



# Mémoires en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées et par les communes

Projet de modification n°4 du PLUi – Dossier d’enquête publique

## Table des matières

I. REPOSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PPA .....	3
<b>A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>B. AVIS ASSORTIS D’OBSERVATIONS.....</b>	<b>4</b>
MRAE (avis du 4/12/2024) .....	4
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT (courrier du 11/12/2024) .....	4
II. REPOSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES .....	4
<b>A. AVIS FAVORABLES.....</b>	<b>4</b>
<b>B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS .....</b>	<b>5</b>
Benesse Maremne (Courrier du 09/01/2025) .....	5
Capbreton (courrier du 13/12/2024) .....	6
Labenne (courrier 9/12/2024 et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025) .....	12
Moliet et Maa (courrier du 09/01/2025) .....	14
Orx (courrier du 08/01/2025).....	15
Saint Geours de Maremne (courrier du 08/01/2025) .....	16
Avis complémentaire du 19/02/2025.....	16
Saint Jean de Marsacq (délibération du 02/12/2024) .....	17
Seignosse (courrier en date du 07/01/2025).....	18

Soorts-Hossegor (délibération du 16/12/2024) .....	23
Sainte-Marie-de-Gosse (courrier du 23/12/2024).....	23
Saint-Vincent-de-Tyrosse (courrier du 18/11/2024) .....	24
Soustons (courrier du 26/12/2024).....	24
Tosse (courrier du 18/12/2024) .....	26
Vieux-Boucau (délibération du 20/12/2024).....	27

## Préambule quant à la lecture des mémoires en réponses :

- Ces premiers éléments de réponses données par MACS visent à **clairement identifier les secteurs géographiques ou les thématiques qui pourraient encore connaître des évolutions par rapport au projet de modification n°4 du PLUi qui a été rédigé en octobre 2024**, soumis depuis à l’avis des PPA, de la MRAE et des communes et enfin versé au dossier d’enquête publique.
- **La prise en compte définitive de ces demandes est soumise à l’avis de la commission d’enquête puis à l’approbation du conseil communautaire de MACS.**
- **Par souci de clarté pour le grand public, des cartes ont été réalisées** : elles visent à situer les demandes de modifications localisables, exprimées par les Personnes Publiques Associées et les communes dans leur avis sur le projet de modification n°4 du PLUi. **Les demandes impactant toute une commune ou tout le territoire intercommunal ne sont pas localisées** : il faut se reporter aux tableaux pour prendre connaissance de l’exhaustivité des demandes.
- **La délimitation des demandes de modifications est approximative** et donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l’approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.

## I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PPA

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi a été notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 8 octobre 2024. À ce jour, les personnes publiques suivantes n'ont pas émis d'avis :

- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX
- CC COTE LANDES NATURE
- CC DU SEIGNANX
- CC MACS au titre du SCOT
- CC PAYS D'ORTHE ET D'ARRIGANS
- CCI des LANDES
- COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE
- PREFECTURE DES LANDES
- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
- PREFECTURE DE REGION
- REGION NOUVELLE AQUITAINE

### A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS

PPA	DATE RECEPTION AVIS	Avis recueillis
CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	30/10/2024	Avis favorable
CHAMBRE D'AGRICULTURE	11/12/2024	Avis favorable
CDPENAF	02/01/2025	Avis favorable

## B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS

### MRAE (avis du 4/12/2024)

SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Il conviendra de définir des conditions d'implantations et des critères de surface de serres démontables maximale autorisée afin de réduire les incidences sur les continuités écologiques.	A prendre en compte.
Il conviendra également de s'assurer de l'absence de conflits d'usage entre les changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes	A prendre en compte.

### CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT (courrier du 11/12/2024)

*Orientation d'Aménagement et de Programmation*

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

## II. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi a été notifié aux 23 maires des communes concernées. Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 8 Octobre 2024. A ce jour, la commune de Josse n'a pas donné d'avis.

### A. AVIS FAVORABLES

SAINT MARTIN DE HINX	Délibération du 29/10/2024	SAUBRIGUES	Délibération du 12/11/2024
SAUBUSSE	Délibération du 19/12/2024	ANGRESSE	Délibération du 9/12/2024

MAGESCQ	Délibération du 09/12/2024	AZUR	Courrier de Monsieur le Maire en date du 07/01/2025
SAUBION	Courrier de Madame la Mare en date du 07/01/2025	MESSANGES	Courrier de Monsieur le Maire en date du 09/01/2025

## B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS

### Benesse Maremne (Courrier du 09/01/2025)

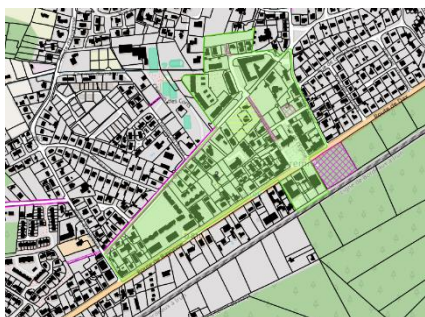
#### Document graphique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS
Emprise au sol	La Commission Urbanisme a émis un avis favorable sur ce dossier. Elle juge opportun d'ajouter une précision sur les secteurs limités à une emprise au sol de 5% en laissant la possibilité aux constructions existantes de pouvoir édifier pergola ou carport à hauteur de 40m <sup>2</sup> maximum.	A prendre en compte.

#### Règlement écrit et document graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS
2	Implantation par rapport aux limites séparatives	Par ailleurs, la Commission souhaite également supprimer sur le secteur limité à R+2 l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative et remplacer cette règle par la suivante : implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres avec retrait de 10m pour les ouvertures/balcons en R+1 et R+2.	A prendre en compte. Le document graphique 3.2.4 et le règlement écrit seront modifiés. Une règle particulière concernant la commune sera ajoutée au règlement écrit (page 70)

#### Implantation par rapport aux limites séparatives – Benese Maremne



Capbreton (courrier du 13/12/2024)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE	OBSERVATIONS MACS
Volumétrie et implantation des constructions	Avis favorable avec des compléments, ajustements et corrections à prendre en compte : <b>Règle des distances par rapport à la voie publique (page 69)</b> : la commune demande de préciser le type de collectif concerné et propose la rédaction suivante : « la distance entre les logements collectifs (à partir de 4 logements) et la voie publique : 7 mètres minimum ».	A prendre en compte
Volumétrie et implantation des constructions	<b>Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : (page 76)</b> : la commune souhaite corriger cette prescription et propose la rédaction suivante : « la distance entre 2 bâtiments non contigus comportant un ou plusieurs logements sera de 4m minimum hors avant-toit. Cette règle est applicable uniquement entre constructions d'habitation (les annexes ne sont pas concernées)	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions neuves	En page I 05 est précisé : " A Capbreton, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère". Or la commune souhaite préciser cette prescription et propose la rédaction suivante : "A Capbreton, les toitures terrasses sont - interdites pour les nouvelles constructions exceptées pour les annexes et les extensions, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère".	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Les clôtures - page 130 : la commune demande la correction suivante dans les règles particulières à Capbreton : "A Capbreton, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes en bois sont autorisés"	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Aspect extérieur des constructions neuves et rénovations - en pages I 02 et I 05. : sur Capbreton, le bardage pourra se faire à l'horizontal. Il est proposé la rédaction suivante : "A Capbreton, le bardage horizontal est autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale".	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Aspect extérieur des constructions - page 103 et 105 : la commune souhaite autoriser les toitures terrasses pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif	A prendre en compte. Besoin de justification.
Lexique	Emprise au sol - page 16 : la commune souhaite que les matériaux isolants ne soient pas comptabilisés dans l'emprise au sol en cas de rénovation énergétique par l'extérieur des bâtiments existants.	A prendre en compte : est exclu du calcul de l'emprise au sol, la rénovation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes conformément à l'article R.152-6 du code de l'urbanisme.

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS
1	OAP	La commune souhaite intégrer la dernière version à jour de l'étude urbaine secteur PAPAG et plan de référence liaison centre-ville/Front de mer pour modifications de l'OAP 1 Front de mer et l'OAP 3 Front de port (cf PJ 1).	A prendre en compte concernant la modification des hauteurs sur certains îlots de l'OAP n°1 et n°3. Plus précisément concernant l'OAP n°3, la modification de la légende concernant la voie secondaire à restructurer qui devient la voie principale à restructurer. Ainsi que l'ajout de villa remarquable au sein du périmètre et à proximité.

OAP n°1 Front de Mer – Capbreton

### Légende

#### Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ↓ Perspective paysagère à valoriser
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Ⓟ Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

#### Figurés linéaires

- ↔ Voie secondaire à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- - - Front bâti
- ↔ Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

#### Figurés surfaciques

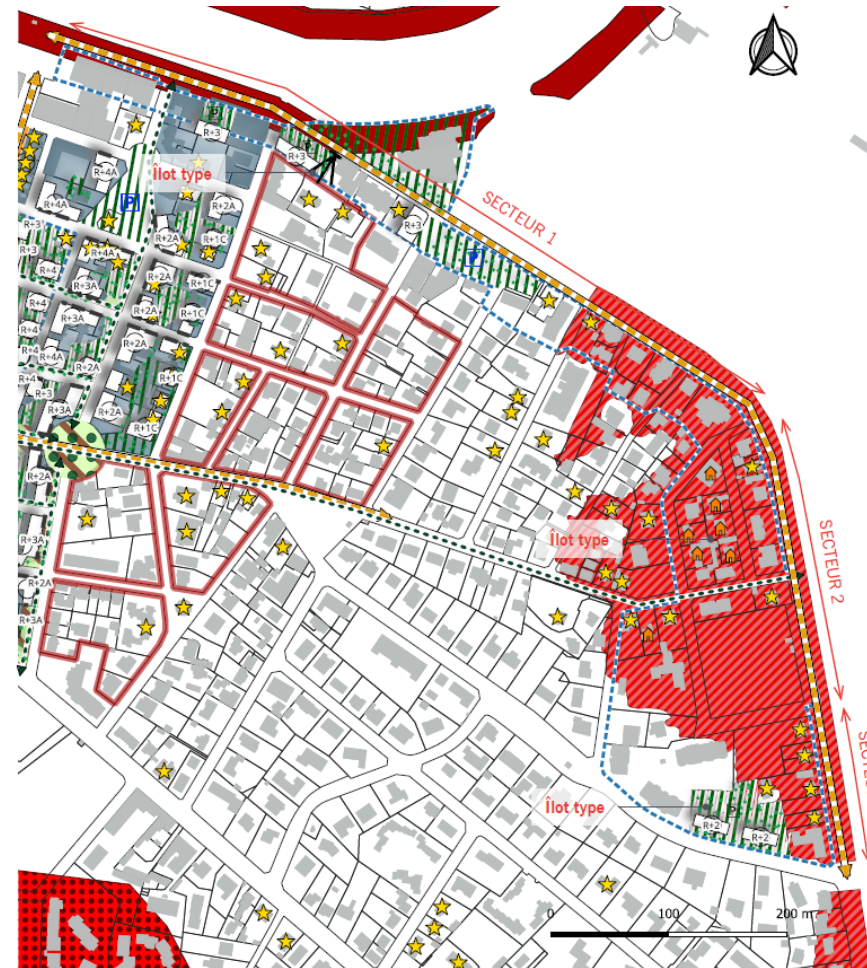
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- |||| Espace de stationnement à végétaliser
- |||| Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OAP
- Emplacements réservés

#### Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Rc)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque







### Légende

#### Figurés linéaires

- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti

#### Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver ou à créer
- Perspective paysagère à valoriser
- Intervention sur l'existant (Surélévation ou extension)

#### Figurés surfaciques

- Secteur résidentiel - Maintien du tissu existant
- Espace public et partagé mite
- Intensification urbaine à trouver / Secteur d'implantation du bâti
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- Espace à végétaliser
- Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Simulation bâti
- Périmètre de l'OAP

#### PPRL

- Secteurs soumis de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge
- Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues

#### SECTEUR 1 :

Creux végétal / constructions neuves.

#### SECTEUR 2 :

Sanctuarisation des villas / Intervention sur l'existant

#### SECTEUR 2 bis :

Constructions neuves / désimperméabilisation



Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS
3	Emplacement réservé	Supprimer les emplacements réservés suivants: CAP 27	A prendre en compte. La piste cyclable a déjà été réalisée, il n'y a plus d'utilité de garder cet emplacement réservé qui est trop proche des habitations existantes.
4	Emplacement réservé	Supprimer les emplacements réservés suivants: CAP 28	
5	Emplacement réservé	Modifier la largeur de l'emplacement réservé CAP 26 : prévoir 4m de largeur (au lieu de 3m) pour la création d'un trottoir et du stationnement et étendre depuis l'avenue des Acacias jusqu'au Boulevard du Dr Junqua.	A prendre en compte pour l'augmentation de la largeur de l'emplacement réservé.
6	Emplacement réservé	Modifier l'emplacement réservé CAP 33: réduire l'emplacement à 3m de largeur	A prendre en compte pour la réduction de la largeur de l'emplacement réservé à 3 mètres au lieu de 4 mètres.
7	Emprise au sol	Intégrer les parcelles AO 112 à AO 117 dans la zone 30% d'emprise au sol. Ces parcelles ne sont soumises actuellement à aucune emprise au sol maximum, cette modification vise donc une régularisation.	A prendre en compte
26	Patrimoine bâti	La commune demande de rajouter les villas remarquables, les parcelles listées en PJ n°3. Il sera nécessaire de compléter l'annexe 3.1.2 et le Plan Patrimoine 3.2.7 La commune demande également de supprimer la page 7 du document 3.1.2 Annexes au règlement, qui recense des parcelles cadastrales non concernées par des bâtis remarquables.	A prendre en compte concernant l'ajout de 87 maisons.

Capbreton – Emplacement réservés



Capbreton – Emprise au sol



Patrimoine- Capbreton





Patrimoine- Capbreton (suite)



Labenne (courrier 9/12/2024 et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025)

Règlement graphique

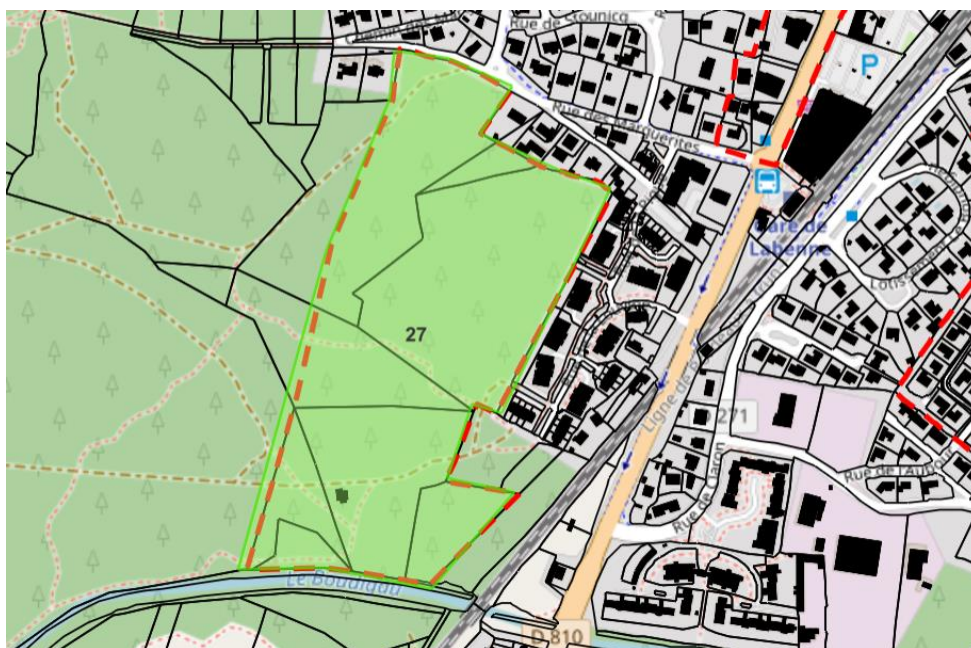
N° dans cartes	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
	Trame Verte et Bleue	Avis favorable sur ce projet de modification n°4. La parcelle AH0107, identifiée dans la TVB comme un corridor en jas japonais, cette parcelle n'est autre qu'un boisement de pins maritimes sans qualité écologique particulière. Il semblerait que son classement au titre de la TVB soit une erreur manifeste d'interprétation. Je vous fais part de mon intention de régularisation de cette erreur.	Avis défavorable : à traiter dans une autre procédure. Le corridor en pas japonais identifié sur cette parcelle ne semble pas être une erreur matérielle. Lors des travaux d'élaboration du PLUi, aucune intention de la collectivité n'a été exprimée pour supprimer ce régime de protection ni permettre sa constructibilité. Et les différentes pièces du PLUi ne font pas non plus apparaître de contradictions quant à l'existence de ce pas japonais. De plus, au moment de l'élaboration du PLUi, l'Atlas du CD40 a identifié ce secteur commune un milieu à enjeux : présence de landes non humides issu de la forêt de résineux. Il ne semble donc pas y avoir de malfaçon ni de contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLUi, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du PLUi.
24	Emplacement réservé	Suppression de l'emplacement réservé LAB71 qui constitue une erreur dans le PLUi actuel, n'ayant plus lieu d'être.	A prendre en compte suite à la réalisation du projet d'agrandissement de l'école. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Emplacement réservé – Labenne



N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
27	OAP	<p><b>Adapter le zonage Sud de l'OAP n° 3</b> en remplaçant « le secteur à dominante d'habitat individuel densité forte » par un « secteur à dominantes d'habitat individuel, densité moyenne » et pour les trois autres secteurs un « secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne ».</p> <p><b>L'adaptation du zonage entraîne celle des hauteurs</b> figurant également à l'OAP n°3, à savoir R+1 pour le « secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne » et le R+2 maximum pour le « secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne ».</p>	A prendre en compte

OAP n°3 – Labenne





## Moliets et Maa (courrier du 09/01/2025)

### Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
28	OAP	Conserver le schéma d'aménagement de l'OAP n°1	A prendre en compte

### OAPn°1 –Moliets-et-Maâ



### Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
8	Changement de destination	La parcelle AW 114 doit être retirée de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.	Il s'agit de supprimer ce changement de destination pour garantir un usage uniquement à destination de logement pour cette bâtisse.

### Changement de destination – Moliets-et-Maa





## Orx (courrier du 08/01/2025)

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
31	<b>Espaces Boisés Classés</b>	Dans le cadre de l'avis à donner au sujet de la modification n°4 du PLUi, je vous prie de bien vouloir tenir compte de ma demande de correction d'erreurs matérielles des zonages pour le projet de la piste cyclable entre la RD71 (route de Labenne) et la route de Houn de Camp comme indiqué ci-dessous.	A prendre en compte.

Trame Verte et Bleu - Orx



## Saint Geours de Maremne (courrier du 08/01/2025)

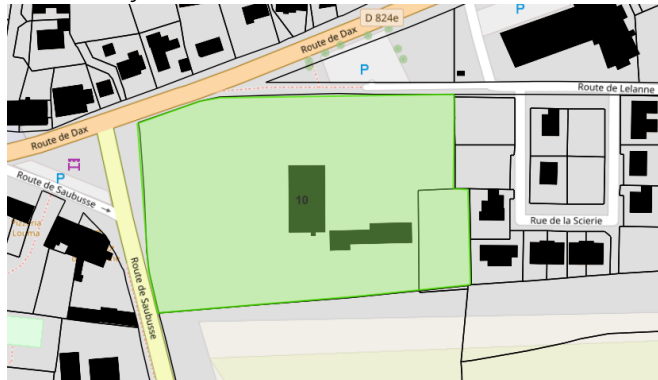
THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
<b>Projet de Modification n°4 du PLUI</b>	Elle juge opportun de rectifier l'erreur matérielle d'un secteur suite au changement de mixité de fonction lors de la modification n°3 (économique vers habitat) et valide les modifications règlementaires qui ont fait l'objet d'une présentation en Commission Urbanisme et Patrimoine le 19 juin 2024. "	N'appelle pas de réponse

## Avis complémentaire du 19/02/2025

### Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
10	<b>Mixité des fonctions</b>	Au regard des enjeux importants pour le développement de notre territoire et suite aux premiers travaux d'avant-projet sur la réalisation d'une maison médicale au sein du Parc Rigaud problématique (propriété acquise par la commune le 29/11/2024) il s'avère que nous sommes confrontés à une problématique technique liée au classement des parcelles cadastrées section BM24 et 25 en mixité des fonctions sommaires. Compter tenu de la maîtrise actuelle de ce foncier stratégique par la commune, de la nature du projet en étude comprenant un commerce de détail et du classement en mixité des fonctions renforcées de l'ensemble des parcelles situées autour du par cet notamment sur la liaison de la route de Dax vers les commerces, nous sollicitons la modification du classement des parcelles BM24 et 25 en mixité des fonctions renforcée.	A prendre en compte au vu des enjeux important pour le développement de la commune.

### Mixité des fonctions – Saint-Geours-de-Maremne



## Saint Jean de Marsacq (délibération du 02/12/2024)

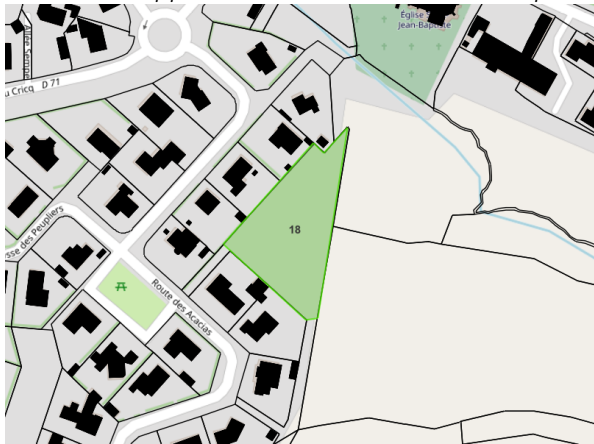
### Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Aspect extérieur des constructions	Autoriser uniquement en périmètre hors bâtiment de France, les ouvertures plus hautes que larges	A prendre en compte.

### Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
19	Mixité	Parcelle AA0089 : obligation en rez-de-chaussée de locaux pour différents commerces ou service, avec des habitation en R+1	A prendre en compte.
18	OAP	Suppression de l'OAP 2	A prendre en compte. Le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle.

OAP n°2 à supprimer - Saint-Jean-de-Marsacq



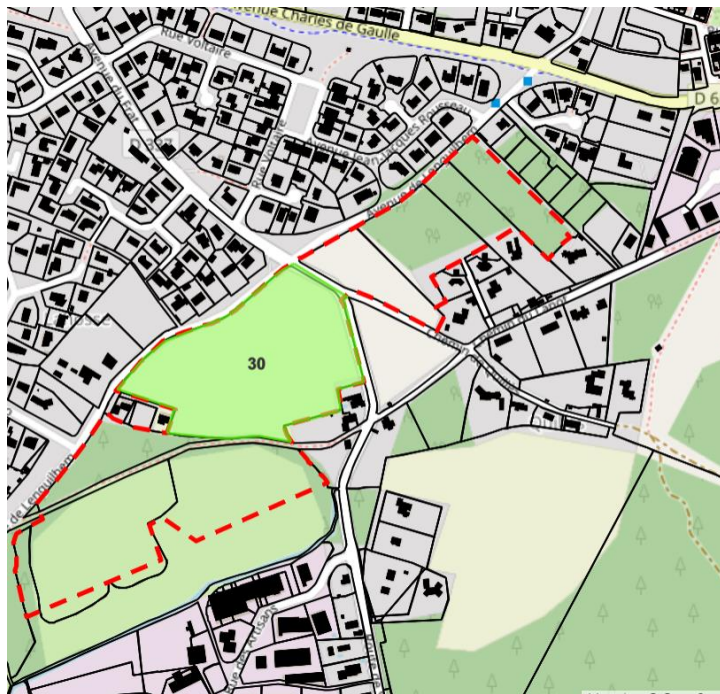
Mixité – Saint-Jean-de-Marsacq



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
30	OAP n°3	Le tracé pour le terrain médian de l'OAP 3 tel que défini dans ladite OAP présente des contraintes et dangers en termes de circulation, d'emplacement des dispositifs OM des futurs projets immobiliers et d'aménagements viaires, notamment du fait de la création d'un nouveau rondpoint type haricot à l'intersection sur Lenguilhem. La commune demande donc un ajustement du tracé de desserte de ce terrain central de l'OAP 3 ainsi que des circulations secondaires et douces suivant plan annexé à l'avis de la commune.	A prendre en compte.
	Partie écrite	Suite à la modification du paragraphe II/ 2) 2.4 « aspect extérieur des constructions » de la Zone U de la version 4 du PLUI, une mise en cohérence de la rubrique 3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE B/ PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE + CLOTURES de l'Annexe OAP Seignosse est devenue nécessaire → renvoi a l'ensemble des règles architecturales de la zone U sus visée pour les OAP	A prendre en compte

OAP n°3 – Seignosse



Annexe au règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Patrimoine bâti	ANNEXE 2 : Fiches Patrimoine A1 pour intégration a la rubrique dédiée en annexe du règlement du PLUi « Fiche Patrimoine Seignosse 3.1.2	A prendre en compte.

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Disposition générales	Page 63 PLUI : MIXITE SOCIALE : suppression du terme « LOCATIFS » → « A partir de 16 logements ou 1000m <sup>2</sup> de SDP, 25% de LOGEMENTS SOCIAUX ».	A prendre en compte
Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	(P.76) → Allègement de la règle : <b>Ancienne règle</b> : Distance = demi somme des plus grandes hauteurs avec mini 3m <b>Règle proposée</b> : Distance = demi somme des hauteurs de façades mesurées au point le plus proche entre les 2 constructions, avant toit exclus, avec minimum 3m →Ajout d'une dérogation à cette règle pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	P.91 : AJOUT DE LA MENTION : Il est recommandé de se référer à la Charte Architecturale et Paysagère de Seignosse qui constitue un outil annexe d'aide au montage de projets. Intention portée sur un souhait de préservation des bâtis en privilégiant la rénovation lourde et/ou la réhabilitation plutôt que la démolition : ajout d'un paragraphe concernant les démolitions de bâti.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Page 95: Précision des dispositions générales concernant la rénovation, la réhabilitation et les extension des constructions existantes	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Façades : Précision sur l'aspect extérieur des façades des constructions neuves et des rénovations, réhabilitation et extensions des constructions existantes.	A prendre en compte

Règlement écrit (suite)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Aspect extérieur des constructions	Evolution et mise à jour des COLORIS DES FACADES (enduits) et COLORIS DES MENUISERIES en concertation avec l'architecte conseil de la Ville en tenant compte de : - du style et des couleurs employés localement de façon traditionnelle - de coloris plébiscités par les pétitionnaires et leurs architectes - des coloris d'inspiration traditionnelle actualisés  Page 97 : Modifier rédaction : Façades avec bardages bois : finitions préconisées : Les bardages seront non traités laissé brut ou sur le secteur 2.6 Océan uniquement, en matériau composite imitant le bois. Ils pourront aussi être en bois brûlé ou avoir une finition de type lasure de couleur grise, noir ou marron.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Précision de la prescription concernant les couvertures	A prendre en compte

<p><b>Panneaux Photovoltaïques</b></p>	<p>Allègement des règles concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Sur les constructions existantes (sauf annexes) : la pose de panneaux photovoltaïques est interdite en façade et toiture s'ils sont visibles depuis l'espace public</li> <li>* Sur les constructions neuves, la pose de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture dans tous les cas, mais elle est interdite sur les façades si cela est visible depuis l'espace public.</li> <li>* Sur les bâtis repérés au plan Patrimoine : la pose de panneaux photovoltaïques est interdite en façade et en toiture si elle est visible depuis l'espace public sauf dérogation expressément précisée dans la fiche patrimoine. Dans ce cas, sur les toitures non visibles depuis l'espace public, l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge/brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun est à privilégier</li> </ul>	<p>A prendre en compte</p>
<p><b>Aspect extérieur des clôtures</b></p>	<p><b>Intégration de points 4 et 5 rédigés comme suit, au paragraphe Dispositions générales, et suppression de ces mêmes mentions dans les sous rubriques :</b></p> <p>« Tous les dispositifs de clôtures et haies peuvent être doublés, à l'intérieur des jardins de plantations d'arbres de hautes tiges en isolé ou en bosquet, et de massifs d'arbustes hauts d'essences locales majoritairement pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc. Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – « Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. »</p> <p>Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 5 et 6).</p> <p>Pour le degré 2.6, les espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4 ).</p>	<p>A prendre en compte</p>

*Règlement écrit (suite)*

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
<p><b>Aspect extérieur des clôtures</b></p>	<p>Clôtures bourg et de l'océan, degrés 2.4 et 2.5 et 2.6 des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p>Création d'une rubrique dans le tableau des taux minimaux d'espace de pleine terre en fonction des Emprises au sol autorisées : Cas particulier des terrains sous couvert boisé à préserver, se référer au Chapitre 18/A Eléments de paysages : couvert boisé et surfaces naturelles dans les Dispositions Générales</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p><b>Aspect extérieur des clôtures</b></p>	<p>Clôtures bourg et de l'océan, degrés 2.4 et 2.5 et 2.6 des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p><b>Stationnement</b></p>	<p>Ajout de règles particulières dans 2 cas : Changement de destination et Extension des constructions existantes.</p> <p><u>Dans le cadre d'un changement de destination</u>, des places de stationnement supplémentaires seront exigées conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles de ladite destination.</p>	<p>A prendre en compte</p>



	Dans le cadre d'extension d'un logement: Dans la limite de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> (arrondie au nombre supérieur) est imposée Au-delà de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur). »	
<b>Zone A et N</b>	Alignement et homogénéisation des dispositions avec la zone U en matière de : règle sur la dimension des percements (les menuiseries devront être plus hautes que larges) / nature (enduit ou bardage vertical) et coloris de façades / coloris de menuiseries. <b>Clôtures</b> : clôtures à maillage large type grillage a mouton uniquement / Sur limite séparative : ajout de la possibilité d'agrémenter le grillage de grimpants / Portail et portillons : renvoi aux dispositions de la zone U spécifiques à Seignosse.	A prendre en compte

*Documents graphiques*

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
12	Emprise au sol	Constat: l'emprise au sol maximale autorisée sur certaines parcelles autour de l'OAP du Forum n'était pas en adéquation avec la réalité des constructions présentes sur les terrains (emprise déjà consommée à + de 80% pour une ES réglementaire de 30%). Modifications proposées : Emprise au sol NON REGLEMENTEES sur ces parcelles.	A prendre en compte.
12	Implantation sur voie et emprise publique	Les implantations des bâtis se situant autour de l'OAP du Forum dérogent déjà à la règle des 5 m sur voies et emprises publiques dans la majeure partie des cas. Modifications proposées : implantation des constructions sur voies et emprises publiques NON REGLEMENTEE sur ces parcelles	A prendre en compte.
13	Couvert boisé à préserver	Constat : certaines zones de COUVERT BOISE A PRESERVER ont été oubliées, engendrant souvent une incohérence de traitement des parcelles dans une même zone ou un même lotissement. Homogénéisation des zones de couvert boisé à préserver et augmentation de l'emprise du couvert boisé à préserver en suivant plans ci- joints.	A prendre en compte. Concernant les parcelles situées <b>Avenue d'Yrèye et Avenue Maurice Martin</b> , le couvert boisé à préserver a été ajouté dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi.
14	Trame verte et bleue	Modification ponctuelle du Corridor en pas japonais : Cas n° 1 Centre Bourg : Sur les parcelle AA 243 et AA 244 au 86 rue Georges Clémenceau : présence d'un corridor en pas japonais non justifié (aucun arbre, historique retracé) → Suppression de ce corridor sur cette parcelle. Cas n° 2 Océan : Au niveau du Clos des Vignes adaptation du corridor en pas japonais a l'existence d'un grand chêne de 8m qu'il est intéressant de conserver : Volonté de déplacement de ce corridor pour conserver l'arbre et compenser les m <sup>2</sup> de corridor ailleurs sur la parcelle.	A prendre en compte.

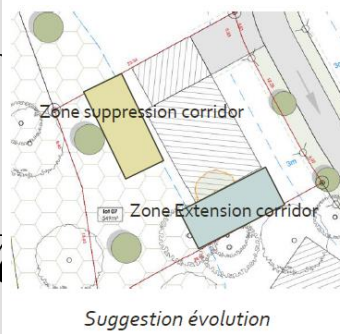
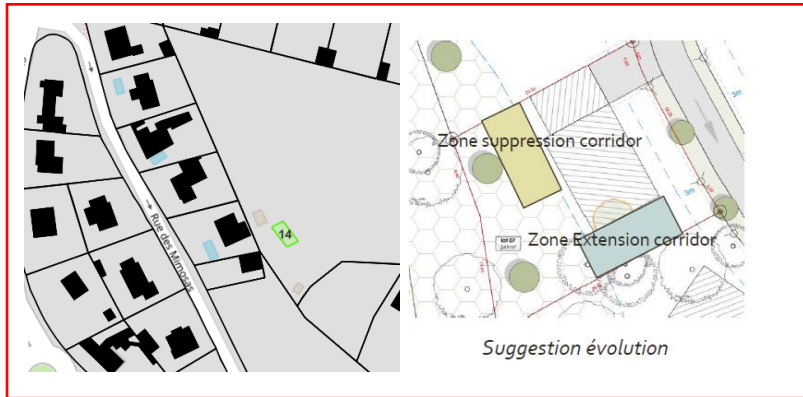
Emprise au sol et Recul sur Emprise Publique - Seignosse



Couvert boisé à préserver – Seignosse



Corridor en pas japonais - Trame Verte et Bleue – Seignosse



## Soorts-Hossegor (délibération du 16/12/2024)

Document graphique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Mixité des fonctions	"Demande de modifications (réserve) : Un avis favorable sous réserve de la correction d'une erreur de désignation de voie au sein du libellé instauration d'un linéaire commercial entre l'avenue de la Grande Dune (et non des Œillets) et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.	A prendre en compte. Le linéaire commercial sera entre l'avenue de la Grande Dune et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.

## Sainte-Marie-de-Gosse (courrier du 23/12/2024)

Règlement graphique

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
15	Trame Verte et Bleue	Avis favorable sous réserve de prendre en compte la rectification de l'erreur sur la délimitation de la zone humide présente sur la parcelle D0173. Suite à une étude réalisée par le cabinet « GOLPE ENVIRONNEMENT ET MILIEUX AQUATIQUES » démontrant une erreur sur le périmètre de la zone humide.	A prendre en compte : ces résultats sont plus approfondis que le diagnostic du PLUI, combinant investigations floristiques et sondages pédologiques pour une délimitation plus précise.

Trame Verte et Bleue – Sainte-Marie-de-Gosse



Saint-Vincent-de-Tyrosse (courrier du 18/11/2024)

Annexes au règlement écrit et documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
16	Changement de destination	La parcelle BO83, sise lieu-dit Noble, a été inscrite sur cette liste afin de bénéficier de ce changement de destination. Cependant ce bien n'a pas les caractéristiques garantissant un intérêt patrimonial particulier à protéger. C'est pour je vous demande de bien vouloir la retirer de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N	Prise en compte. L'annexe du règlement écrit du PLUi : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination et le plan réglementaire 3.2.2 Mixité seront modifiés pour prendre en compte l'avis de la commune.

Changement de destination – Saint – Vincent – de- Tyrosse



Soustons (courrier du 26/12/2024)

OAP

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
17	OAP	Création d'une nouvelle OAP sur le site du Bergeron, sur les parcelles AB98 à 99, AB 359, AB 428 à 434, AB436 et AB467 à AB469, visant à définir les conditions nécessaires à la réalisation <b>d'un projet d'une soixantaine de logements</b> respectant <b>un principe de parc habité</b> . Hors la conservation d'espaces boisés et la création d'écrans plantés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités, l'alignement côté rue du Vicomte devra suivre l'implantation de la maison de maître édifiée sur le site ; cette OAP permettra de déroger aux limites de hauteur actuellement applicables sur le secteur en autorisant les constructions d'une hauteur se rapprochant de celle du château existant, c'est-à-dire en <b>R+2+combles ou R+2+attique</b> . Enfin, la part de <b>logement sociaux est portée à 40% du nombre de logements</b> .	A prendre en compte. OAP à vocation d'habitat.
	Partie écrite OAP 2	Il est demandé à ce que la densité brute de l'OAP n°2 soit portée de 30 à 40 logement par hectare, soit un nombre de logements estimés de l'ordre de 95 logements, contre 70 actuellement.	A prendre en compte.



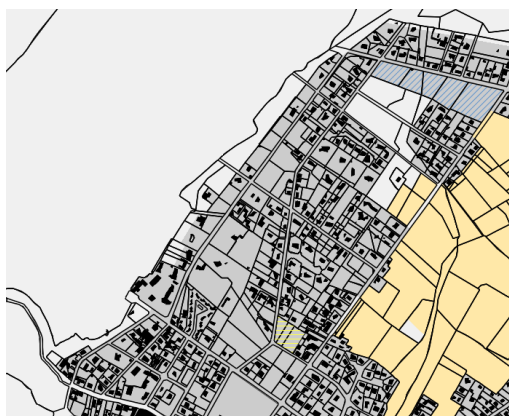
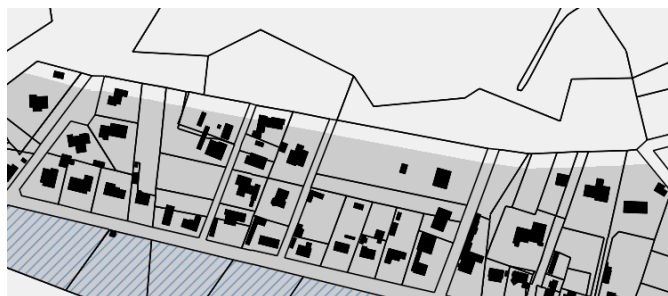
Création d'une nouvelle OAP - Soustons



Règlement graphique

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
20	Inondation par débordement de l'étang de Soustons	Afin d'assurer la prise en compte du risque d'inondation par débordement de l'étang au plus près des limites définies par l'Etat, il est demandé de maintenir le zonage U (zone urbaine) aux abords de l'étang tel qu'il est aujourd'hui. La proposition de modification telle qu'elle apparait dans le projet de modification arrêté tend en effet à extrapoler ces limites.	A prendre en compte avec un retour au zonage tel qu'il est dans le PLUi en vigueur.

20 - Rétrozonage - Soustons



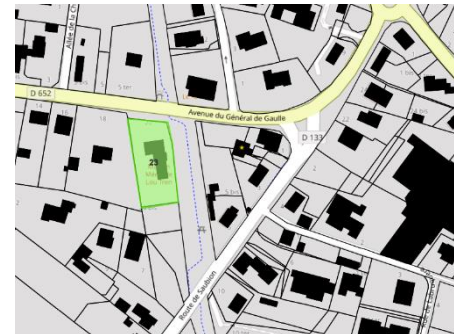
Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
22	Trame Verte et Bleu	La modification de l'emprise des pas japonais en centre-ville, car elle ne répond pas au contenu du dispositif qui a vocation à préserver une trame verte et un couvert boisé remarquables. Les parcelles AA133, AA375 et AA510, bâties et sans couvert arboricole, n'auraient pas dû être impactées. Le trait grossier englobant ces trois parcelles relève manifestement d'une erreur matérielle.	A prendre en compte. Préservation d'une bande de préservation du corridor pas japonais sur le fond de la parcelle AA0510.
23	Patrimoine bâti	Je souhaiterais que le bâtiment de l'ancienne gare de Tosse (parcelle AB237) soit préservé et classé au titre du patrimoine, par mention au plan patrimoine 3.2.7 et ajout à la liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article 1.151-19 du code de l'urbanisme. Ce bâtiment, typique et chargé d'histoire, a été oublié dans la liste des bâtiments remarquables figurant au PLUi.	A prendre en compte. Le plan règlementaire 3.2.7 ainsi que l'annexe au règlement écrit seront mis à jour.
25	Emplacement réservé	Les opérations d'aménagement prévues ayant été réalisées, il conviendrait de retirer du règlement graphique (plan 3.2.11) et de la liste correspondante, les emplacements réservés suivants : a. TOS01 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée b. TOS03 Création voie de desserte c. TOS04 Aménagement d'un carrefour d. TOS05 Elargissement voirie e. TOS06 Elargissement voirie f. TOS07 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée g. TOS16 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée h. TOS17 Elargissement de voirie i. TOS20 Réalisation de voie verte	A prendre en compte.

Trame Verte et Bleue – Tosse

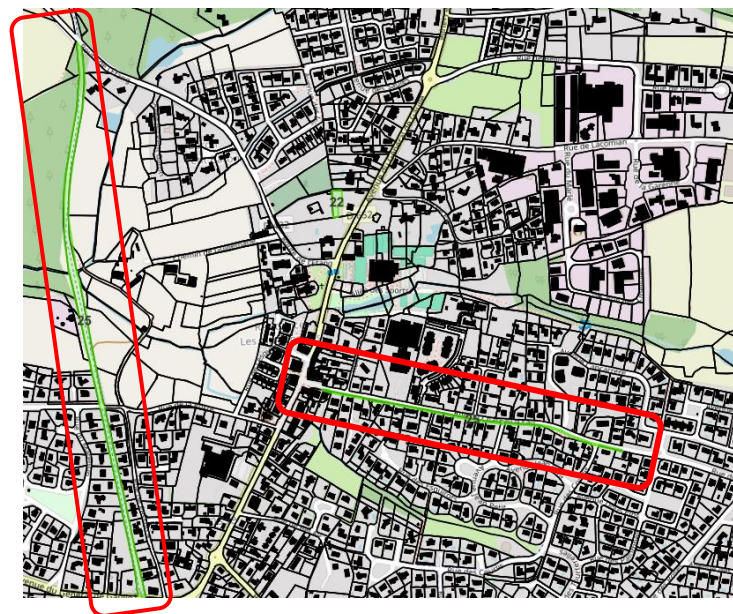


Patrimoine bâti – Tosse





Emplacement réservé – Tosse



Vieux-Boucau (délibération du 20/12/2024)

Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
21	Emplacement réservé	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°7, située impasse Saint Clément à Vieux-Boucau qui n'a plus lieu d'être. Cet emplacement avait été réservé pour désenclaver l'accès à la parcelle AK427 sur laquelle se situe désormais la résidence Arboréale dont l'accès se fait via le rond-point Castéra et l'impasse de la forêt.	A prendre en compte. L'emplacement réservé VIE07 à destination d'alignement de l'emprise publique sera supprimé.

Emplacement réservé – Vieux Boucau

