



**PRÉFET
DES LANDES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Service Aménagement et Risques**

Bureau de la planification de l'urbanisme et de l'application du droit du sol

Mont-de-Marsan, le 12 MARS 2025

Affaire suivie par : Sébastien GARRIDO
Chargé d'études
Tél : 05 58 51 31 52
Mél : ddtm-sar@landes.gouv.fr

Monsieur le président,

Par courrier du 14 octobre 2024, vous avez sollicité l'avis de mon service sur le projet de modification de droit commun n°4 du PLUi de Marenne Adour Côte-Sud.

La modification proposée a pour objet de :

- Réduire la délimitation de zones urbaines ou à urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone urbaine et à urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole et naturelle, au titre de l'article L. 151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;

Monsieur Pierre FROUSTEY
Président de la Communauté des Communes
de Marenne Adour Côte-Sud
Allée des Camélias BP 44
40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse Cedex

- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

I. Sur le choix de la procédure

En application des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme (CU), vous souhaitez mobiliser la procédure de modification avec enquête publique. Toutefois sur la commune de Capbreton, la suppression sur les parcelles AH 184 et AH 183 de l'identification « surfaces naturelles à protéger » et sur la commune de Magescq, la suppression d'un corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue, entraînent de fait la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. La procédure à mobiliser est donc au titre de l'article L. 153-31 du CU, la révision générale.

Ce point constitue un motif d'illégalité sur ces aspects.

II. Sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur la commune de Labenne

Prévu par l'article L. 151-13 du CU, pour être admis, un STECAL doit relever du caractère exceptionnel. Ce dernier n'est pas un sous-zonage d'une zone A ou N mais un secteur dont l'existence doit rester exceptionnelle et dont les capacités d'accueil des constructions doivent être limitées et justifiées.

En l'espèce, le dossier présenté apporte peu d'arguments pour justifier l'emploi de ce dispositif, **ce point est susceptible d'entacher la procédure de modification d'illégalité.**

En outre, au regard des caractéristiques du terrain qui est déjà bâti et situé en extension d'un village économique, ce dernier semble revêtir plus le caractère d'une zone urbaine. La collectivité doit dès lors s'interroger sur la nature réelle de ce secteur et sur l'opportunité de modifier dans le cadre d'une future révision le zonage de cette parcelle.

III. Sur les changements de destination

Sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, le numéro de parcelle référencé B 145 dans la notice de présentation et sur l'annexe 3.1.2 du règlement écrit est désormais référencé AL 114, cf image ci-dessous, l'annexe devra donc prendre en compte ce changement.



IV. Sur la mise en œuvre de l'outil des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Le projet présenté a pour objet de lever des PAPAG sur les communes de Capbreton, Soorts-Hossegor, Soustons et de créer deux nouveaux périmètres sur cette dernière commune.

La levée des PAPAG ne soulève pas de remarques particulières.

En revanche, conformément aux dispositions de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme (CU), la création d'un PAPAG doit être justifiée par la collectivité dans le rapport de présentation. Dans le dossier communiqué, le projet de rapport de présentation modifié justifiant ces nouvelles créations n'est pas présent. En outre, la notice de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier la mise en place de ces deux nouveaux périmètres. **Ceci constitue un motif d'illégalité.**

Pour finir, conformément aux dispositions de l'article R. 151-32 du CU, le règlement graphique doit préciser à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude est levée. Ces éléments n'apparaissent pas dans les documents graphiques. A ce titre, ce dernier devra être complété.

V. Sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et sur les annexes à la notice explicative

a) Remarque d'ordre général

Le plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de MACS est expiré depuis novembre 2022, toutefois un 3^{ème} PLH est en cours d'élaboration. Sur ce territoire où la tension sur le logement est très forte, le projet présenté prévoit au moins 509 logements supplémentaires en densification dont 150 logements sociaux. Cet effort de densification est à souligner d'autant qu'il est pour l'État l'un des enjeux du futur PLH.

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

b) Sur la commune de Capbreton

b.1) Sur le volet loi littoral

Pour les OAP « front de mer » et une partie de l'OAP « front de port », situés en front de mer et dans les espaces proches du rivage, seule une extension limitée de l'urbanisation est possible. Cette extension limitée de l'urbanisation devra être justifiée dans le PLUi et traduite dans le règlement de ce dernier.

b.2) Sur le volet des risques naturels

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

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

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

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

c) Sur la commune Soorts-Hossegor

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

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

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

Sur ces points, cette annexe mériterait d'être retravaillée.

d) Sur la commune de Moliets-et-Maâ

Il est rappelé que l'OAP n°3 devra intégrer en sa limite Est, une piste périphérique de 6 m de large pour les engins de lutte contre l'incendie (voir principe en rose ci-dessous).



Pour information, un avis défavorable du bureau prévention des risques a été émis en 2022 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas d'un projet d'aménagement.

VI. Sur la création des emplacements réservés

a) Sur la création d'un emplacement réservé MOL 16 sur la commune de Moliets-et-Maâ

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

b) Sur la création d'un emplacement réservé MOL 15 sur la commune de Moliets-et-Maâ

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

VII. Sur les continuités écologiques

Le règlement écrit autorise désormais dans les réservoirs de biodiversité les serres démontables. Afin de limiter au maximum les incidences de ce type d'installation sur ces espaces, le règlement devrait définir des règles d'implantation.

VIII. Sur le volet assainissement

a) Sur l'assainissement des eaux usées

La note d'incidence, dans son annexe 3 « Auto-évaluation du projet de modification n° 4 », indique une perspective de 509 logements supplémentaires par rapport à la précédente modification. Le contrôle de l'adéquation entre les capacités de traitement des stations d'épuration et les projections démographiques à l'horizon 2030 montre que pour la majorité des stations d'épuration, à l'exception de celle de Saint-Martin-de-Hinx, les capacités de traitement sont adaptées au développement urbanistique des communes.

Cependant, il faut noter que les accueils touristiques saisonniers n'ont pas été pris en compte dans ce contrôle. Or en 2023, il a été constaté les charges suivantes en entrée des différentes stations d'épuration :

- STEP du Griouat (Angresse et Bénesse-Maremne) : 6 493 EH,
- STEP de Saint-Vincent-de-Tyrosse : 8 933 EH,
- STEP de Soustons-Port d'Albret : 56 230 EH,
- STEP de Moliets : 16 383 EH,
- STEP de Saubrigues : 861 EH.

Les charges constatées, en 2023, en entrée des différentes stations d'épuration, sont supérieures aux estimations indiquées dans la note d'incidence (p 47). Si toutefois, après vérification, les charges cumulées pour chacune des stations ne dépassent pas les capacités de traitement, **il est indispensable de reprendre les calculs des projections de charge en entrée station d'épuration avec les charges constatées en 2023 additionnées des habitants supplémentaires apportées par l'extension et la densification des zones urbanisables.**
Ceci est susceptible de constituer une illégalité.

b) Sur l'assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales évolue par rapport au PLUi approuvé le 27 février 2020. En effet, dans les zones urbanisées ou à urbaniser, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées. Cependant, à Saint-Vincent-de-Tyrosse, la modification n° 4 introduit la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public (réseau ou fossé) avec un débit autorisé maximum de 3l/s/ha après :

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

- l'accord du gestionnaire du réseau.

Il est à rappeler que l'apport supplémentaire d'eaux pluviales pourrait être préjudiciable au bon fonctionnement et pourrait entraîner une non-conformité du système de collecte par temps de pluie.

IX. Sur le volet des risques naturels

a) Sur le risque inondation et la prise en compte de l'atlas des zones inondables

En pages 24, 72 et 123 de la notice explicative, il est stipulé que des modifications sont apportées pour la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau (courant de Soustons) et de l'étang de Soustons.

Le règlement, en page 41, intègre de nouvelles règles qui vont dans le sens d'une prise en compte du risque. La notion de « ligne d'isocote » peut être retirée car le niveau de plancher minimum sera sur ce secteur fixé à 4,75m NGF.

Les documents graphiques :

- intègrent, pour Azur et Soustons, une nouvelle carte relative aux niveaux d'aléas ;
- proposent, seulement pour Soustons, le retrait de la zone constructible des terrains concernés par des niveaux d'aléa moyen aux abords de l'étang.

Il conviendra de remplacer la couleur bleue de l'étang (non légendée) par l'aplats bleu « aléa moyen, fort à très fort ».

Ces modifications ne portent que sur les communes de Azur et de Soustons.

Le périmètre de l'étude hydraulique qui a permis d'apporter de nouvelles connaissances en matière d'aléa inondation incluait également les communes de Messanges et Vieux-Boucau.

b) Sur le risque incendie de forêt

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

X. Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes (UDAP 40)


L'analyse de ce dossier permet d'une part de s'assurer de la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique (SUP) et des obligations réglementaires relevant du code du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme et d'autre part de vérifier la cohérence du document au regard de ces obligations.

L'avis de l'UDAP40 est aussi le résultat d'une analyse comprenant trois volets qui sont au cœur de missions des services de proximité de la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

- Prise en compte du volet « patrimoine et architecture »
- Prise en compte du volet « paysage naturel et grand paysage »
- Prise en compte du volet « paysage urbain et aménagement »
- Prise en compte des enjeux associés

Le projet déposé concerne plusieurs modifications des pièces du PLUi. L'analyse s'est donc portée sur les seuls éléments présentés comme modifiés.

Les remarques de l'UDAP sont les suivantes :

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

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

Il s'agit notamment :

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

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

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma haute considération.

La directrice départementale



Nadine CHEVASSUS