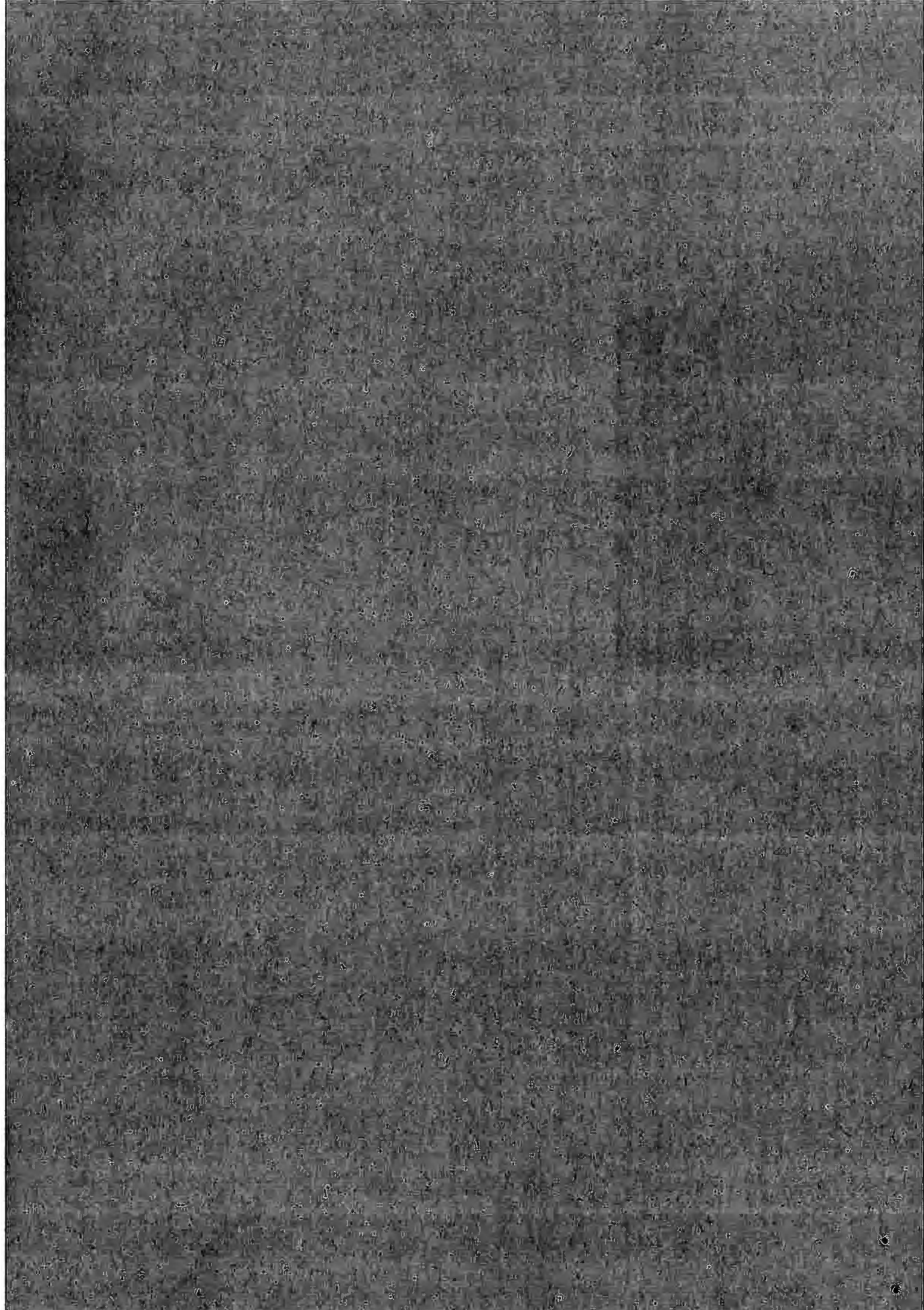
73	Doux Pigeonnier	BS 86	4 rue de la Chaumière		
74	Immeuble (ex immeuble Feuillade)	AR 297	5 rue du Général de Gaulle		Architecte Maurice Robert 1928
75	Immeuble Lana	AR 319	24 rue Général de Gaulle		

76	immeuble	AR 331	17 rue du Général de Gaulle		
77	immeuble	AR 567	31 rue du Général de Gaulle		
78	Œuvre céramique	AR 367	57 rue du Général de Gaulle		Œuvre signée A.Michaud

79	Hôtel du balcon	AR 450	2117 ,place de l'Hôtel de ville		
80	immeuble	AR 407	9 rue Fossecave		Années 30
81	Mon Give	BP 527	18 avenue Georges Clémenceau		Années 30

82	Maurice	BP 248	33 avenue Georges Clémenceau		Début 1900
83	Syrius	BT 118	5 rue Desjobert		Début 1900
84	Les Ronces	AS 96	4 rue du Bournès		

85		BS 64	2 Avenue du Mal de Lattre de Tassigny		
----	--	-------	---	---	--



RECOMMANDE
R1 AR

CAPBRETON
40
23-12-24
7469 L1 023321
F3C3E3 337330

€R.F.
LA POSTE
010,59
AE 402716

RECOMMANDE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
n° de l'envoi : 1A 162 814 38937



Mme le Président
CC NACS
Allée des Camélias
40230 S^r VINCENT DE TYRONE

