

DEPARTEMENT DES LANDES

-----oo0oo-----

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MAREMNE ADOUR COTE-SUD

-----oo0oo-----

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 3 ET A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi

-----oo0oo-----

RAPPORT APRES ENQUÊTE

(Commentaires au mémoire en réponse du Pv de synthèse des observations).

(TOME 2)

-----oo0oo-----

ADRESSE DU PETITIONNAIRE

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour
Côte-Sud

Allée des Camélias – BP.44

40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Cedex

Téléphone : 05 58 70 06 90

DESTINATAIRES

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif à PAU
- Archives des commissaires enquêteurs

SOMMAIRE DU TOME 2

IV – COMMENTAIRES RELATIFS AU MEMOIRE EN REPONSE	2
MACS.....	2
ANGRESSE	20
AZUR.....	25
BENESSE-MAREMNE	26
CAPBRETON	27
JOSSE	33
LABENNE	34
MAGESCQ.....	36
MESSANGES.....	38
MOLIETS-ET-MAÂ	50
ORX	56
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	58
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	59
SAINT-MARTIN-DE-HINX	64
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	66
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	67
SAUBION	73
SAUBRIGUES	73
SEIGNOSSE.....	76
SOORTS-HOSSEGOR	88
SOUSTONS	90
TOSSE	102
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	104
OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D’ENQUETE.....	110

TOME 2

IV – COMMENTAIRES RELATIFS AU MEMOIRE EN REPONSE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
MACS	
LACABARATS, Éric (Société Edouard DENIS) Re9 R1 MACS 0603	Consultation du dossier et demande renseignements sans dépôt d'observation. Réponse MACS : n'appelle pas de réponse. Sans commentaire
Anonyme Re16	Considère qu'il serait judicieux d'organiser le PLUi en cahiers communaux mais également de regrouper PLU et PLH pour ne faire qu'un unique document plus efficace et pouvoir mettre en parallèle les règles d'urbanisme et celles de construction. Adresse des propositions relatives aux moyens permettant de développer les logements sociaux. Réponse MACS : L'élaboration d'un PLUIH nécessite une procédure de révision du PLUI. Durant cette procédure, il pourra être étudié l'éventualité d'intégrer le 3ème PLH (en cours d'élaboration) au PLUi ainsi que des améliorations concernant la mise en forme du PLUI (qui pourrait s'avérer encore plus lourd avec un PLH intégré au PLUI). PLUIH ou pas, ce 3ème PLH permettra d'alimenter le renforcement des objectifs de réalisation de logements (locatifs) sociaux dans un futur PLUI, selon une analyse actualisée des besoins (qualitative et quantitative) et des conditions de faisabilités des opérations par les bailleurs sociaux (ayant amené à fixer ce seuil de surface de plancher dans le PLUI actuel). L'article 55 de la loi SRU, imposant 20% de logements sociaux (BRS et PSLA inclus) aux communes de plus de 3 500 habitants ne s'applique pas sur le territoire de MACS : l'intercommunalité dépasse bien les 50 000 habitants mais ne dispose pas d'une commune de plus de 15 000 habitants. Pour autant, les 23 communes se sont toutes engagées dans l'élaboration d'un 3ème PLH et dans des objectifs de production de logements (locatifs) sociaux imposés dans le PLUi avec un minimum de 20% dans les zones à urbaniser, des secteurs de mixité sociale (Capbreton, Vieux-, Saint Martin de Hinx, Hossegor) et des obligations dans toute la zone Urbaine dans 10 communes (allant de 25% à 50% de logements sociaux) que la M3 du PLUi vient renforcer. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la réglementation en vigueur.
Anonyme Re26	S'interroge sur les zones situées en airial. Comment seront traitées les annexes à l'habitation (garage, carport, abri de jardin...) ? Réponse MACS : Avis favorable. Le règlement écrit du PLUI sera précisé en conséquence, après concertation avec les communes. En l'état actuel, la disposition interdisant toute construction neuve laisse à supposer que les nouvelles annexes sont interdites. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
OTHEGUY, François Re49 Ce2 OTHEGUY 1703	Demande qu'une erreur de classement soit corrigée pour les parcelles 1128, 300, 301 1130, situées à Sainte-Marie-de-Gosse. Elles sont considérées comme étant en zone N, alors qu'elles seraient situées en zone constructible. Réponse MACS : Avis défavorable. Cette réduction des zones constructibles entre PLU et PLUI ne relève pas d'une erreur matérielle mais d'une application du code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver la qualité environnementale comme paysagère du territoire et la pérennité de ses activités agricoles. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision, qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de la révision du PLUi
Anonyme Re56	Est opposé au changement de la hauteur des clôtures séparatives : 4m50 c'est autoriser la "bunkerisation" de la commune qui sera source de litiges entre voisins immédiats (plantations, ensoleillement). Comprend mal la logique « moins de zones urbanisables et plus de densité dans les zones bâties ». Réponse MACS : Avis défavorable. Cette règle de 4m50 ne concerne pas la hauteur des clôtures mais la hauteur au faitage des bâtiments implantés sur limites séparatives. Cette disposition ne concerne que la commune de Seignosse, dans des cas précis (mur pignon). Il s'agit, dans le cadre de la M3, d'autoriser une construction à pans de toiture en limite séparative, avec un pignon dont le point haut, au faitage sera à 4,5m, mais sur une largeur décroissante, le long du rampant de toiture. L'impact de cette modification est donc très limité, par rapport à la règle actuelle, et a pour but de favoriser une architecture tra-

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	ditionnelle en limite séparative, plutôt qu'un toit plat systématique. L'idée de la densification urbaine est d'éviter la destruction d'espaces naturels, agricoles et forestiers en mobilisant en priorité des espaces déjà artificialisés pour produire des logements, des équipements et des activités économiques, tout en veillant à conserver la qualité du cadre de vie. L'ensemble des évolutions proposées à Seignosse est issu du travail d'un architecte conseil afin justement de veiller à une meilleure intégration des projets dans leur environnement. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
Anonyme Re57	Considère que la modification du PLUi ne profitera pas aux populations locales, les prix de l'immobilier étant beaucoup trop élevés pour quelqu'un résidant et travaillant depuis toujours dans la communauté de commune. Craint que cette modification ne contribue qu'à défigurer les lieux de vie et à éloigner les populations locales qui ne peuvent y acquérir un bien. Redoute les effets d'une urbanisation partiellement inoccupée, qui « boostera » la spéculation, la circulation automobile et la pollution, etc. Réponse MACS : La modification n°3 du PLUi n'amène pas une augmentation des zones constructibles et ne peut résoudre, à elle seule. En effet, les importants enjeux qui caractérisent le territoire en termes de production de logements abordables dans un contexte d'envolée des prix du foncier et de l'immobilier. Conscients de ces enjeux, les communes et MACS ont déjà, à travers le programme local de l'habitat (dont le 3^{ème} est en cours d'élaboration) et le 1er PLUi, mis en place certains outils afin de répondre, en quantité et en qualité, aux besoins des populations locales. Le défi reste immense, nécessitant des politiques coordonnées (entre politiques de l'habitat et de l'urbanisme et stratégies mobilités, foncière et fiscale) et des acteurs mobilisés à toutes les échelles (du propriétaire foncier à l'Etat), avec des outils juridiques et/ou fiscaux restant à inventer par l'Etat pour davantage encadrer le marché immobilier (la puissance publique locale ne pouvant pas tout). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
Anonyme (X. Olivia) Re85	Souhaite que le réservoir de biodiversité qui impacte une partie de sa propriété, soit étendu à la totalité de la parcelle et que les arbres remarquables qui y poussent soient également protégés. (A joint un extrait de carte ne permettant pas de situer sa parcelle) Réponse MACS : Avis défavorable. La carte jointe localise un quartier, sans indiquer un numéro de parcelle ni la com-

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mune concernée. D'autre part, afin de garantir une cohérence d'ensemble dans la conception de la Trame verte et bleue du PLUi, il est préférable que cette demande soit étudiée dans un cadre plus global d'une procédure de révision du PLUi afin d'affiner le diagnostic environnemental du PLUi et explorer les outils de protection de la TVB les plus adaptés en fonction de chaque contexte. La présente demande/contribution doit être accueillie défavorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Il sera effectivement préférable pour les raisons évoquées ci-dessus, qu'elle soit à nouveau présentée lors de la révision du PLUi.
Anonyme Re86	Fait part de ses réserves relatives au choix des couleurs des façades dans certaines communes, reprochant le manque de modernité des teintes. Considère que le règlement du PLUi doit être harmonisé pour toutes les communes. Réponse MACS : Avis défavorable. Le 1er PLUi de MACS a consisté à mettre en place un 1er socle commun dans les règles d'urbanisme applicables à l'échelle des 23 communes. Concernant les qualités architecturales des constructions, 5 secteurs architecturaux ont été définis (et non 23), correspondant à des préoccupations fortes et des règles très exigeantes sur certaines communes littorales (Hossegor, Vieux Boucau, Seignosse) et pour les autres communes, des règles graduelles entre les centres bourgs historiques (degré 3) et les tissus pavillonnaires (degré 4). Le choix des colorations ne s'est pas fait par opposition à la notion de modernité mais plutôt par rapport au respect de l'identité architecturale locale (dont le style basco-landais fait partie) et de teinte rappelant notre identité paysagère. L'harmonisation des règles architecturales pourra être améliorée dans le cadre d'une procédure de révision, avec l'appui d'architecte conseil sans pour autant aboutir à un document d'urbanisme unique et homogène au regard de la diversité des communes du territoire, allant du littoral à l'Adour. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
Anonyme Re87	Considère que le règlement du PLUi doit être harmonisé et simplifié notamment en ce qui concerne : - la mixité sociale ; - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; - l'implantation des piscines ; - les constructions par rapport au niveau du sol. Réponse MACS : Le 1er PLUi de MACS a consisté à mettre en place un 1er socle commun dans les règles d'urbanisme applicables à l'échelle des 23 communes. Ce dernier pourra être davantage harmonisé lors d'une prochaine révision générale, sans pour autant aboutir à un document d'urbanisme unique et homogène au regard de la diversité des communes du

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	territoire, allant du littoral à l'Adour. Ainsi, concernant les règles de mixité sociale, la communauté de communes s'est assurée de l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux fixées dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), les communes restant libres de définir les outils et les niveaux d'obligations qu'elles souhaitaient mobiliser dans le PLUI. Le 3ème PLH (en cours d'élaboration) permettra d'alimenter l'harmonisation et le renforcement des objectifs de réalisation de logements sociaux, selon une analyse actualisée des besoins (qualitative et quantitative) et des conditions de faisabilités des opérations par les bailleurs sociaux (dans un contexte d'augmentation des prix du foncier et des coûts de la construction). Concernant les constructions sur limites séparatives, la hauteur maximale fixée à 2.50 m (à St Martin, Saubion et Vieux Boucau) ne rend pas impossible les constructions puisqu'il s'agit de la hauteur maximale sur limite ; sur la bande de 3m et hauteur divisée par 2, la hauteur au faîtage peut être plus élevée si elle respecte les pourcentages de pentes. Ces règles rendent uniquement impossibles les murs pignons et permet de réduire les impacts des bâtis sur les habitations voisines. Les différences de règles font échos aux différentes morphologies urbaines présentes sur le territoire. Il en est de même pour l'implantation des piscines. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
Anonyme Re99	La majorité des communes de la Communauté de Communes sont localisées en Site Inscrit des Étangs landais Sud. C'est une réalité et une reconnaissance que les municipalités se doivent de préserver. Il est essentiel qu'un travail de fond, à l'échelle du Site Inscrit, soit réalisé pour espérer que l'aspect des constructions et des aménagements extérieurs soit maîtrisé. En effet, quelle qu'en soit l'importance, construire ou aménager impacte toujours le paysage. Dans cette modification du PLUI, les municipalités de Vieux-Boucau et de Seignosse ont retravaillé, voire amélioré, les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. C'est tangible même si toujours perceptible notamment concernant les clôtures pour Vieux-Boucau. Les habitants ont tout à gagner de la préservation du caractère si particulier des paysages naturels landais et notamment littoraux. Ils forment et impactent notre cadre de vie. Réponse MACS : le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale du site inscrit par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux (Trame verte et bleue, mobilisation accrue des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, etc.), que la modification n°3 accentue. Un travail de fond à l'échelle du site inscrit des étangs landais est en cours, piloté par l'Architecte des Bâtiments de France et l'Etat. Dès finalisation, son intégration dans le PLUI pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure globale de révision. Le recours à un architecte conseil sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes est également à l'étude.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
Anonyme Re101	Correctif Contribution n°99 Erreur de frappe sur un mot (perceptible/perfectible) au troisième paragraphe, il faut lire: C'est tangible même si toujours perfectible, notamment concernant les clôtures pour Vieux-Boucau. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse Sans commentaire
Association Les Amis de la Terre Re144 et Re147	<i>L'association dans son premier envoi n'avait pas joint sa contribution (Re144).</i> Dans son envoi suivant (Re147) elle indique que le projet de modification n°3 paraît prématuré dans l'attente du résultat d'un recours déposé devant le T.A de PAU. Signale par ailleurs des zonages qui relèvent de l'erreur manifeste d'appréciation (EMA) ou qui seraient illégaux à MO-LIETS-ET-MAÂ (campings considérés comme secteurs urbanisés, secteur bâti à l'ouest des campings considéré à tort comme une agglomération ou un secteur déjà urbanisé, classement en zone urbaine du quartier de Maâ considéré comme une erreur manifeste d'appréciation). À MESSANGES, indique que les corridors écologiques sous forme de pas japonais de la ZAC sont brutalement interrompus. Relève par ailleurs des erreurs matérielles sur les documents graphiques. À SOORTS-HOSSEGOR, le bois du Rey ne doit pas être considéré comme une zone urbaine, puisqu'il s'agit d'une coupure d'urbanisation (CA Bordeaux). Réponse MACS : les recours contentieux à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI n'ont pas de caractère suspensif, notamment parce que des délais minimums de 3 ans sont nécessaires pour obtenir un jugement. La majorité de ces recours porte sur la loi Littoral (Moliets, Messanges Sud, Hossegor), dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. Concernant le quartier de Maa, des procédures d'évolutions du SCOT puis du PLUi sont en cours afin d'intégrer les dispositions offertes par la loi ELAN concernant la loi Littoral. Elles sont conduites en parallèle de la modification n°3 et seront

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	approuvée très prochainement en 2023/2024. Concernant la ZAC de Messanges, la modification n°3 du PLUi ne vient pas réduire la Trame verte et Bleue, qui entoure cette ZAC en tenant compte de l'urbanisation et des infrastructures préexistantes (sur lesquelles le PLUi ne peut revenir en arrière) : à l'Est par la trame bleue et l'Espace Boisé Classé le long du ruisseau de la Prade, au Sud, au Nord et à l'Ouest par les réservoirs de biodiversité et les Espaces Boisés Classés. Cette Trame verte et Bleue traverse également la ZAC par l'intermédiaire de vastes <u>pas japonais</u> qui (comme son nom l'indique) constitue un des supports (certes discontinus) aux corridors écologiques et qui sont directement connectés au ruisseau de la Prade (corridor écologique majeur), là où l'urbanisation préexistante le permet. L'article L 371-1 du code de l'urbanisme n'impose en rien la continuité dans l'espace pour les corridors écologiques. Il s'agit seulement de mobiliser des outils permettant de relier les espaces naturels importants tels que des cœurs/réservoirs de biodiversité, en mobilisant plusieurs outils, dont les pas japonais. L'existence de ces pas japonais (cf. dispositions générales du règlement écrit) peut tolérer, sous certaines conditions très encadrées des aménagements et des constructions ; il n'y a donc pas lieu de transformer ces zones Urbaines en zones Naturelles. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re145	Présente des observations concernant la protection du patrimoine constatant que seulement 6 communes s'intéressent au patrimoine bâti remarquable, auxquelles il faut ajouter Soorts-Hossegor qui a institué un Site Patrimonial Remarquable (SPR). S'interroge sur les dispositions réglementaires qui vont permettre de protéger réellement ce patrimoine. Les documents consultables dans le cadre de cette enquête publique semblent être, pour la grande majorité d'entre eux, des documents incomplets, inachevés. Demande que les immeubles et les sites patrimoniaux remarquables soient identifiés et protégés dans toutes les communes de la communauté situées dans le Site Inscrit des Étangs landais Sud. Réponse MACS : le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale du site inscrit par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux (Trame verte et bleue, mobilisation accrue des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, etc), que la modification n°3 accentue. Au total dans le cadre du projet de M3 : - environ 18 700 ha de surfaces naturelles sont protégés comme réservoirs de biodiversité, - environ 9400 ha sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, - environ 940 ha d'espaces naturels boisés sont protégés au titre du paysage, - 851 éléments de patrimoine bâtis sont protégés et 66 airials.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Dans le cadre des avis émis par les communes sur le projet de M3, des protections supplémentaires vont être encore ajoutées pour le patrimoine bâti (Moliets, Capbreton) et paysager (Soustons). De plus, au-delà des 6 communes (Hossegor, Magescq, Vieux Boucau, Seignosse, Capbreton, Soustons) qui « seulement » se soucieraient de leur patrimoine architectural remarquable, il faut rajouter les communes d'Azur, Benesse, Josse, Labenne, Messanges, Moliets, Saubrigues, Saubusse, Saint Jean de Marsacq, Sainte Marie de Gosse, Saint Martin de Hinx, Orx, Tosse, Tyrosse, Saint Geours qui disposent de protections de leur patrimoine au titre de l'article L151-19 (soit 21 communes sur 23). Les règles visant leurs protections sont prévues dans les dispositions générales du règlement du PLUi (Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager) et pour certaines communes, complétées par des fiches détaillées annexées au règlement). Ces documents ne sont pas « incomplets, ni inachevés » mais plutôt hétérogènes. Ce 1^{er} PLUi (qui a été réalisé avec une contrainte calendaire fixé par le Code de l'urbanisme) a d'abord mobilisé la connaissance existante à travers les recensements réalisés par des cabinets d'urbanistes dans le cadre des précédents PLU communaux, ou par des architectes conseils et/ou le CAUE ayant déjà travaillé pour certaines communes. Petit à petit, ces recensements sont complétés dans le cadre de procédures d'évolution du PLUi, à la demande des communes. En effet, ce travail de recensement pourrait être généralisé et précisé dans le PLUi, nécessitant des études relativement longues, avec une expertise dédiée. Un travail de fond à l'échelle du site inscrit des étangs landais Nord et Sud est également en cours, piloté par l'Architecte des Bâtiments de France et l'Etat. Ces temps d'études préalables et nécessaires ne coïncident pas avec la procédure de modification en cours, qui sera approuvée en juin 2023. Leurs intégrations dans le PLUi pourront être étudiées dans le cadre d'une procédure globale de révision. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
LÉCUSSAN, Nelly Re150	Émet des critiques sur la procédure de modification du PLUi et sur son pilotage en particulier. Elle indique également qu'il s'agit d'un document incantatoire sans actions opérationnelles, répondant au coup par coup à des demandes. Elle indique enfin qu'il s'agirait de travailler différemment, d'anticiper les problématiques et de manager des politiques publiques avec méthode. Réponse MACS : concernant les enjeux et le pilotage du PLUi, il est bon de rappeler la répartition des compétences entre MACS et les communes qui sont clairement définies dans le Code Général des Collectivités Territoriales : - Le Maire reste compétent dans la délivrance des autorisations d'urbanisme. MACS apporte un appui technique et un conseil auprès de 20 communes (hormis pour Hossegor, Tyrosse et Soustons).

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	- Le Maire reste compétent dans l'exercice de son pouvoir de police. MACS apporte un appui technique et un conseil auprès de 21 communes (sauf Messanges et Tyrosse) - La communauté de communes est compétente dans la conduite des procédures d'élaboration, d'évolution et de suivi/évaluation des documents de planification (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme). La charte de gouvernance liant la communauté de communes et les 23 communes a ainsi été actualisée en 2021 concernant la phase de mise en œuvre du PLUi (accessible sur le site Web de MACS, délibération du CC du 25/03/2021). Une autre charte de gouvernance relative au fonctionnement du service « Autorisation du Droit des Sols », signée par les Maires, acte que les interlocuteurs uniques pour les pétitionnaires restent les Mairies. Concernant les modifications attendues du PLUi (intégration du projet de territoire adoptée en 2022, traitement des ZAE, politiques de développement durable intégré, etc), ces champs de préoccupations dépassent la procédure de modification en cours du PLUi. Une procédure plus globale de révisions du SCOT et du PLUi permettront d'aborder ces enjeux et d'y apporter une réponse réglementaire (qui n'est qu'une réponse parmi tant d'autres), à la lumière des actions stratégiques conduites par MACS (en matière de logement, de mobilités, de développement économique, d'environnement, etc.) en étroite collaboration avec les communes. D'ores et déjà, en étant lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME, MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme et enfin définir des traductions réglementaires adaptées. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
ITOÏZ, Bénat Re173	Demande le classement en secteur de mixité des fonctions renforcées, d'un ensemble de parcelles situées 1401 route Bayonne, quartier de Campo à BENESSE-MAREMNE Souhaite également que le règlement, concernant la hauteur des constructions dans ce secteur, prévoie la possibilité de pouvoir porter la hauteur maxi à 10 mètres au moins lorsque des justifications techniques l'exigent. Réponse MACS : Avis favorable. Afin d'accueillir le développement de l'activité de charpente de Monsieur ITOIZ située sur la parcelle AB1188, il est proposé de reconnaître un secteur d'activités économiques sur ce site, sous forme « d'implantation ponctuelle locale ». Il est souhaitable qu'une telle activité prenne place sur site plutôt que de l'habitat (entre RD 810 et voie ferrée). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la réglementation en vigueur.
SEPANSO des Landes Re184 et Re201	Dans un mémoire 13 pages, l'association émet et argumente de nombreuses critiques relatives à la caducité du dossier. En outre elle indique : - que les risques littoraux ne sont pas pris en compte ; - que le PLUi montre des incohérences de choix en voulant urbaniser sur des espaces naturels inondables ; - que le dossier soumis à enquête n'est pas réalisé afin d'en permettre une compréhension aisée par tous les publics ; - que le dossier est un contre-sens ; - que l'économie du tourisme telle qu'elle est offerte à l'observation est obsolète ; - que le rapport est muet sur les besoins en eau ; - qu'elle constate la carence du PLUi en l'absence de dispositions relatives au PPRL ; - que la densification urbaine fait disparaître des espaces verts ; - que les zones naturelles indicées conduisent à une destruction de l'espace naturel (voir Tosse, camping du Clown Océan et golf) ; - que les règles relatives aux clôtures ne sont pas respectées ; - que le traitement des OAP n'est pas pris en compte correctement ; - que cette modification du PLUi permet d'accroître la superficie des zones existantes pour augmenter toujours plus le commerce de distribution et de détails et le tourisme de masse ; - que l'ouverture à l'urbanisation va minéraliser et imperméabiliser des surfaces conséquentes, s'affranchir des aléas de remontée de nappes phréatiques et continuer à dévaloriser l'entrée nord de la station touristique de Vieux-Boucau les Bains ; - qu'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale des projets conformément au code de l'environnement ; - qu'il est constaté un détournement de l'aménagement des terrasses ; - que les augmentations de population ne sont pas neutres en termes de mixité sociale (pègre, vieillissement, addictions, poids culturels et religieux, ...). L'association indique également que des actions sont en cours devant la juridiction administrative. Réponse MACS : Concernant les recours contentieux, la SEPANSO donne une information erronée sur le fait que « ni divers requérants que nous connaissons, ni la SEPANSO, n'ont reçu de mémoire en réponse à leur requête ». Avec l'appui de son cabinet d'avocats, MACS a systématiquement produit des mémoires en défense et des mémoires complémentaires, lorsque des mémoires en réplique ont été déposés. D'autre part, les recours contentieux à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUi n'ont pas de caractère suspensif. La majorité de ces recours portent sur la loi Littoral (Moliets, Mesanges Sud, Hossegor), dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUi et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUi sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUi. 1. Concernant les risques littoraux, la SEPANSO omet de préciser que le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation. La SEPANSO omet de préciser que les réunions évoquées avec les citoyens se sont déroulées durant le mois de février 2023. Cette temporalité est postérieure au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé et transmis pour avis aux PPA et aux communes en juillet 2022 ; il est donc normal que le dossier d'enquête publique n'intègre pas cette étude en cours. Concernant les débordements fluviaux, un Atlas des Zones Inondables a en effet fait l'objet d'un dossier de transmission d'information du préfet aux mairies en juillet 2022 (au moment où le projet de modification n°3 du PLUi était finalisé), <u>qui sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets</u>. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes concernées, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure afin de ne pas compromettre l'approbation de la procédure actuelle prévue en juin 2023. 2. MACS a toujours été vigilante à développer des outils ergonomiques pour accéder aux règles d'urbanisme en vigueur (site web, carte interactive, fiche de renseignement) et les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Le projet de PLUi, dont la complexité est certaine, n'est pas un « contre sens » mais le reflet d'un Code de l'urbanisme et de l'Environnement toujours plus exigeants, d'une multiplication de recours rendant « les références juridiques et réglementaires » indispensables sous peine d'annulation partielle voire totale du document, d'une approche très transversale englobant une multitude de thématiques et enfin d'un périmètre de 23 communes rendant forcément l'exercice plus vaste que pour un seul PLU communal. La prochaine procédure de révision globale du PLUi pourra permettre d'améliorer certainement la forme du document mais le fond restera quant à lui inchangé. Quant à une mobilisation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 5613 visiteurs ont consulté le site, près de 5200 téléchargements ont eu lieu et 274 observations ont été émises. Et institutionnellement, les élus locaux, dans une démocratie représentative, sont bien des représentants des citoyens.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	3. Les propos tenus sur « la violence » et « les dérives éloignant réellement de processus démocratiques sincères » sont hors sujet par rapport à la procédure de modification n°3 du PLUI. 4. Les propos tenus sur Soorts semblent inexacts. Ceux tenus sur les besoins en eau, en énergie, en traitement des eaux usées, aux études hydrogéologiques, à l'utilisation des eaux recyclées de station d'épuration sont hors sujet par rapport à la procédure de modification n°3 du PLUI 5. Les zones N indicées viennent reconnaître des activités existantes et ouvrent des droits très mesurés afin de préserver les espaces naturels environnants. Les sites évoqués sont en zones Urbaines ou à urbaniser et les problèmes évoqués ne relèvent pas du PLUi et de sa modification. 6. Clôtures. Des règles qualitatives ont été fixées dans le PLUI, avec des exigences variables selon les communes. Toutefois, un socle commun a été fixé unanimement pour interdire les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes et pour veiller à l'aspect extérieur des clôtures visibles depuis l'espace public. Dans la majorité des communes, les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique, ou limitées à une hauteur de 1.5m. Sur limites séparatives, des règles plus souples sont prévues. Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Mais cela ne suffira pas, si des actions de sensibilisation/information ne sont pas engagées auprès des propriétaires et si des contrôles ne sont pas réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur). MACS reste bien entendu ouverte à toutes propositions concrètes émanant d'associations vigilantes et actives à l'échelle des 23 communes. 7. Aucun secteur n'est ouvert à l'urbanisation à Messanges dans le cadre de la Modification n°3 du PLUi. Les 4 secteurs évoqués existaient pour certains au POS et d'autres depuis l'approbation du PLUI en 2020. En complément de l'évaluation environnementale du PLUI, ces secteurs font ou feront l'objet d'études d'environnementales ou de demandes de défrichement lors de leur aménagement, conformément au Code de l'environnement. 8. Les propos tenus sur « le détournement de fonction des lotissements » sont hors sujet par rapport à la procédure de modification n°3 du PLUI 9. MACS n'a pas connaissance d'une requête de la SEPANSO pointant des rectifications d'erreurs matérielles. Sa requête évoque une erreur manifeste d'appréciation concernant la trame bleue du PLUi à Soustons. L'affaire étant pendante devant le Tribunal Administratif de Pau, MACS n'apporte pas de réponse dans le cadre de cette modification n°3 du PLUI. 10. Si le PLUI en plus de faire du droit de l'urbanisme devait faire de la sociologie, et intégrer dans son rapport de présentation une analyse sociologique poussée, « l'approche expertocratique » tant critiquée ne serait que plus grande.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Pour autant le SCOT puis le PLUI traduisent spatialement les politiques sociales et du logement (analyse des besoins sociaux, développement d'une offre de logement et d'hébergement adaptée aux parcours résidentiels et à la diversité des besoins, etc.). 11. Cette modification du PLUi est bien le fruit d'une volonté politique des élus, qui ne se limite pas à « des actions qui facilitent l'économie ». Au regard des objectifs poursuivis par cette procédure, il est objectivement impossible d'en déduire cette affirmation erronée : recentrer et temporiser le développement urbain, renforcer les règles de mixité sociale, accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère, apporter des compléments sur la prise en compte des risques, etc. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
SEPANSO des Landes Re228 Voir également Re184, Re201	Dans un courrier joint, l'association indique qu'elle apporte son soutien aux observations formulées par TERRE2M et MESSANGES ENVIRONNEMENT. Enfin, elle s'étonne que les responsables de MACS n'aient pas compris qu'il fallait davantage de rigueur pour ne pas s'exposer à une multitude de recours au Tribunal Administratif. Réponse MACS : cf. réponses apportées à terre de Moliets et à l'AME. « Le projet présenté n'intègre pas les données les plus récentes alors que chacun sait que « gouverner, c'est prévoir » et qu'il aurait donc fallu utiliser toutes les données disponibles pour imaginer l'avenir » Cette préoccupation, certes très louable, ne relève pas d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), mais d'une révision globale du PLUI. D'ores et déjà, en étant lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME (22 territoires sélectionnés à l'échelle nationale), MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme, et enfin définir des traductions réglementaires adaptées. « La multitude de recours au Tribunal administratif » évoquée par la SEPANSO ne vient pas d'un « manque de rigueur » de la part des responsables de MACS mais d'une divergence dans les visions et les objectifs poursuivis. L'élaboration d'une politique locale de l'urbanisme est la recherche d'un équilibre, clairement affiché dans l'article L101-2 du Code de l'urbanisme. Cet équilibre est certes difficile, avec des injonctions contradictoires émanant des ci-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	toyens (des logements abordables et des emplois pour nos jeunes, une densité refusée mais un environnement et un paysage à préserver) et des enjeux croissants dépassant l'échelon local (crise énergétique, changement climatique, etc.). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re195	S'exprime sur les clôtures pour lesquelles il est considéré qu'elles sont insuffisamment définies. Même si Seignosse a réalisé un travail spécifique qui tient compte des particularités de situation, appelle les responsables à se saisir de ce fléau, à rechercher et à engager les mesures nécessaires pour endiguer la destruction des paysages. Trop de clôtures actuelles ferment et enferment, jusqu'à s'imposer à tous. Réponse MACS : Des règles qualitatives ont été fixées dans le PLUI, avec des exigences variables selon les communes. Toutefois, un socle commun a été fixé unanimement pour interdire les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes et pour veiller à l'aspect extérieur des clôtures visibles depuis l'espace public. Dans la majorité des communes, les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique, ou limitées à une hauteur de 1.5m. Sur limites séparatives, des règles plus souples sont prévues. Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Mais cela ne suffira pas, si des actions de sensibilisation/information ne sont pas engagées auprès des propriétaires et si des contrôles ne sont pas réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur). MACS reste bien entendu ouverte à toutes propositions concrètes émanant d'associations vigilantes et actives concernant « des règles qui ne tiennent pas compte des différences de situation, de lieux, de paysages et de l'impérieuse nécessité de limiter l'empreinte carbone » à l'échelle des 23 communes. Cette démarche ne peut manifestement pas relever d'une simple procédure de modification. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
Anonyme Re206	Émet plusieurs observations relatives au manque de protection du patrimoine bâti des communes. Réponse MACS : le PLUI a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux, que la modification n°3 accentue. Au total, dans le cadre du projet de M3, 851 éléments de patrimoine bâtis sont protégés et 66 airials (sans compter les protections supplémentaires vont être encore ajoutées pour le patrimoine bâti et paysager suite à la consultation officielle des personnes publiques et des communes). Ce 1^{er} PLUI (qui a été réalisé avec une contrainte calendaire fixé par le Code de l'urbanisme) a d'abord mobilisé la connais-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	sance existante à travers les recensements réalisés par des cabinet d'urbanistes dans le cadre des précédents PLU communaux, ou par des architectes conseils et/ou le CAUE ayant déjà travaillé pour certaines communes. Petit à petit, ces recensements sont complétés dans le cadre de procédures d'évolution du PLUi, à la demande des communes. Au total, ce sont 21 communes sur 23 qui disposent d'une protection de leur patrimoine architectural remarquable. En effet, ce travail de recensement pourrait être généralisé et précisé dans le PLUi, nécessitant des études relativement longues, avec une expertise dédiée. Ces temps d'études préalables et nécessaires ne coïncident pas avec la procédure de modification en cours, qui sera approuvée en juin 2023. Leurs intégrations dans le PLUi pourront être étudiées dans le cadre d'une procédure globale de révision. Enfin, le recours à un architecte conseil sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes est également à l'étude afin de généraliser le recours à ce type d'expertise qu'un nombre croissant de communes pratique déjà. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
MAILLET, Cédric Re208 R3L MACS 0503 Voir Re202 et Re203	Indique avoir déposé deux courriers pour Mmes. THEVENET et M. et Mme BAND. Réponse MACS/THEVENET à Saint Jean de Marsacq : La parcelle A 1387 est classée en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter les zones Naturelles ou Agricoles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat, qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors d'une éventuelle révision du PLUi Réponse MACS/BAND à Saint Jean de Marsacq : Avis défavorable concernant la création d'une zone constructible sur une zone Naturelle (procédure de modification non adaptée). Toutefois, votre habitation est située en zone U et partiellement en zone Naturelle. La construction d'annexes est autorisée en zone Naturelle et Agricole, tout comme les extensions, avec des limitations de surface qui s'appliquent. La piscine est également possible, à condition de se situer à 15 m maximum de l'habitation. En revanche, s'agissant d'un local artisanal, cette destination est interdite en zone Naturelle et Agricole. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re219	Souhaite savoir quand l'OAP de Bellegarde se fera et savoir si la route et son tracé sont prévus. Réponse MACS/ Soustons ? La demande étant difficilement localisable, nous vous invitons à prendre contact avec la Mairie concernée, qui pourra vous renseigner précisément. De surcroît, s'il s'agit bien de la commune de Soustons : MACS n'apporte pas d'appui technique à cette commune dans le cadre de l'instruction des permis. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Collectif « Respectons les habitants des territoires » Re225	Le collectif a le sentiment que ce territoire, à la croisée d'un fort potentiel et d'une attractivité évidente, est en danger de mutations... Le résultat conduit à l'inquiétude... Il apparaît que les transformations en cours, et à venir, ne sont plus sous contrôle et que le potentiel de ce territoire est en péril... De nombreux sites et bâtiments, parfois prestigieux, sont négligés voire oubliés... Ce territoire a fortement besoin, rapidement, d'un projet politique et technique structurant et cohérent en adéquation avec ses atouts, avec les contraintes environnementales désormais avérées et avec les attentes légitimes des habitants... La CC MACS, serait inspirée (si ce n'est pas le cas) de faire appel aux services de professionnels compétents en architecture et patrimoine, en aménagement et urbanisme pour parfaire le projet, de vie, qu'elle propose aux habitants de ce territoire. Réponse MACS : Les préoccupations évoquées ne relèvent pas d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) mais d'une révision globale du PLUI. Nous ne pouvons que vous rejoindre dans les constats que vous dressez sur les enjeux et défis qui traversent et attendent ce territoire. En revanche nous ne pouvons vous rejoindre sur : - « Les mutations qui mettraient en danger ce territoire se dirigeant vers chapelet de zones discordantes, [...] sans liens ni sans âmes ». Parce que tout territoire est en mutation perpétuelle. Parce que tout territoire est le fruit d'une histoire, du rapport mouvant, pluriel d'une société à son espace et d'un jeu d'acteurs allant de l'individuel au collectif, du local au global. Parce qu'au lieu d'un pessimisme stérile, MACS, en lien avec la diversité des communes qui la composent et font sa richesse, a choisi l'optimisme de la volonté. - « L'inaction » de MACS et l'absence « d'un plan directeur structuré et partagé ». Parce que contrairement à ce que vous affirmez, MACS s'est dotée récemment d'un nouveau projet de territoire axée sur la transition écologique, en parallèle de plusieurs schémas stratégiques en matière de mobilités et de tourisme. Parce qu'en 2023, l'élaboration d'un 3^{ème} Programme Local de l'Habitat a été engagée pour renforcer nos actions en matière de foncier et de logement. Parce qu'auparavant, en 2014, un Schéma de Cohérence Territoriale a fixé un cadre stratégique commun concernant

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	l'aménagement de notre territoire. Parce qu'en 2020, un 1^{er} document d'urbanisme intercommunal a dessiné plus précisément un cadre règlementaire commun, en particulier sur des sujets supra-communaux (équilibre territorial, modération dans la consommation d'espace, urbanisme commercial, préservation des espaces littoraux et de la biodiversité, mobilités alternatives, logement abordable, etc.). Ce 1^{er} PLUi a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (6) depuis son approbation. - « Agir plutôt que réagir. » est une certitude partagée, comme « réfléchir avant d'agir ». Lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME (22 territoires sélectionnés à l'échelle nationale), MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme, et enfin définir des traductions réglementaires adaptées. D'ores et déjà, en étant - La compatibilité partielle et partielle des lacunes de ce PLUi et de ce territoire, qu'il faut nuancer : environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc... - L'ingénierie et les moyens insuffisants. Parce qu'en 20 ans d'existence, MACS a exercé de manière croissante des compétences nouvelles, avec des moyens humains en constante évolution et des partenariats intensifiés (bureaux d'études spécialisés en environnement/paysage et ne foncier/logement, Agence d'Urbanisme de Bayonne, CEREMA, cabinets d'architectes/urbanistes, etc.). Enfin, le recours à un architecte conseil sur l'ensemble de la communauté de communes est également à l'étude avec les communes (en complément du CAUE et de l'Architecte des Bâtiments de France) afin de généraliser le recours à ce type d'expertise (qu'un nombre croissant de communes pratique déjà). - La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
PIERROT, Christine Re241	Une seule demande : préservez, s'il vous plait, toutes les forêts et toutes les zones naturelles. Merci. Réponse MACS : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc... La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re244	Il faut préserver les forêts, zones naturelles, sensibles ... Ne pas laisser construire dans ces zones est important pour garder une qualité de vie, d'air, d'eau et sonore. Réponse MACS : C'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 aïrials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc... La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Mme. SAPHORES Re262 R6_MACS_0604	Constate des erreurs relatives à la TVB (zonages agricoles ou naturels) sur les parcelles E157, E162, E163 (sans autre précisions géographiques). Réponse MACS : demande non localisable sans le nom de la commune (Saubrigues ?). En tout état de cause, cette procédure de modification ne peut pas impacter une protection environnementale comme la Trame verte et Bleue. Ce type d'évolution relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat. L'incohérence évoquée par Mme SAPHORES entre le document graphique (en zone Agricole) et le règlement (en zone Naturelle) est peu compréhensible ; le règlement écrit ne définit pas le zonage d'une parcelle (uniquement les plans). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
MOUMIET, Malika Re267 R11 MACS 060	Propriétaire, sur la parcelle AT193, à... ? d'une bergerie construite avant 1943, qui n'a plus d'usage agricole, demande qu'elle soit reconnue comme bâtiment patrimonial Réponse MACS/Moliets : Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est abandonné dans le PLUi : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Des conditions seront à respecter concernant : - L'absence d'exposition au risque feu de forêt, en reculant si nécessaire l'aléa de 12 m par un débroussaillage régulier (servitude), - La suffisance des différents réseaux, - Le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment ; - les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. - La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
27 NOTA : au cours de la dernière permanence au siège de la C.C MACS, un des commissaires enquêteurs, assurant une permanence téléphonique a apporté des éclaircissements aux questions de Madame Fabienne BAROUSSE, quant à la suite qui sera donnée à ses contributions enregistrées sous Re126 et Re159. Sans autre commentaire	
ANGRESSE	
Mme. MIQUEL-BEAU Re23, Re31 R1ANG1003 A rapprocher de R1 LAB 1303	Organisation des déplacements : le chemin de Sarrebruck ne peut pas recevoir la fréquentation supplémentaire de 80 logements. Problèmes de poubelles non ramassées et éclairage insuffisant de la voie piétons et cyclistes. Réponse MACS : Avis favorable. Dans le cadre de l'aménagement de cette OAP, l'accès envisagé aux véhicules moteurs sera donné vers l'est en direction du rond-point du Collège. Nous n'envisageons aucune augmentation de trafic sur le chemin de Sarrebruck, voie non calibrée à cet effet. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur et va dans le sens du respect de la tranquillité des riverains.
PANEL, Richard Re34 R2 ANG 1303	Demande que l'accès à « l'opération » par le chemin de Sarrebruck, soit réalisée en sens unique par l'Est en raison des dégâts occasionnés par les camions. Réponse MACS : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem
DUTHIL, Laure Re75 R3L ANG 2303	Demande le classement des parcelles AI126 et 127 en zone constructible. Joint divers documents. Réponse MACS : Avis défavorable. Les parcelles AI126 et 127 sont classées en zone Naturelle au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter les zones Naturelles ou Agricoles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique li-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors d'une future révision du PLUi.
GAILLET, Jean-Robin Re77 R4 ANG 2303	Fait part de son inquiétude relative aux déplacements sur le chemin de Sarrebruck au regard de l'accroissement de la circulation (voitures et camions) qui va être généré par la construction de 80 logements. Réponse MACS : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem ci-dessus
MISTOU, Serge Re78 R5 ANG 2303	Observations identiques à celles-ci-dessus. Réponse MACS : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem ci-dessus
M. et Mme. GUILLERAUT, D. Re80 R6 ANG 2303	Considèrent et expliquent qu'il est inconcevable de faire du chemin de Sarrebruck une voie de circulation au regard de son étroitesse et des dégâts qu'occasionneront les camions. Réponse MACS : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem ci-dessus
SCI LAURENS Re95	A fait l'acquisition d'une petite parcelle dans la continuité de la sienne qui comprend à l'heure actuelle 5 locaux commerciaux, en plein centre de la commune. Ces parcelles sont recensées au PLU comme zone commerciale. Elles avaient une emprise au sol de 30% avant de passer dernièrement à 22%. Indique qu'en achetant cette petite parcelle, la SCI cherchait à récupérer de la zone constructible pour continuer d'y développer les commerces et pour agrandir l'existant. En l'état actuel, n'a pas gagné d'emprise avec l'achat de ce terrain. Souhaite que la constructibilité repasse à 30% comme elle l'était auparavant (zone commerciale dans l'ancien PLU). Réponse MACS : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 du PLUi ne prévoit pas une augmentation de l'emprise au sol dans sur ce secteur. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
KEISER, Nicolas Re96	Souhaite que les parcelles AC149 Et AC150 soient rendues constructibles. Joint un plan. Réponse MACS : Avis défavorable. Les parcelles AC149 et AC 150 sont classées en zone Naturelle dans le PLUi et sont

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	impactées par la Trame Verte et Bleue. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter une zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. De plus, que la révision générale devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
POUDENX, Jean-Denis Re210	Argumente et est opposé à la règle qui veut que les bassins de piscines soient intégrés à l'emprise au sol. Plaide pour des dérogations au cas par cas. Réponse MACS : Avis défavorable. MACS et la Mairie ont déjà répondu à ce propriétaire d'Angresse dans le cadre d'une précédente enquête publique. Les secteurs d'Angresse qui avaient une emprise au sol maximale de 22% dans le PLUi ont bénéficié d'une emprise au sol majorée à 30%, suite à l'approbation de la modification n°1 du PLUI en 2022. Par exemple, sur un terrain de 700m², l'emprise au sol maximale est dorénavant de 210 m². Cela nous semble apporter une solution convenable à votre demande. Déroger aux règles d'emprises au sol pour les piscines se ferait au détriment des espaces de pleine terre, auxquels MACS et les communes sont attachés au regard des fonctions multiples qu'ils jouent (biodiversité, paysage, infiltration, etc...). Enfin, le cas par cas est une notion que le code de l'urbanisme ne connaît pas, car comportant un risque de dérive certain. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re226	Émet des observations relatives à la voirie et aux conséquences nuisibles de l'accroissement de la circulation. La superficie des parcelles, le pourcentage constructible de 30% et la règle stipulant un recul de 10 mètres par rapport aux routes départementales n'offre pas beaucoup de possibilité de constructions supplémentaires (par exemple piscines ou abri de jardin). Réponse MACS : Les clôtures végétalisées sont autorisées en bordure des axes départementaux, comme sur les autres axes de la Commune. Les merlons en terres sont quant à eux autorisés hors agglomération en bordure des RD de catégorie 1 à 3. Concernant l'augmentation de l'emprise au sol, celle-ci n'est pas envisagée par la collectivité. La règle d'implantation des constructions par rapport aux départementales (10m) est assouplie pour les piscines. L'implantation est libre pour ce type de construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re232	Dans une contribution ne permettant pas de situer la commune, adresse diverses recommandations et critiques portant sur l'environnement, le développement, l'emploi, la loi littoral et la remise d'un diagnostic tardif. De « Nature et loisirs et de la Sté civile littorale ». Réponse MACS : • Les préoccupations évoquées ne relèvent pas d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) mais d'une révision globale du PLUI. Au regard des objectifs poursuivis par cette procédure, il est objectivement impossible d'en déduire cette affirmation erronée : recentrer et temporiser le développement urbain, renforcer les règles de mixité sociale, accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère, apporter des compléments sur la prise en compte des risques, etc. • La recherche d'équilibre est bien au cœur de l'élaboration d'un document d'urbanisme, notamment entre protection de l'environnement et développement économique. • La dépendance à une économie touristique saisonnière est certaine et héritée des opérations de la MIACA des années 60 à 80. Les actions menées lors de ces deux décennies ont largement profilé le littoral aquitain dans sa configuration actuelle. En Gironde et dans les Landes, l'objectif était d'intégrer l'exploitation touristique dans le développement économique et social du territoire alors qu'au Pays basque, il a pour but d'améliorer l'organisation urbaine de l'agglomération côtière. Aujourd'hui, ce projet a tenu ses promesses et constitue un héritage avec lequel il faut composer plutôt que s'y opposer. • La courbe d'emploi « communale » ne justifie en rien l'augmentation de résidences ». Le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire (cf. données INSEE) et la production de logements permet de répondre aux besoins, certes des employés mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. • L'application de la loi littoral est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales (ou légales) certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	procédure de modification n°3 du PLUI. Les propos tenus à l'encontre des gérants de différentes sociétés sont hors sujet par rapport à la procédure de modification. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re233	Opposé à toute déforestation quelle qu'elle soit. Nous avons besoin des arbres et des espaces boisés, aujourd'hui plus que jamais. Ne détruisez pas plus de forêt ! Ne transformez aucune zone naturelle en zone constructible. Réponse MACS : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc....Ne pas augmenter les surfaces constructibles nécessite que chacune et chacun accepte davantage de densité urbaine (ce qui n'est pas le cas actuellement). En effet, même à population constante, le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re234 (voir Re233)	Opposé à toute déforestation quelle qu'elle soit et où qu'elle soit. Nous avons besoin des arbres et des espaces boisés, aujourd'hui plus que jamais. Ne détruisez pas plus de forêt ! Ne transformez aucune zone naturelle en zone constructible. Réponse MACS : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc...Ne pas augmenter les surface constructibles nécessite que chacune et chacun accepte davantage de densité urbaine (ce qui n'est pas le cas actuellement).. En effet, même à population constante, le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. Idem ci-dessus

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re235	Merci de protéger et de conserver l'ensemble des zones forestières et de ne pas augmenter les surfaces constructibles. Réponse MACS : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc...Ne pas augmenter les surface constructibles nécessite que chacune et chacun accepte davantage de densité urbaine (ce qui n'est pas le cas actuellement).. En effet, même à population constante, le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent Idem ci-dessus
MAIRE D'ANGRESSE Re263 R7 MACS 0604	Concernant l'OAP n°1, souhaite apporter des précisions quant au sens de circulation des véhicules qui devront quitter cette OAP, vers l'Est en direction du rond-point du collège. Réponse MACS : avis favorable La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
AZUR	
CAMACHO, Pascal Re81 R1 AZU 2203	Aucune observation sur le registre de la commune d'AZUR. A indiqué : « pour information ». Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
DULER, Jean-Michel Re83 R3 AZU 2203	Demande le classement en zone constructible des parcelles 616,617,618. Réponse MACS : Avis défavorable. Lors de son élaboration le PLUi a repris les zonages des PLU communaux. Les parcelles citées étaient déjà en zone Agricole au PLU de la commune d'Azur. La procédure de modification n°3 ne peut pas impacter de zone Agricole ou Naturelle. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors d'une future révision du PLUi.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
BAROUSSE, Fabienne Re126 R2 MACS 3003	Est opposée au changement de zonage de la parcelle GO 334 située à AZUR ce qui obère son projet d'implantation de « petites structures touristiques ». Réponse MACS : Avis défavorable. Maintien du passage de la parcelle GO334 en zone Naturelle et de la volonté de protéger les derniers boisements existants à proximité d'un site Natura 2000 et de la prise en compte des risques. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
BAROUSSE, Fabienne Re159 et Re126 C7 BAROUSSE 3103	Est opposée au reclassement en zone N de la parcelle G334 sise à AZUR. Réponse MACS : voir la réponse faite à l'observation Re126 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
BENESSE-MAREMNE	
Anonyme Re14	Indique qu'acheter un terrain au prix fort avec une emprise au sol de 40% et la réduire par la suite est assez injuste. Aujourd'hui propriétaire ne peut réaliser les projets qui avaient été projetés de faire lors de l'achat ! Réponse MACS : Avis défavorable pour augmenter les emprises au sol et demande insuffisamment précise. La modification n°3 n'est pas venue impacter l'emprise au sol sur la commune de Bénesse-Maremne. L'emprise au sol a évolué avec la modification n°1 du PLUi approuvée par le conseil communautaire en mars 2022 et a permis la mise en place d'une emprise au sol variable selon la taille des terrains. L'objectif est de freiner une forte densification dans le tissu pavillonnaire sur des terrains de taille importante et de maintenir l'aspect du tissu urbain existant. Sur les terrains de plus petites tailles observés sur la commune, les emprises au sol restent relativement proches des 30% en vigueur dans le PLUi approuvé, avant cette nouvelle disposition. Par ailleurs, la majoration des règles de hauteur envisagée dans le cadre de cette procédure a permis l'adaptation des bâtis existants par la hauteur. Enfin, cette modification n°1 du PLUI a été soumise à enquête publique en janvier 2022 : des réponses étayées ont été apportées aux demandes La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
VINATIER, Cécile Re84	Demande l'augmentation des surfaces constructibles pour les petits terrains de moins 450m2. Réponse MACS : Avis défavorable. Pour un terrain de 400m², par exemple, l'emprise au sol variable qui a été mise en

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	place dans le cadre de la modification n°1 du PLUi permet d'autoriser 35% d'emprise au sol maximale. Ce résultat est relativement proche des 30% en vigueur dans le PLUi approuvé. Par ailleurs, la majoration des règles de hauteur mise en place dans le cadre de cette procédure permet l'adaptation des bâtis existants par la hauteur. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Mairie de BENESSE- MA- REMNE Re154	Demande la correction d'un oubli dans le dossier soumis à enquête publique (extension du secteur de mixité renforcée) et que la hauteur des bâtiments en secteur de mixité renforcée soit modifiée pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation (conservée à R+1) et portée à 10 mètres pour les autres. Réponse MACS : Avis favorable. Le secteur de mixité renforcée sera étendu sur la route de Capbreton afin de permettre la réalisation de projets mixtes, alliant logements, activités tertiaires et commerciales. Afin d'accueillir le développement de l'activité de charpente de Monsieur ITOIZ située sur la parcelle AB1188, il est proposé de reconnaître un secteur d'activités économiques sur ce site, sous forme « d'implantation ponctuelle locale ». Il est souhaitable qu'une telle activité prenne place sur site plutôt que de l'habitat (entre RD810 et voie ferrée). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Mairie de BENESSE- MAREMNE Re155	Contribution identique à celle-ci-dessus Réponse MACS : voir réponse faite à l'observation Re154 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
CHIRLE, Yves Re270 R1 BM 0803	Demande le classement dans le patrimoine remarquable de la bâtisse située sur la parcelle AL91 Réponse MACS : Avis favorable sur la parcelle AI91. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
CAPBRETON	
Anonyme	Indique avoir l'impression d'avoir un PLUi à 2 vitesses avec des obligations pour les particuliers (demande de certificats

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re6 À rapprocher de Re7	phytosanitaires pour l'abattages d'arbres non protégés, obligation d'électrifier portail lors d'une réfection de clôture, obligation d'avoir 2 places de parking par maison sur le terrain, obligation de faire des puisards quand on veut juste faire la réfection de sa clôture, etc.) alors que pour les promoteurs des grosses résidences il n'y a pas 2 places de parking prévues par appartement dans les nouvelles résidences de Capbreton. Des arbres anciens sont abattus pour planter des mini-bosquets. On construit des bâtiments en plein centre-ville de Capbreton, on cherche les 40% d'espaces verts du terrain. On accepte la construction de bâtiments ne respectant pas le style d'urbanisme local (ex des cubes) et on rase les villas basco-landaises. Réponse MACS : La commune a commencé à revoir à la hausse la règle du stationnement : dans les OAP (1.5 min), les parkings visiteurs (1/3 log). Il est rappelé également que pour les logements sociaux, 1 seule place est exigée, dérogation qui s'impose aux communes. Dans le cadre de cette modification n°3 du PLUi, il est également prévu de revoir la règle des nouvelles plantations d'arbres à la hausse : 2 arbres par 100m² surface libre et 1 arbre par tranche de 2 places. Un recensement des villas remarquables sur Capbreton a été fait (de 24 à 190), ce dernier développant un outil permettant à la fois la préservation du patrimoine bâti et un frein à la densification (interdiction démolition/reconstruction par une résidence). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re7 (À rapprocher de Re6)	L'emprise au sol à Capbreton est passée de 20% à 40% en 2020. Cette modification du PLUi a permis la construction de nombreux immeubles sur des parcelles minimales (avec les conséquences négatives d'une densification sans infrastructures qui suivent). Il faut repasser à 20% d'emprise au sol. Réponse MACS : Avis défavorable. La commune n'a pas prévu d'abaisser à 20% l'emprise au sol sur le territoire communal. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re8	À CAPBRETON les résidences poussent comme des champignons depuis le nouveau PLUi. Des centaines de logements supplémentaires ont ainsi été autorisés en à peine 3 ans sans pour autant adapter les infrastructures de la ville. Il est temps de faire une pause de plusieurs années !!

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Pour ce faire, il convient de limiter à nouveau des droits à construire sur la commune de CAPBRETON : - retrouver les emprises au sol de 20% au lieu de 40% ; - abaisser le nombre de niveaux autorisés à R+1. Le quartier BONAMOUR est particulièrement touché (92 logements créés sur le site de l'ancien centre de vacances + 20 en face de l'hôtel du Parc + 22 en face de la station TOTAL + 20 avant le stade + 45 à l'hôtel du Parc, soit près de 200 nouveaux logements dans un rayon de moins d'1km2...). Réponse MACS : Avis défavorable. La commune n'a pas prévu d'abaisser à 20% l'emprise au sol sur le territoire communal. Et les règles de hauteurs n'ont pas été modifiées dans le projet de modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, le cas du quartier Bonamour n'étant qu'un exemple.
Anonyme Re18	Capbreton n'est pas dimensionnée pour accueillir de nombreux immeubles, il faut garder « la taille actuelle des habitants » et ne pas construire des immeubles de plus de 1 étage, sans détruire la flore. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. La commission d'enquête considère que MACS a par ailleurs fait état de sa volonté de maîtriser l'urbanisation et de préserver l'environnement.
Anonyme Re20	Il faut arrêter de permettre autant de nouvelles constructions qui pour la plupart, ne respectent pas l'architecture locale et les besoins réels de la population, à savoir, des logements abordables pour les habitants et non des blocs de béton défiscalisés destinés à la location saisonnière ou à la résidence secondaire. La ville est soumise à des contraintes environnementales énormes (recul du trait de côte, inondations, remontée des nappes phréatiques, réchauffement climatique, feux de forêts, ...) et pourtant il n'y a jamais eu autant de constructions ! C'est irresponsable en plus d'être contradictoire aux discours des élus. La construction à Capbreton est digne d'un Tetris où l'empilement sans espace vacant est de mise. Merci de mettre également en place sur Capbreton, un VRAI classement des villas, sites et arbres remarquables. Préservez les zones naturelles et ne permettez plus d'abattre des arbres centenaires pour des spécimens nains qui n'apporteront jamais de bénéfice équivalent. Réponse MACS : La commune rehausse son quota de logements sociaux (40% sur toute la commune et 50% dans les zones de mixité sociale renforcée) et à partir des opérations de 6 logements. De ce fait permet de réaliser des « logements abordables pour les habitants ». Concernant le classement des bâtiments remarquables : la commune a développé un outil en réalisant une liste des villas remarquables (de 24 à 190) permettant à la fois la préservation du patrimoine bâti et un frein à la densification (interdiction démolition/reconstruction par une résidence).

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
Maire de CAPBRETON Re62	Faisant suite au mémoire en réponse de la CC. MACS du 13 mars 2023, le maire a fait parvenir un courrier en date du 17 mars 2023 dans lequel il fait part des observations suivantes : • Sur la rédaction en page 31 du règlement écrit relative aux démolitions des bâtis remarquables recensés, la commune propose la rédaction suivante : "les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et/ou argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABF" ; • sur la réponse apportée par MACS concernant les installations saisonnières et démontables bénéficiaires d'une AOI ou d'une concession de service, la commune souhaiterait connaître la prise en compte ou non, de cette demande. Il est rappelé en l'espèce, la position favorable de la commune à ces installations ; • sur la trame bleue, en page 37 du règlement écrit, la commune rappelle en l'espèce sa position concernant l'obligation de replanter des arbres en compensation à ceux qui pourraient être abattus, et ce, en vue du développement paysager du territoire. En ce sens, la commune n'est pas favorable à une compensation de "O" planté pour "1" abattu et souhaite à minima une compensation de "1" pour "1" voire "2" pour "1" selon les cas de figure ; • sur l'aléa feu de forêt, la commune souhaite des explications plus précises sur l'avis défavorable à sa demande qui portait sur la compatibilité du projet d'extension du camping de la Civelle et d'installation de futures activités agricoles à la Pointe au regard de ces nouveaux périmètres d'aléa feu de forêt. Il avait en effet été indiqué à la commune, que ces derniers ne remettaient pas en question ces deux projets d'installation. Sur la liste du patrimoine bâti, la commune souhaite rappeler que la nouvelle liste complète comporte 190 villas remarquables et non 188 tel que mentionné. Sur les linéaires commerciaux : la commune confirme vouloir conserver des linéaires commerciaux uniquement sur les zones suivantes afin de conforter les activités commerciales existantes : • boulevard des Cigales : conservation d'un linéaire commercial uniquement sur les zones OAP économiques existantes ; • avenue Jean Lartigau : le long des commerces existants (boulangerie des Pins et pizzeria) ; • avenue Maurice Martin : conservation d'un linéaire commercial le long des commerces déjà existants ; avenue Maréchal de Lattre de Tassigny : le long des commerces existants (du Line'Up Café jusqu'à l'impasse de la Savane).

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Également, le long des commerces déjà existants à l'extrémité ouest de la rue Desjobert et ce, afin de conforter les activités de proximité pour des quartiers densément peuplés en haute saison notamment. Réponse MACS : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. Concernant la page 32 du règlement écrit relative au réservoir de biodiversité, la rédaction précise formulée avec la commune de SEIGNOSSE pour une harmonisation de la règle (également concernée par cette disposition). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont partiellement fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, la communauté de communes devra apporter des réponses plus explicites aux interrogations de l' élu.
CALMELS, Thierry Re65	Indique que pour les constructions, en particulier celles avec étage, il conviendrait d'interdire complètement la construction de mur aveugle en limite de propriété. Cela peut se concevoir quand on a des immeubles contigus avec mur mitoyen, mais cela est une aberration quand on se trouve avec une maison coincée entre deux immeubles avec mur aveugle côté maison. Réponse MACS : Les projets ont été étudiés afin de permettre la meilleure insertion architecturale de la construction tout en respectant les dispositions réglementaires du PLUi. Le mur aveugle permettant peut-être d'éviter toutes nuisances visuelles (fenêtre avec vue sur le jardin/piscine). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, oeuvrant en faveur d'un meilleur respect de la vie privée.
CALMELS, Thierry Re66	Malgré les prescriptions relatives aux clôtures sur rue et entre parcelles prévues au PLU, on constate une non application de ces règles sur de nombreuses constructions neuves ou rénovées. Un meilleur suivi de la conformité des DP et PC serait nécessaire. Une meilleure description de ces prescriptions dans le PLU pourrait aussi contribuer à ce respect. Réponse MACS : Il appartient à la commune d'effectuer les visites/contrôles de conformité et ce afin de vérifier la régularité des constructions par rapport aux autorisations d'urbanisme délivrées en règle avec le PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, la police de l'urbanisme en cours de création devrait se voir attribuer ce genre de missions.
GARRO, Simon Re68	Le PLUi doit être largement modifié concernant la ville de Capbreton pour contrôler l'urbanisation massive « en roue libre et la création exponentielle de résidences ».

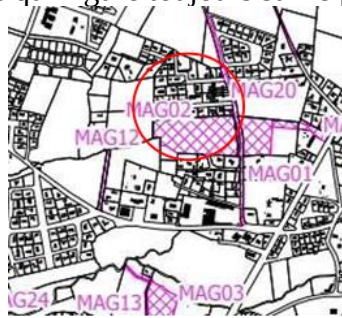
IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Formule diverses propositions (voir le détail dans sa contribution). Réponse MACS : La commune a commencé à revoir à la hausse la règle du stationnement : dans les OAP (1.5 min), les parkings visiteurs (1/3 log). Il est rappelé également que pour les logements sociaux, 1 seule place n'est exigée, dérogation qui s'impose aux communes. La commune prévoit la rehausse du quota de logements sociaux (40% sur toute la commune et 50% dans les zones de mixité sociale renforcées) et à partir des opérations de 6 logements. La commune, en réalisant une liste des villas remarquables sur Capbreton (de 24 à 190) à développer un outil permettant à la fois la préservation du patrimoine bâti et un frein à la densification (interdiction démolition/reconstruction par une résidence). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
DARRABA, Roger Re79	Considère que le coefficient de pleine terre ne tient pas compte des surfaces perméables. Ce coefficient de pleine terre pourrait être remplacé par un coefficient de biotope qui est plus sensé. Ce coefficient tient compte des diverses perméabilités du sol. Voir liens ci-dessous : https://www.grand-dax.fr/wp-content/uploads/2020/07/Fiche-CBS.pdf https://www.o2d-environnement.com/observatoires/coefficient-de-biotope-par-surface/ Réponse MACS : Avis défavorable. Difficulté concernant la vérification de la conformité des matériaux semi-perméables réellement utilisés ainsi que l'appropriation de cette règle par les services communaux et le pétitionnaire. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
AMBLARD, Julie Re247	Argumente et souhaite la création d'un STECAL, 8 route de la Pointe à Capbreton Réponse MACS : L'instauration d'un STECAL nécessiterait la consultation et l'avis conforme de la CDPENAF non effectuée pour ce projet et dans le cadre de cette modification. L'utilité du STECAL est à démontrer en l'espèce, eu égard au fait que les parcelles BD 136 et BD 137 se situent déjà en zone agricole du PLUi et qu'une activité agricole existe déjà. La commune est favorable au développement de l'activité agricole de ces propriétaires, cependant sous réserves d'un avis favorable du service instructeur sur l'AVP et du service voirie de MACS concernant l'accès de la propriété. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	vision du PLUi
TACHON, Jean-Pierre Re259 R1 CAP 2503	S'exprime sur le calcul « pleine terre » pour l'infiltration des eaux de pluie. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re79 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
JOSSE	
COMA-HAMLIN, Mylène Re25	Lors de la première publication du PLUi de 2020 et à sa demande, son terrain (B 89) est passé en zone STECAL (Cf PJ) puis est repassé en zone N. Souhaite que cette parcelle soit à nouveau classée en zone STECAL Indique qu'après « remaniement du cadastre », il s'agit aujourd'hui de la parcelle AI 5 (carte jointe). Réponse MACS : Le plan joint à votre observation date de 2019 : il s'agissait du projet de PLUi, une version provisoire, qui a servi de base pour collecter les avis des personnes publiques, des communes et du grand public. L'Etat a notamment émis un avis défavorable sur ce projet au regard du nombre trop important de STECAL sur le territoire, trop éloigné du caractère exceptionnel que doit revêtir cet outil (qui permet de déroger au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles et naturelles). Ainsi, le nombre de STECAL a été réduit de 130 à une vingtaine. Votre camping à la ferme, que le STECAL permettait d'autoriser, est toujours possible si sa capacité maximale reste de 20 personnes ou six emplacements à la fois (tentes ou caravanes). Au-delà, votre projet de développement pourrait être étudié (en termes de faisabilité et d'incidences sur l'environnement) dans le cadre d'une procédure de révision allégée du PLUi (mais pas d'une modification). La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	S'est présentée à la permanence de Saubusse pour se renseigner sur la possibilité de construire en zone N. A été renseignée. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
RIU, Edouard, géomètre pour le compte des propriétaires LARROUSSE Re130	Demande la rectification de périmètre de l'OAP N°2 de JOSSE pour laquelle il est indiqué qu'il faudrait inclure la parcelle B 1064 dans le périmètre de l'OAP tel que figuré sur le croquis ci-joint. Ce point a été vu en amont avec la commune. Réponse MACS : Avis Favorable.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Maire de JOSSE Re167	Relève et décrits certaines erreurs et corrections dont il demande la prise en compte dans le projet final de modification n°3 du PLUi. Réponse MACS : Avis favorable. Concernant l'OAP n°1, le secteur d'OAP sera supprimé au regard de l'achèvement de l'aménagement de la zone. Les règles de gabarits et de reculs du tissu urbain environnant seront appliquées. Concernant la ZAE de BOULINS, la vocation commerciale exclusive de la ZAE permet déjà d'accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (voir tableau des destinations et sous destination page 12 du règlement écrit). Concernant la ZAE du MOUTA et la vocation d'activité économique dominante : espace de proximité de ce secteur sera étendue à l'extension de la ZAE du MOUTA. En effet, l'ensemble de la zone à la même vocation. Concernant le bâti situé sur la parcelle B1027, le repérage « élément patrimonial bâti à protéger » sera supprimé. La bâtisse n'a aucun intérêt architectural justifiant sa préservation. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
GARY, Luc Re268 R1 JOS 0604	Demande quel est l'état d'avancement de la voie verte devant relier Josse au littoral. Fait état de la détérioration, par les camions, de la route d'accès à la déchetterie. Interroge sur l'état d'avancement de la création d'une police de l'urbanisme au sein de la CC MACS. Réponse MACS : La liaison cyclable entre Josse et St-Vincent-de-Tyrosse est inscrite au schéma cyclable de MACS voté en mars 2021, avec des études de faisabilité du projet qui devraient démarrer fin 2023. La route de la déchetterie sera reprise cette année. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LABENNE	
RIGAL, Juliette Re1	Concerne l'OAP n°1 qui est prévue derrière l'ancienne maison de Mr et Mme CAMY située au 5 chemin du Rey. A pris connaissance du projet d'OAP1 lors de l'acquisition, et a relevé une anomalie sur le plan de l'OAP 1. Effectivement, il se trouve qu'un « Réseau de promenade et mode doux » est prévu et débouche (sur le plan) sur l'une de ses parcelles (AI 267). Document joint. (Sa parcelle en rose et la flèche du réseau de promenade qui débouche sur sa parcelle entourée en

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	violet). Aimerait avoir la certitude qu'il s'agit là d'une erreur et qu'en aucun cas il n'y aura de réseau de promenade sur cette parcelle privative le jour où le projet sera enclenché. Demande enfin, qu'aucun « réseau » ne passe dans son jardin. Réponse MACS : Avis favorable. Un autre cheminement piéton est prévu dans la phase 2 de l'OAP n°1. Le cheminement doux matérialisé sur le schéma d'aménagement ne passera pas sur la parcelle AI0267. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Maire de LABENNE Re30 C1 LAB 1003	Concerne l'OAP n°2 ; il conviendra d'élargir la typologie de l'habitat à habitat collectif ; corriger une erreur matérielle de cette OAP (parcelle C671). Réponse MACS : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
DURANTON, Guillaume Re32 R2 LAB 1303	Demande à ce qu'il ne soit pas imposé la construction de logements sociaux. Dans le cas contraire, demande que la superficie à la parcelle de 600 m2 soit majorée. Réponse MACS : Avis défavorable car volonté de la commune d'offrir davantage de logements sociaux à l'échelle de la commune et en particulier en partie centrale, dans l'OAP n°9. Sur cette parcelle les nouvelles dispositions pour le logement social seront : à partir de 10 logements ou 600m² de surface de plancher, 30% de logements sociaux. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
FABRE, Philippe Re33 et Re109 R3 LAB 1303	Demande que soit précisé dans le règlement si le gazon synthétique doit être considéré comme de l'espace en pleine terre. Réponse MACS : voir réponse faite à l'observation Re30 Sans commentaire
FABRE, Philippe Re109 R4L LAB 2903	Demande que les OAP soient numérotées et la reprise du schéma d'aménagement de l'OAP n°1 sur les plans règlementaires conformément à l'intégration de la partie espace de nature à préserver, située sur les parcelles AI 135 et AI 136. Réponse MACS : voir réponse faite à l'observation Re30 Sans commentaire
M. et Mme. GARCIA	Sont opposés à l'aménagement de l'OAP10 (trafic excessif nuisant à la qualité de vie et à la protection de l'environnement).

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re116 R5 LAB 2903	Réponse MACS : Avis favorable. Un aménagement spécifique en lien avec la chapelle est en cours d'étude afin d'améliorer la situation du secteur de l'ancien Héliomarin par le conservatoire du littoral et la commune. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
CAMACHO, Guy Re157 C6 CAMACHO, Guy 3003	Argumente pour le maintien du zonage actuel à LABENNE, des parcelles B519, B680, B685, B686, B1165, et B1166. Réponse MACS : Avis défavorable. Suite à la cessation de l'activité du Reptilarium et l'environnement immédiat constitué de logements. De plus le courrier de Monsieur CAMACHO fait état de cellules commerciales mais la mairie n'a pas d'avantage de renseignement sur la nature du commerce de détail prévu. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
ABBODIE, Ivan Re236 R6 LAB 0604	Argumente et demande la création de logements sociaux pour tous les programmes immobiliers. Considère que l'OAP de l'avenue de l'océan n'est plus d'actualité. Met en garde sur l'imperméabilisation des terres et se plaint du stationnement anarchique. Réponse MACS : Le PLUi impose 40% de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune. La modification de l'OAP n°9 va dans le sens de l'augmentation réglementaire des logements sociaux avec 30 % de logements sociaux minimum à partir de 10 logements ou 600 m² de surface de plancher. L'espace pleine terre est imposé sur la commune à hauteur de 32,5% ou 50% des terrains selon les zones. Le stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur, avec 2 places de stationnement minimum par logement. Les terrains divisés sont également soumis à ces règles. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MAGESCQ	
ANGUELU, Alain Re44 (Voir également sous le patronyme de ANGELU)	Sollicite sur la commune de SOUSTONS, une autorisation de passage sur la parcelle BX210, pour desservir les parcelles BX209-BX211-BX212. (Document joint). Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle BX210 est classée en zone Urbaine et est impactée par un espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral. Ces espaces naturels remarquables ne sont pas urbanisables, un accès est autorisé par

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re115 et R2L MAG 1703)	la rue de Passecan. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
WATTINE, Dominique Re48	Défenseur des intérêts de l'indivision HONTEBEYRIE, rapporte une erreur concernant la servitude située sur la parcelle AA62 à MAGESCQ qui a été levée mais qui figure toujours sur le plan de zonage. Demande la rectification.  A joint une lettre du maire de MAGESCQ en date du 10 mars 2023 Réponse MACS : Avis favorable. L'emplacement réservé MAG02 destiné à de l'équipement public sera supprimé. La commune a informé les propriétaires de son souhait de ne pas acquérir cette parcelle. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LASSALLE, Jérôme Re63	Sur l'OAP DOS SANTOS à MAGESCQ (parcelles AL 50, 51, 120 & 136), qui apparaît à la page 119 du projet de modification n°3 des OAP, il apparaît une construction à l'angle nord-ouest de la parcelle AL 51 qui est schématisée en marron sur le plan, à savoir : "Bâtiment à préserver et à mettre en valeur". Cela constitue manifestement une erreur car : 1°) Cette cabane de jardin n'a aucune valeur architecturale (cf. photos jointes) ; 2°) Pour avoir rencontré plusieurs fois la mairie et pour avoir eu des échanges avec le service de l'ABF dans le cadre d'un dépôt de demande de permis de construire, cet élément n'a jamais été repéré comme "à préserver" (cf. document de travail en pj). Demande de "déclasser" cet abri des éléments "à préserver et à mettre en valeur", et donc d'autoriser sa démolition. Réponse MACS : Avis favorable. Le bâti présent au Nord-Ouest de la parcelle AL51 ne sera pas repéré comme bâtiment à

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	préservé et à mettre en valeur, il s'agit d'une cabane de jardin n'ayant aucune valeur architecturale. L'erreur se prise en compte sur le plan règlementaire 3.2.7 « Patrimoine » et sur le schéma d'aménagement de l'OAP DOS SANTOS. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Maire de MAGESCQ Re114 R1L MAGA 1703	Demande et justifie la suppression de l'emplacement réservé Mag11 (Joint un courrier). Réponse MACS : Avis favorable. L'emplacement réservé MAG11 destiné à une voie de cheminement doux sera supprimé conformément à la demande de la commune de MAGESCQ. En conséquence, l'aménagement de cette parcelle doit être réalisé conformément au permis de construire n° 04016822D0049 qui définit un cheminement piétonnier reliant la rue Marie Curie à la rue Robert Dubâa avec l'implantation de stationnement. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MESSANGES	
DELUS, Nicolas Re24	Le plan TVB (3.2.8) du règlement graphique pour la commune de Messanges classe la partie sud de la parcelle AI 247 en "Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral". Cette parcelle est par ailleurs classée en périmètre Carrière (Plan réglementaire 3.2.1) puisqu'elle fait partie du périmètre autorisé de la sablière LAUSSU de Messanges. La zone classée en « Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral » semble correspondre sur le terrain, à la bande d'exclusion d'extraction de 10 mètres constituée d'un talus végétalisé. Indique qu'il semble donc que ce classement est erroné. A joint une carte. Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter un Espace Boisé significatif au titre de la loi littoral. Ce type d'évolution relève d'une procédure de révision générale non programmée dans l'immédiat. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
FIGUES, Patrick Re90 - Re91 – Re92	Demande le classement en zone constructible des parcelles AM97 et AM98 actuellement classées en N au lieu-dit Le Hou-din à Messanges.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter une zone Naturelle ou Agricole. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VAN ZUNDERT, Joost Re102	Regrette la construction de nouveaux lotissements et plaide pour des constructions modérées en liaison avec le respect de la nature. Le délicat équilibre entre espaces naturels, océan et vie humaine était toujours plus au moins respecté dans cette commune. Réponse MACS : La recherche d'équilibre est bien au cœur de l'élaboration d'un document d'urbanisme, notamment entre protection de l'environnement et développement. C'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
DESCAMPS, Barbara Re103	Demande une meilleure protection de la dune protohistorique au niveau de la Zac du Moïsan à Messanges avec l'existence de boisements et milieux naturels que les concepteurs de la ZAC souhaitaient protéger. Ceux situés à l'Est sont classés sensibles : le ruisseau de La Prade avec ses rives boisées classé en ZNIEFF de type I. L'extrait du plan TVB qui suit montre que les corridors du Sud et du Nord de la ZAC ne sont pas connectés entre eux et ne peuvent donc pas assurer la continuité écologique avec les autres milieux naturels et ce, en reliant tous les boisements, en particulier ceux périphériques de la ZAC, préservés par un classement EBC. Il convient donc de donner aux êtres vivants de la biosphère autant d'importance qu'aux êtres humains (qui en sont partie) en corrigeant et complétant la carte TVB de la trame verte et bleue. Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUI ne vient pas réduire la Trame verte et Bleue, qui entoure cette ZAC en tenant compte de l'urbanisation et des infrastructures préexistantes (sur lesquelles le PLUi ne peut revenir en arrière) : à l'Est par la trame bleue et l'Espace Boisé Classé le long du ruisseau de la Prade, au Sud, au Nord et à l'Ouest par les réservoirs de biodiversité et les Espaces Boisés Classés. Cette Trame Verte et Bleue traverse également la ZAC par l'intermédiaire de vastes <u>pas japonais</u> qui (comme son nom l'indique) constitue un des supports (certes discontinus) aux corridors écologiques et qui sont directement connectés au ruisseau de la Prade (corridor écologique majeur), là où

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	l'urbanisation préexistante le permet. L 371-1 du code de l'urbanisme n'impose en rien la continuité dans l'espace pour les corridors écologiques. Il s'agit seulement de mobiliser des outils permettant de relier les espaces naturels importants tels que des cœurs/réservoirs de biodiversité, en mobilisant plusieurs outils, dont les pas japonais. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
COURTAZELLES, Jean-Denis Re110	Considère qu'à MESSANGES : - certains projets comme l'OAP1 entrent en contradiction avec la loi littoral ; - le manque de préservation de corridors écologiques notamment pour le projet entre la Zac de Moisan et la piscine ; - la non prise en compte globale des dernières études de la DDTM40 sur le risque littoral et débordement de cours d'eau (équilibre fragile des zones entre Moliets , la Prade, Moisan et Vieux-Boucaux ; - certaines zones sont très sensibles à l'écoulement des eaux ou remontées de nappes phréatiques lors des épisodes climatiques de plus en plus violents, hors elles ne sont pas clairement identifiées. Indique que globalement cette modification du PLUI ne paraît pas cohérente avec les orientations nécessaires qui devraient être prises pour faire face aux défis climatiques qui nous attendent. Réponse MACS : - La suppression de l'OAP n°1, au Nord de la commune, concerne essentiellement l'application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. - Concernant les risques d'inondations ; le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation (par une simple procédure de mise à jour). Concernant les débordements fluviaux, un Atlas des Zones Inondables a en effet fait l'objet d'un TIM en juillet 2022 (au moment où le projet de modification n°3 du PLUi était finalisé), <u>qui sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets</u>. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	concertation avec la DDTM et les communes, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure. - Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée (maille de 250m actuellement), en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettant d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. - L'objectif global de prise en compte accrue des défis climatiques suppose de renouveler notre socle de connaissances, avec l'appui d'expertises spécialisées, dépassant la temporalité de cette modification n°3 du PLUI. Cela pourra d'ailleurs être abordé dans le cadre d'une prochaine révision du PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, le recours éventuel à la révision du PLUi permettra la prise en compte de cette remarque relative au PPRL si la modification n°3 du PLUi ne le permet pas au regard des délais nécessaires.
FIGUES, Patrick Re137 Voir Re 90, Re91, Re92	Souhaite pouvoir ériger une maison sur la parcelle AK345, située en zone N. Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle AK0345 est classée en zone Naturelle du PLUi et se trouvait déjà en zone NB au POS de Messanges. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte de l'évolution récente du Code de l'urbanisme et de la Loi Littoral. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
DE SAINTE MARIE, Solenne Re138	S'appuyant sur la loi ELAN, explique et souhaite renouveler une demande précédente de classement en zone constructible une partie des parcelles AK89, AK90, AK 92, AK 416 et AK 287, d'une surface totale de 5 ha 24 ares 36 ca. A joint un extrait cadastral. Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle. Les parcelles, objet de la demande, sont classées en zone Naturelle, et situées en discontinuité des agglomérations et des villages existants, au sein d'une urbanisation très diffuse : même avec la loi ELAN, aucune extension de l'urbanisation ne pourra être autorisée sur ce site.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
DE SAINTE MARIE Solenne Re139 Identique à Re138 ci-dessus	S'appuyant sur la loi ELAN, explique et souhaite renouveler une demande précédente de classement en zone constructible une partie des parcelles AK89, AK90, AK 92, AK 416 et AK 287, d'une surface totale de 5 ha 24 ares 36 ca. A joint un extrait cadastral. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re138 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
DE SAINTE MARIE, Solenne Re140 Voir Re90, 91, 92, 137 et 139	Souhaite et argumente sur les raisons qui justifient la demande de classement en zone constructible des parcelles AM97 et AM98 sur une surface de 72 ares 97 ca. Joint un extrait cadastral. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re137 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Mairie de MESSANGES Re151	Dans son courrier le maire de MESSANGES, sollicite la modification du règlement (page 55) de façon à permettre les activités de restauration dans les espaces de proximité, car il s'agit d'une activité déjà existante. Réponse MACS : Avis favorable. Le projet de modification n°3 du PLUi prévoit déjà d'autoriser les activités de restauration, sous conditions d'être dans l'enceinte d'une structure de loisirs et liée à son fonctionnement. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
COUDRAY, Clémence Re165	Demande que soit accueillie favorablement une déclaration préalable pour des travaux sur les parcelles AC0323 et AC0322 ; celle-ci a été refusée considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone urbaine à vocation d'hébergement touristique dominante. Demande le retrait des parcelles du zonage réservé à l'hébergement hôtelier et touristique. Réponse MACS : Avis favorable. Pour être conforme à la loi littoral, les dites parcelles peuvent être basculées en zone Naturelle afin de permettre l'extension de l'habitation existante.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
DESCAMPS, Vincent Re183	Attire l'attention sur la parcelle AD457 (Idu 40181000D0457) située dans la ZAC du Moisan à Messanges. Cette parcelle est située sur une dune protohistorique boisée qui est de plus un corridor écologique. Indique qu'une pétition en ligne a enregistré 1030 signatures. Des recours ont été déposés devant la justice administrative contre un permis de défrichement et de construire. Réponse MACS : Hors sujet par rapport à la modification n°3 du PLUi. Le PLUi tiendra compte de la décision de justice rendue. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
SAINT AROMAN, Christophe Re185	Dans sa contribution, argumente et fait état de diverses incohérences relatives : - aux parcelles AB91/92/93 ; - à la démarche ERC des zones humides ; - à des contradictions concernant l'aménagement des OAP ; - à la méthode d'évaluation de la présence et de la superficie d'une zone humide ; - aux mesures prévues pour prendre en compte les sensibilités environnementales de certains zonages. Réponse MACS : La modification n°3 du PLUi n'est pas venue modifier l'OAP n°2 de la commune de Messanges. Les pièces réglementaires du PLUi (Plan, OAP) sont cohérentes avec les éléments du rapport de présentation quant à la présence de zones humides sur le site. : cf. plan n°8 relatif à la Trame Verte et Bleue (et non n°1 relatif au zonage). Et le traitement des zones humides au sein des OAP a également été pris en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'identification d'une zone humide est définie par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, et sa circulaire du 18 janvier 2010, relatifs à l'application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement. L'étude réalisée dans le cadre du PLUi a respecté ce cadre réglementaire. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MESSANGES ENVIRON-	L'association considère, dans un document de 12 pages, qu'aujourd'hui, la priorité est la décarbonation d'un tourisme

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
NEMENT Re188 et Re221	gourmand en mobilité. L'activisme immobilier met ce territoire sur une trajectoire opposée aux exigences de la transition écologique et énergétique induite par les dérèglements climatiques. Le faible nombre d'emplois productifs dans la commune ne justifie pas un besoin accru de résidences principales et donc la part des résidences secondaires (et vacantes) actuelle ne pourrait qu'augmenter. A-t-on évalué l'impact sur les infrastructures et les services municipaux et de Macs (eau, énergie, personnel, voirie, im-pôts...) ? L'association argumente et indique également : - que l'OAP n°1 doit être supprimée et que l'OAP n°2 doit être modifiée ; - que l'OAP n°5, viole la loi littoral ; - que la commune est impactée par les risque liés à l'eau ; - qu'en matière de protection environnementale, espaces naturels, biodiversité, il convient de donner aux êtres vivants de la biosphère autant d'importance qu'aux êtres humains en corrigeant et complétant la carte TVB de la trame verte et bleue. Elle émet également des observations sur les aléas feux de forêt, les inondations, la mobilité, les liaisons douces, les espaces réservés à créer et conclue en indiquant et développant que ce PLUi n'est pas satisfaisant. <u>Nota</u> : la contribution Re221 concerne l'envoi de documents de meilleure qualité. Réponse MACS. Les préoccupations et enjeux évoquées ne peuvent pas être traités lors d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD). Une procédure de révision globale du PLUI sera plus appropriée. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur A. Urbanisme résidentiel et d'activités économiques 1. Les besoins et les actions à engager dépassent le simple périmètre communal, en l'occurrence de Messanges. Le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE). La production de logements permet de répondre aux besoins, certes, des employés mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une stagnation de sa population depuis 2008 (950 habitants environ) : elle est la seule commune de MACS dans ce cas-là avec Josse et 2 autres communes en perte de population sur la même période (Tyrosse et Soorts Hossegor). Les programmes cités ne sont en aucun cas spécifiquement dédiés à

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	des résidences secondaires. Les 2 projets les plus importants en volume de logements (120 et 55) sont soumis à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux dans le PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur 2. La suppression demandée de l'OAP n°1, au Nord de la commune, renvoie à un motif de recours contentieux de l'Association Messanges Environnement à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI. Ce point concerne essentiellement l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur 3. L'OAP n°2, située au Sud, a fait l'objet d'un permis d'aménager (2018) antérieur à l'approbation du PLUi (2020). L'étude d'impact exigée ne relève pas de la responsabilité de la communauté de communes (qui, elle, a réalisé une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUI) mais du porteur de projet. Cette obligation a été réalisée et a bien été respectée puisque le projet a été revu à la baisse. Pour le permis d'aménager situé à l'Ouest de la RD, ce dernier a reçu un avis favorable au titre de l'urbanisme et a rempli ses obligations en termes d'études. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur 4. La demande d'annulation de l'OAP n°5 à Messanges Sud, relative à son aménagement économique, renvoie à un motif de recours contentieux de l'Association Messanges Environnement à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Ce point concerne essentiellement l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. Le document interne de travail réalisé par MACS n'est pas lié à la prise en compte des risques d'inondations mais à l'intégration de la loi ELAN dans le SCOT et le PLUI. Même si le PPRL du courant de Soustons est en cours d'élaboration, et donc non intégré au PLUI, <u>la connaissance produite est prise en compte dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme.</u> La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur B. Développement Durable 1 - Le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale du site inscrit par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux (Trame verte et bleue, mobilisation accrue des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, etc), que la modification n°3 accentue. Concernant la ZAC de Messanges, la modification n°3 du PLUI ne vient pas réduire la Trame verte et Bleue, qui entoure cette ZAC en tenant compte de l'urbanisation et des infrastructures préexistantes (sur lesquelles le PLUi ne peut revenir en arrière) : à l'Est par la trame bleue et l'Espace Boisé Classé le long du ruisseau de la Prade, au Sud, au Nord et à l'Ouest par les réservoirs de biodiversité et les Espaces Boisés Classés. Cette Trame verte et Bleue traverse également la ZAC par l'intermédiaire de vastes <u>pas japonais</u> qui (comme leur nom l'indique) constitue un des supports (certes discontinus) aux corridors écologiques et qui sont directement connectés au ruisseau de la Prade (corridor écologique majeur), là où l'urbanisation préexistante le permet. L'article L371-1 du code de l'urbanisme n'impose en rien la continuité dans l'espace pour les corridors écologiques. Il s'agit seulement de mobiliser des outils permettant de relier les espaces naturels importants tels que des cœurs/réservoirs de biodiversité (ce qui est le cas ici), en mobilisant plusieurs outils, dont les pas japonais. Concernant le quartier Caliot, nous prenons acte de l'étude environnementale produite en 2018 qui identifie une « zone relativement homogène d'une pinède de 50/60 ans (arbres marqués sur toute la parcelle présageant une coupe) avec sous-bois dominé par la fougère et présence de chênes lièges et d'arbousiers ». Au regard de l'exploitation sylvicole de cette parcelle, une actualisation de cette étude s'avère nécessaire avant de modifier,

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	éventuellement, la Trame verte et Bleue du PLUI. Ceci pourra être intégré dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur 2. Feu de forêt : votre proposition d'inclure le camping de Moisan, à l'Ouest de la ZAC, car très proche des constructions résidentielles, ne peut pas être retenue par souci de cohérence par rapport à la méthode utilisée dans le PLUI, qui se base sur l'Atlas de la DDTM, qui n'identifie pas d'aléa fort, ni moyen, ni faible sur ce site. De plus, les OLD (Obligation légale de débroussaillage à caractère permanent) seront dorénavant annexées au PLUI (impactant notamment le camping du Moisan). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur 3. Concernant les risques d'inondations : le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUI dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation (par une simple procédure de mise à jour). Concernant les débordements fluviaux, un Atlas des Zones Inondables a en effet fait l'objet d'un TIM en juillet 2022 (au moment où le projet de modification n°3 du PLUI était finalisé), qui sert de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur 4. Espaces réservés. Concernant la voie verte entre la Vélodysée et la Plage Sud de Messanges, l'actualisation des emplacements réservés sera faite dans le PLUI dès qu'un tracé définitif aura été acté par la commune et MACS. La demande d'un emplacement réservé au Nord de la commune n'est pas utile, puisque l'aménagement d'un giratoire (ma-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	térialisé dans l'OAP N°1) sera réalisé sur des emprises publiques. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur CONCLUSIONS / Les sujets ou enjeux évoqués : - ne peuvent pas être traités lors d'une simple procédure de modification (PPRL, zones inondables), - d'autres relèvent de divergences de points de vue concernant l'application de la Loi LITTORAL que le juge administratif sera amené à trancher, - d'autres relèvent d'un document d'urbanisme passé et caduc (POS) sur lequel la communauté de communes n'a plus de prise, - d'autres constituent des propos erronés et hors sujet par rapport à la procédure de modification (accusations envers certaines sociétés, communauté de communes « privée de pouvoirs décisionnels, artificialisation des sols contraire aux exigences de la transition écologique », etc.) - d'autres des propositions infaisables car discriminatoires (voire illégales) (« geler toute nouvelle instruction de demande d'aménager, ou construire en collectif ») OU sans existence réglementaire car non prévue par le code de l'environnement ni le code de l'urbanisme pour des procédures de modification du PLU (« des pratiques démocratiques incontestables »). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
CARUSO, Ange Re192	Argumente et émet des observations relatives à l'OAP n°2 de MESSANGES et plus particulièrement sur les conséquences de gestion des zones humides (environnement, aléas). Joint un document de 4 pages. Réponse MACS : Avis Défavorable. Dans l'objectif de garantir une cohérence d'ensemble dans la conception de la Trame verte et bleue du PLUi, il est préférable que cette demande soit étudiée dans un cadre plus global d'une procédure de révision du PLUi afin d'affiner le diagnostic environnemental du PLUi et explorer les outils de protection de la TVB les plus adaptés en fonction de chaque contexte. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CARUSO, Ange Re193	Adresse une copie du document de 4 pages cité ci-dessus. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re192.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Sans commentaire
Anonyme Re199	S'insurge contre les permis de construire « anarchiques » délivrés dans le lotissement Arné, route du Coy (style des maisons, implantations, nuisances). Réponse MACS : La délivrance de ce permis d'aménager est antérieure au PLUi (2018, délivrance sous le POS), qui depuis a mis en place une protection du couvert boisé de cet ilot allant de la route du COY à la route des lacs, ainsi que des règles architecturales plus précises. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LARROUDÉ, Christian Re212	Est opposé à la modification n°3 du PLUi et sur le développement immobilier de la commune au détriment de l'environnement. S'interroge sur son intérêt et espère que les élus ne sacrifieront pas le court terme et la spéculation au détriment d'une vision pérenne et donc harmonieuse des territoires. Réponse MACS : La modification n°3 du PLUI, dans ses objectifs comme dans sa déclinaison réglementaire, n'amène aucunement une majoration des droits à construire sur Messanges ou une augmentation des zones constructibles, qui alimenteraient une soi-disant spéculation (qui relève avant tout de relations entre propriétaires fonciers et acheteurs). Les permis de construire évoqués, annulés en 1ère instance par le Tribunal administratif, concernent des projets très localisés et leur nombre reste infime à l'échelle des 200 actes instruits en moyenne/an sur la commune. Ces recours concernent essentiellement l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. La récente loi ELAN a également renouvelé et complété l'application de la loi littoral à travers la création de nouveaux espaces urbains littoraux (les secteurs déjà urbanisés). Ces nouvelles dispositions vont être déclinées sur notre territoire par des procédures d'évolution du SCOT et du PLUI (en cours). Concernant les « hordes d'envahisseurs (immobiliers) », la commune de Messanges connaît : - une évolution faible de son nombre de logements par rapport aux autres communes de MACS : +0.90% depuis 2013 quand le maximum sur MACS est de 7% et le taux médian à 2.42% (donnes INSEE). - une stagnation de sa population depuis 2008 (950 habitants environ) : elle est la seule commune de MACS dans ce cas-là avec Josse et 2 autres communes en perte de population sur la même période (Tyrosse et Soorts Hossegor). Il est également important de rappeler que la production de logements n'est pas synonyme d'accueil de nouveaux habitants ou de croissance démographique : le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce,

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	etc) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. Enfin, ce choix de développement est couplé à des outils de protection de la qualité environnementale et paysagère dans le PLUi, renforcés par une loi Littoral très protectrice. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
THEVENIN, Didier Re264 R8L MACS 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible des parcelles AM173, AM657 (qui auraient été réduites de 132 m2), AM196 et AM197. Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re138 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MOLIETS-ET-MAA	
Anonyme Re22	Recensement du patrimoine : seulement 4 maisons seraient identifiées au titre de l'article L151 du Code de l'Urbanisme, alors que seulement dans le centre du village il y en a une vingtaine qui sont remarquables. Réponse MACS : Ce recensement a été complété dans le cadre de l'avis émis par la commune sur le projet de modification, avant l'enquête publique. Un total de 44 bâtis sont protégés suite à un travail de recensement réalisé par l'association Terre de Moliets et l'architecte conseil de la Mairie. 5 ariiaux font également l'objet de protection dans le quartier de Maa. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
PORTES, Sébastien Re55	Sollicite le changement de zonage pour les parcelles AH166, AH162 et AH167, rue des Templiers à Moliets-et-Maa classées non constructibles. Argumente dans l'observation déposée et signale la présence d'arbres menaçant de tomber sur les habitations voisines et sur la voie publique. Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement en zone Naturelle au PLUi, avec une présence importante prescription écologique (réservoir de biodiversité). Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. Concernant la division parcellaire, la cristallisation des droits est applicable pendant un délai de 5 ans à compter de la date du certificat de non-opposition (jusqu'au 05/12/2024). Concernant l'abattage d'arbres évoqué, une déclaration préalable sera nécessaire et celle-ci devra être accompagné d'une étude phytosanitaire des arbres afin de justifier leurs caractéristiques.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	tères dangereux. La commission d'enquête considère que le recours éventuel à la révision du PLUi est nécessaire et que la/les réponse(s) apportée(s), concernant l'abattage d'arbres est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
COMBOURIEU, Danièle Re171	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 à MOLIETS-ET-MAÂ alors qu'une action en justice est en cours au T.A de PAU. (Sont associés à cette procédure : Mmes. et Mrs. DUPOUY, FETTU, DESCHAUD et AGNES). Réponse MACS : Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté. En effet la voie est étroite et dangereuse, ne permettant pas de recevoir une voie de déstassement. Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules. La commission d'enquête considère que l'argumentation développée par MACS méritera d'être retenue, dès lors que l'étroitesse et la dangerosité de la route du Coy sera établie. En outre, il apparaît que le tracé projeté de cette déviation n'est que partiel, ce qui nécessitera d'être expliqué par le porteur de projet.
COMBOURIEU, Danièle Re256 (voir ci-dessus) R4L SOU 3003	A déposé un document de 5 pages demandant la levée des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re171 Voir ci-dessus
Association TERRE2M Re172	A déposé un mémoire de douze pages, argumentant et demandant : - la mise en conformité du quartier de Maâ avec la loi littoral qui doit ne plus être classé en zone U ; - la mise en conformité du zonage du camping Cap Fun en corrigeant la zone U en zone naturelle touristique ; - l'application de la décision d'abandon du changement de destination de la bergerie située en AT193 ; - que la protection EBC soit étendue à l'ensemble de 15 parcelles qu'elle cite « entre autres » ; - que soit évité le maintien en zone de développement les secteurs de MOLIETS-ET-MAÂ, concernés par le risque inondation par remontée de nappe, conformément à l'avis de l'Etat ; - que les emplacements réservés MOL11 et MOL13 soient abandonnés alors qu'il existe une alternative. (Quatre documents

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	sont joints à l'appui de ce qui précède). Réponse MACS : I. Le secteur de Maâ sera traité dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN au SCOT puis au PLUI actuellement en cours (procédure de modification simplifiée du SCOT et de modification n°2 du PLUi). Les approbations de ces 2 procédures sont prévues à très court terme (2023/2024). La commission d'enquête considère que la réponse de MACS concernant le quartier de Maâ est incomplète puisqu'elle ne prend pas en compte le courrier de la Préfète des Landes du 28 juillet 2022. II. Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est bien abandonné dans le PLUI : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLUI ne peut pas être modifié après la consultation des personnes publiques et avant l'enquête publique. C'est seulement à la fin de ces 2 étapes et après avis de la commission d'enquête que le projet de modification n°3 est ajusté et soumis à la validation du conseil communautaire. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur III. Les parcelles proposées pour être intégrées à la trame verte et bleue (à travers la création d'Espace Boisé Classé) ne sont pas des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral, mais plutôt une forêt d'exploitation. Les sensibilités écologiques semblent également faibles au regard de la mono culture majoritaire de pins maritimes, ne permettant pas de justifier la création d'un Espace Boisé Classé. La proximité immédiate de l'habitation de la Présidente de l'Association Terre de Moliets ne constitue pas non plus un motif suffisant. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur IV. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des li-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettant d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur V. Concernant les emplacements réservés, il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'usager. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. - Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage. Considérant que MACS dispose de la maîtrise foncière du tracé, la commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il appartiendra à la communauté de mettre en œuvre tous les mesures nécessaires de nature à préserver l'environnement.
Association TERRE DE MO- LIETS-ET-MAÂ Re255 (voir, ci-dessus) R3L SOU 3003	Signale avoir déposé un mémoire de 12 pages. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re172 Sans commentaire
GICPP Re164	Le Groupement d'intérêt Commun pour la Protection du Pignada (GICPP) prend bonne note de la modification effective N°3 du PLUi concernant le reclassement en zone naturelle de la parcelle UZBc conformément à la loi. L'association reste toutefois vigilante quant à l'avenir des espaces verts du Pignada. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Sans commentaire
VIGNAL, Pierre Re196	On ne peut que se féliciter de l'abrogation du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi de Macs, abrogeant le passage des parcelles BE0088 ET BE 0089 en zone UZBc, pour les réintroduire en zones naturelles ce qu'elles avaient été précédemment. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
VIGNAL, Pierre Re197	Rapporte une erreur à corriger de représentation graphique affectant le lotissement du Pignada à Moliets-etMaâ, sur le plan 3.2 règlement graphique 3.2.9 Plan risques. Le lotissement du Pignada se trouve sur un petit Tuc qui culmine à 24m (donnée carte IGN). Bien qu'il soit entre une zone à l'ouest plus basse et donc sujette potentiellement aux inondations de cave et à l'est d'une zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe (zone inondée l'hiver et conservant une petite pièce d'eau l'été) ce tuc de par sa hauteur n'est ni sujet aux remontées de nappe ni au risque d'inondation de cave. Réponse MACS : En effet, le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des limites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettant d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée. Avis défavorable quant à une modification de ces plans ; cela ne rendant pas inconstructible les parcelles concernées. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
VIGNAL, Pierre Re198	Est opposé aux emplacements MOL 11, MOL12, MOL13, réservés pour une voie verte reliant le débouché du courant d'Huchet au pont de Pichelebe. Cette voie cyclable si elle est réalisée passera en limite de la réserve du courant Huchet, occasionnant des nuisances alors qu'un trajet alternatif existe. Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'usager. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. Voir réponse au paragraphe V de Re 172
BERNADETTE, Sabine Re217	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie. Réponse MACS : Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage. Voir commentaires aux observations contenues dans Re171
BERNADETTE, Sabine pour M. et Mme DESCHAUD Re218	Argumentent et demandent la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie. (Idem Re217) Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re217. Voir réponses ci-dessus
JONES, C. Re273 R2 MOL 0304	Domicilié 41 rue des Mimosas à MOLIETS-ET-MAA, considère que contrairement à ce qui est mentionné dans la cartographie, sa maison n'est pas située en zone inondable (+25 mètres au-dessus du niveau de la mer). Réponse MACS : Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
LEBOULEUX, MN et J. Re274 R3 MOL 0604	Sont satisfaits que la zone UZBb, soit reclassée en zone naturelle et considèrent qu'il est excessif de situer les terrains entourant la zone précitée, en zone inondable. Réponse MACS : Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Mmes. et Mrs. VIGNAL, PICHERIT, MILET, MICZKOWSKI Re272 R1_MOL_1003	Ont consulté le dossier d'enquête. Seul M. Pierre VIGNAL a adressé des observations (voir RE196, Re197 et Re198). Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
ORX	
VIGNOLLES, Lucien Re27 R1 ORX 1303 et R1 L1 ORX 1303	Demande le classement en zone constructible de deux parcelles englobant : C59 et D189, 632, 654,657 et 658. Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ALHAITS, Sylvie et Jean-Marie Re28 R2L ORX 1302	Demandent le classement en zone constructible d'une parcelle (O983). Réponse MACS : Avis défavorable. Cette parcelle est classée actuellement en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évo-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	lutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
DESCLAUX, Claudine Re29 R3 ORX 1303	Il manque un chemin de servitude sur la parcelle B529 permettant l'accès aux parcelles B531 et B95. Réponse MACS : Avis défavorable. Les parcelles B531 et B95 sont classées en zone Agricole (B95) et Naturelle (B531) au PLUi. Le tracé de l'Espace Boisé Classé présent sur la parcelle B529 a pris en compte le chemin existant desservant la parcelle B67. La création d'une servitude de passage ne dépend pas du droit de l'urbanisme et ne relève pas de la compétence de la communauté de communes MACS. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Maire d'ORX Re152	Demande d'accepter et justifie la requête de son conseil municipal de lever les conditions d'obligation de 80% de logements sociaux sur l'OAP2 et de son ouverture à l'urbanisation qu'après l'achèvement de 50% de l'opération 2 de l'OAP 1 ainsi que du retrait d'emplacement réservé ORX09. Réponse MACS : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi s'agissant d'adapter les OAP à l'évolution des projets et instaurer ou lever des servitudes tels que les emplacements réservés. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
CLERC, Valérie Re240 (Voir Re246)	Interroge sur la possibilité du reclassement d'une parcelle située en zone N en zone A de plus grande contenance, appartenant à un même propriétaire. Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle B529 est classée en zone Naturelle et est impactée par une prescription écologique forte (Espace Boisé Classé). La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique li-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CLERC, Valérie Re246 (voir Re240 ci-dessus)	Demande le reclassement de la parcelle 40213 B 529 : de zone naturelle à zone agricole « ou mieux urbaine ». Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re240 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Mrs. DE GRACIA et MAURIN Re261 R5L MACS 0604	Demandent que soient effectuées des corrections sur le parcellaire du GAEC « Les Maraîchers du Béquillon » (détourage figurant page 107 de la notice explicative). Réponse MACS : Avis défavorable. Suite à une erreur dans la notice explicative concernant le périmètre du détourage des serres, il est rappelé que seul le document graphique 3.2.8 TVB doit être pris en compte. Le buffer de 100 mètres doit s'appliquer uniquement à partir du centre de la serre. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MAIRE D'ORX Re269 R4L ORX 0304	Argumente et demande la levée d'obligation de 80% de logements sociaux sur l'OAP2, de son ouverture à l'urbanisation, qu'après l'achèvement de 50% de l'opération 2 de l'OAP1 ainsi que du retrait de l'emplacement réservé ORX09. Réponse MACS : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re152 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	
DASSÉ, Sébastien Re69	Souhaite que la parcelle CA 32 du Barias, catégorisée actuellement en zone N, devienne constructible. Cette parcelle jouxte la zone du Barias déjà urbanisée et candidate à recevoir un nouveau pôle médical et à l'agrandissement du commerce LIDL. A pour projet de créer un lotissement avec des prix accessibles. Réponse MACS : Avis défavorable. Cette parcelle est classée actuellement en zone Naturelle et Trame verte et Bleue au PLUI. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision qui n'est pas programmée dans l'immédiat.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
NAVARRO, François et Nathalie Re127 R1L SGM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles 126, 79 et 73 actuellement classées en zone N à SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE A joint un extrait cadastral. Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation n° Re69 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
DACHARY, Françoise Re128 R2L SGM 2903	Demande que la parcelle BK 378 située à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE, soit rendue constructible en partie ou en totalité. A joint 3 documents. Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation n° Re69 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
JOLIBERT, Philippe Re136	Venant de cesser son activité professionnelle sur la parcelle CD 88 pour cause de retraite, il souhaiterait que celle-ci, située en zone urbaine, devienne à vocation résidentielle exclusivement. Joint un extrait cadastral. Réponse MACS : Avis Favorable. La parcelle CD0088 située en zone Urbaine à vocation d'activités économiques dominante (implantation ponctuelle locale) va évoluer vers une zone Urbaine à vocation résidentielle exclusive. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	
M. et Mmes. LAGAIN, PLIS-SART et BISIG Re117	Sont opposés à la construction de quatre logements sur la parcelle 793 qu'ils considèrent comme inadaptée au regard de leur quiétude, de la voirie, de la sécurité et de l'environnement, (Ont joint un extrait cadastral à leurs 3 courriers) Réponse MACS : Avis défavorable. Une étude de faisabilité avec géomètre a été réalisée pour ce projet de lotissement

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
R1L SJM 2903	ainsi ce dernier respecte les règles qui régissent la voirie au sein de la communauté des communes. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
HELUN, Olivia Re119 R3 SJM 2903	Demande le classement d'une haie sur la parcelle AC405 en l'intégrant à la TVB ainsi que le classement d'arbres remarquables. Réponse MACS : Avis défavorable. Afin de garantir la cohérence d'ensemble dans la conception de la Trame Verte et Bleue du PLUi, il est préférable que cette demande soit étudiée dans un cadre plus global d'une procédure de révision du PLUi afin d'affiner le diagnostic environnemental du PLUi et explorer les outils de protection de la TVB les plus adaptés en fonction de chaque contexte. Il n'est pas indiqué de localisation concernant les arbres remarquables à protéger sur la parcelle. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
MOKHTARI, Éric Re120 R4 SJM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles OD1218, OD1221, OD1223 et OD1224. Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
GABARRUS, Aurélien Re121 R5 SJM 2903	Consultation du dossier d'enquête relatif au classement de l'EARL MOURACH Réponse MACS : Avis défavorable. L'activité de l'EARL MOURACH est située en zone Agricole du PLUi et un siège d'exploitation a bien été identifié au siège de l'activité de l'EARL MOURACH. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	vision du PLUi
M. ou Mme. GOSSET Re122 R6 SJM 2903 À rapprocher de Re58	Voir la contribution n° Re58 déposée le 22 mars 2023 concernant la commune de Sainte-Marie de Gosse Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Agricole au PLUi et impactées par la Trame Verte et Bleue. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive de l'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SCI. LMBL Re123 R7 SJM 2903	Demande le changement de classification de zone agricole en zone d'activité pour les parcelles 433, 430, 425, 427 (dépôt EURALIS). Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Naturelle et Agricole. Ce projet de développement et d'évolution du zonage ne peut pas être étudié dans le cadre d'une procédure de modification mais de révision du PLUi. De plus une étude environnementale devra être effectuée aux abords du cours d'eau. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
DONGIEUX, André Re124 R8 SJM 2903	Demande de renseignements sur la possibilité de transformer des bâtiments d'exploitation en habitations au 830 route de la Tourne. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Les 4 bâtiments situés sur les parcelles : AO479 et AO489 sont déjà identifiés sur le document graphique 3.2.2 : Mixité et listé en annexe du règlement écrit du PLUi comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions du PLUi, ces parcelles identifiées sont classées en zone Agricole et les changements de destination devront lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la réglementation en vigueur
ETCHEMENDY, Christine Re125 R9 SJM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles A433, A434, A835, A837, A1282. Réponse MACS : Avis défavorable. Les parcelles sont excentrées du bourg de la commune. Voir réponse faite à l'observation Re120. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LASSALLE, Jean Didier Re162 et Re200 et Re209 C11 LASSALLE JeanDidier 0503	Argumente et demande que ses parcelles B438, 437 et 430 soient classées en zone U au lieu de zone N. (Joint un extrait cadastral). Réponse MACS : Avis Défavorable. Hors champs de la procédure de modification n°3 du PLUi. Toute ouverture d'une zone constructible relève d'une procédure de révision. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LASSALLE, Marthe Re166	Demande et argumente pour que la parcelle cadastrée A1027 actuellement classée en zone N, soit rendue constructible. Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re120. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LASSALLE, Marthe Re224	Conteste le classement en zone A des parcelles 671, 335, 337, 338, 538, 539, 346, 345, 342, 536, 537 et 343 sises au lieu-dit Bellevue qui étaient classées en AUHf. Réponse MACS : Avis défavorable. Cette réduction des zones constructibles entre PLU et PLUi relève d'une application du code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver la qualité environnementale comme paysagère du territoire et la pérennité de ses activités agricoles. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Toute ouverture d'une zone constructible relève d'une procédure de révision. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
PEYNOT, Brigitte Re169 R10 SJM 0304	Demande la transformation de bâtis, sur la parcelle 479, le changement de destination pour un hangar sur la parcelle 486 et un changement de classement de la parcelle 485 afin de pouvoir y construire. (Joint un plan). Réponse MACS : Avis Favorable. Les bâtis présents sur les parcelles A0485 et A0479 sont déjà identifiés en annexe du PLUi comme ayant la possibilité de changer de destination en aménageant la grande et le grenier. Une démolition/ reconstruction n'est pas possible. Il sera important de conserver l'architecture de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur Avis défavorable. Concernant le classement de la parcelle A0485, la modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricole, ou Naturelle. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
DIZABO, Laurence Re170 R11 SJM 0304	Demande le changement de destination de la parcelle C826 sur laquelle est implanté un ancien atelier. Réponse MACS : Avis défavorable. La construction ne présente aucun intérêt architectural et n'est pas desservie par un accès. Ne respecte pas les dispositions de l'article 17 des dispositions générales du règlement écrit du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LASSALLE, Marthe Re194	Demande de reclassement en zone U des parcelles LAFITTE section 605-607-469. Joint un document avec extrait cadastral. Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re224.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Voir réponses précédentes
THEVENET, Gladys Re202	Demande le classement, même partiel, en zone constructible de la parcelle A1387. Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle A 1387 est classée en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter les zones Naturelles ou Agricoles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat, qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
BAND, Damian et Audrey Re203	Demandent que les parcelles A1383 et A1386 qui au total font la superficie de 1668m², soient partiellement reclassées en zone constructible, afin de permettre la construction d'une extension qui correspond à un projet de garage (60m2). La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi Demandent également sur la totalité des parcelles en zone A (1668m2) de transférer uniquement 500m2 en zone constructible. Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Agricole. Ce type de zonage relève d'une procédure lourde de révision du PLUi non programmée dans l'immédiat. De plus, le règlement de la zone Agricole permet déjà les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40 m². La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LASSALLE, Claudine Re205 C10 LASSALLE 0504	Demande le classement en zone constructible de la parcelle A1207. Joint un extrait cadastral. Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re224 Voir commentaires précédents
SAINT-MARTIN-DE-HINX	
FEKIR, A. pour Frédéric SE-RAC Re50	Propriétaire de la parcelle 565 du plan ci-joint au 185 route de SOULE à ST MARTIN DE HINX, souhaite qu'elle soit incluse dans la zone U l'entourant partiellement. Plusieurs parcelles seront prochainement construites (3 permis de construire ont été obtenus récemment (parcelles 447, 449, 450, et 455). Joint un plan.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CAMACHO, Guy Re108 R1 SMH 2203	Propriétaire de parcelles à LABENNE, souhaite qu'elles conservent la possibilité d'aménagements commerciaux. Réponse MACS : Avis défavorable. Suite à la cessation, de l'activité du Reptilarium (commune de Labenne) et l'environnement immédiat constitué de logements. De plus le courrier de Monsieur CAMACHO fait état de cellules commerciales mais la mairie n'a pas d'avantage de renseignement sur la nature du commerce de détail prévu. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re111 (voir Re112 ci-dessous).	A constaté que la parcelle OH283 devrait passer en STECAL. Aimerais en connaître les raisons. Il y a 2 ans en continuité de cette parcelle, il a été institué un STECAL (route de l'INRA / Billon) important avec la possibilité de construire 9 maisons. Ces terrains étaient exploités par des agriculteurs de la commune. A l'époque il m'avait été dit : "raison exceptionnelle". Faut-il transformer le territoire de la commune en village d'ortoir ? De plus la route de Billon étant étroite les véhicules se croisant doivent déjà empiéter sur sa parcelle OH282. Où est "la dent creuse" ? Réponse MACS : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 du PLUi ne prévoit pas d'agrandir le périmètre du STECAL situé Route de l'INRA. La parcelle H0283 ne voit pas son zonage évoluer et reste bien en zone Agricole. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re112 (précision pour Re111)	Indique que la contribution Re111 concerne la commune de Saint-Martin-de-Hinx. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re111 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LATTASTE, Nathalie, IPAR- RAGUIRE, Sandrine et LA-	Souhaitent que les parcelles G491, G493, G495, G497 et G498, soient classées en zone constructible. Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Naturelle et Agricole et sont impactées par la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
FITTE, Claude Re181 R8 SMG 2903	trame verte (réservoir de biodiversité). La modification n°3 ne peut pas impacter des zones agricoles ou naturelles du PLUi. Ce type d'évolution du zonage nécessite une procédure de révision lourde du PLUi. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	
ARRANGOÏS, Jean-Claude Re45 R1 SVT 0603	S'inquiète sur l'atteinte à sa vie privée en raison de l'implantation d'un bâtiment dont les ouvertures sont dirigées vers sa propriété et sur les risques générés par la circulation chemin de Laste qui desservirait le collège à travers une zone humide. Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi n'a pas pour objectif de traiter ce type de demande. Il faut se rapprocher du service urbanisme de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse qui a gardé la compétence dans l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LAPEGUE, Bernard Re71	Propriétaire d'un terrain cadastré situé 860 route de Bayonne, 40230 St Vincent de Tyrosse, souhaiterait l'élargissement de la zone urbaine pour le passer en zone U. Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 ne permet pas d'impacter les zones Naturelle et Agricole du PLUi. Ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LAPEGUE, Bernard Re72 (identique à Re71)	Propriétaire d'un terrain cadastré situé 860 route de Bayonne, 40230 St Vincent de Tyrosse, souhaiterait l'élargissement de la zone urbaine pour le passer en zone U. Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re71 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	vision du PLUi
METGE, Christian Re266 R10 MACS 0604	Souhaite qu'il ne soit plus fait état des aléas feux de forêt et remontées de nappe sur la parcelle agricole AH170. Réponse MACS : Avis favorable. Le projet de modification n'est pas venu impacter votre parcelle concernant l'aléa feu de forêt. Concernant la présence d'une remontée de nappe sur votre parcelle, cette dernière n'empêche pas l'exploitation de la parcelle. De plus, la modification n°3 du PLUi n'est pas la procédure appropriée cette demande sera traitée dans le cadre d'une procédure de révision. En effet, il sera vérifié la présence avérée d'une remontée de nappe sur la parcelle agricole AH170. Une mise à jour de la donnée sera faite. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	
THIERRY, Éric Re4 (À rapprocher de Re5)	318 chemin du Comte : parcelles 40271 B 65 - 40271 B 66 - 40271 B 67 - 40271 B 70. Ces parcelles sont classées en zone agricole alors qu'il n'y a pas d'exploitation agricole concernée par ces parcelles. Souhaite construire un abri voiture ouvert sur la parcelle 67 et un « pool house » sur la parcelle 70, cela est impossible. Comment faire ? A joint plusieurs cartes. Réponse MACS : Le classement en zone Agricole ni la trame verte et bleue n'empêche pas la construction d'annexes et de piscines à conditions de : * respecter les limitations liées au réservoir de biodiversité qui impacte le sud de vos parcelles et qui impose des annexes à hauteur de 40m² d'emprise au sol sur l'ensemble des annexes, ainsi que les piscines, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. *respecter les limitations fixées dans le règlement de la zone A (qui concerne le nord de vos parcelles pour une surface de 2800 m²) : annexe inférieure à 40 m², piscine dans un rayon de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation principal. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re5 (À rapprocher de Re4)	Demande de modification des hauteurs maximales des limites séparatives toutes zones AU : passage à 2 mètres de hauteur. Réponse MACS : Avis défavorable.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
DEFEUILLET-GOSSET, Véronique Re58	Dans un courrier joint à l'observation Re58, demande le classement en zone constructible des parcelles appartenant à l'indivision Gosset, situées lieu-dit « Arrihourcat » et cadastrées section I n° 100, 101, 929 et 931, actuellement classées en zone agricole pour les trois premières et en zone naturelle pour la dernière (zone en rouge sur le plan joint à la lettre). Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Agricole au PLUi et impactées par la Trame Verte et Bleue. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive de l'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VOISIN, François Re61	Demande, à Sainte-Marie-de-Gosse, l'intégration dans la zone urbaine du secteur des deux lotissements LE CLOS DE MILHOUQUET et LES PEUPLIERS qui ont été oubliés. Réponse MACS : Avis défavorable. Les permis d'aménagées concernant : les lotissements LE CLOS DE MILOUQUET et LES PEUPLIERS ont été délivrés sous les dispositions du PLU de la commune de Sainte Marie de Gosse avant l'approbation du PLUi classant ces parcelles en zone AUf (zone à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat, équipé ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme). La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Cette modification du zonage concernant le lotissement LES PEUPLIERS sera prise en compte lors d'une procédure de révision du PLUi et devra tenir compte de l'évolution récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VOISIN, François	Constate une erreur à corriger relative aux lotissements Clos de Milhouquet et Les Peupliers dont la zone entourée de rouge

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re94 C5 VOISIN 2703	sur le document joint n'a pas été classée en zone urbaine. Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re61 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CRON HIRIART, Alex Re113	Agriculteur, apporte des précisions et décrit son exploitation biologique et afin de lui permettre l'accès aux droits d'urbanisme en adéquation avec son activité sur le siège de son exploitation, demande le passage en zone agricole des parcelles G 187, 186, 185, 184 et 641 actuellement situées en zone N. Réponse MACS : Avis Défavorable. Le projet de modification n° 3 du PLUi est venu clarifier les dispositions du règlement écrit en zone naturelle. Dorénavant, conformément au code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles sont autorisés en zone N à SAINTE-MARIE-DE-GOSSE. Un changement de zonage n'est donc plus nécessaire. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ETCHENDY, Stéphane Re118 R2 SJM 2903	Demande le changement de zonage des parcelles agricoles B66, B67, B70 afin de permettre la construction d'une annexe à l'habitation. Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Agricole. Ce classement en zone Agricole n'empêche pas la construction d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol totale inférieure à 40 m². De plus, la procédure de modification n°3 ne peut pas impacter de zone Agricole ou Naturelle. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ORTHEGUY, Pascale Re174 R1 SMG 2903	Signale des erreurs de classement des parcelles I300, I301, I1130 et I1128 qui devraient être en zone constructible. Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Cette modification du zonage concernant le lotissement LES PEUPLIERS sera prise en compte lors d'une procédure de

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	révision du PLUi. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ETCHEVERRY, Aline Re175 R2 SMG 2903	Demande la constructibilité de la parcelle 667. Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'est pas indiqué de localisation précise de la parcelle 667 seul le nom de la commune concernée est indiquée. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
DARRIGRE, Francis Re176	Demande qu'un ancien bâtiment agricole qui est devenu l'annexe d'une habitation puisse changer de destination. Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'y a pas de localisation de la parcelle ou de plan cadastral permettant de localiser l'ancien bâtiment agricole (poulailler). Conformément aux dispositions générales du PLUi (page 28 du règlement écrit) et à l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme : les bâtiments pouvant changer de destination au sein de zone Agricole ou Naturelle sont repérés sur le document graphique 3.2.2 et listées dans les annexes du règlement écrit. Cependant identification du bâti ne vaut pas autorisation du changement de destination. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
CASCINO, Julien Re177 R4 SMG 2903	Demande que la parcelle 416 actuellement en zone N, soit classée constructible. Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle et Agricole. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure de révision non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VOISIN, François	Demande le classement en zone U de la ...illisible... I1323.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re178 R5 SMG 2903 Voir RE94 ci-dessus	Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle I1323 ne répond pas aux critères d'identification d'une dent creuse à savoir : espace non bâti entouré de parcelles bâties. Et concernant la situation des deux lotissements évoqués voir réponse faite à l'observation Re61. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
BREDE, Franck et Sylvie Re179 R6 SMG 2903	Demandent le classement des parcelles I845 et I848 en zone agricole au lieu de zone naturelle. Réponse MACS : Avis défavorable. Le projet de modification n° 3 du PLUi est venu clarifier les dispositions du règlement écrit en zone naturelle. Dorénavant, conformément au code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles sont autorisés en zone N à SAINTE-MARIE-DE-GOSSE. Un changement de zonage n'est donc plus nécessaire. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LAMAISON, Max Re180 R7L SMG 2903	Demande l'extension de la zone U sur la parcelle D533 et partiellement sur la parcelle D143. A joint un courriel à sa contribution. Réponse MACS : Avis Défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision. Une zone humide a été identifiée sur les parcelles D533 et D143 suite à un sondage pédologique réalisé sur site par un bureau d'étude à l'élaboration du PLUi. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VOISIN, François Re182 R5L SMG 2903 Voir ci-avant Re 178 et Re94	Demande le classement en zone urbaine de deux lotissements et d'une dent creuse I1323. Réponse MACS : voir réponse apportée à l'observation Re61. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi.
Maire de SAINTE-MARIE-	Demande la correction d'erreurs matérielles. Joint une lettre.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
DE-GOSSE Re227 R9L SMG 0503	Réponse MACS : Avis défavorable, concernant l'intégration des parcelles A0029, A0030, A0035, A0031, A0800 et A0801 dans le périmètre l'extension de la zone d'activité économique de « Bellehourc ». Il s'agirait de transformer des zones A en zone constructibles : chose qu'une simple procédure de modification ne peut pas opérer car l'erreur matérielle n'est pas avérée. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Maire de STEINTE-MARIE- DE-GOSSE Re230 R10L_SMG_0504	Demande la modification de l'OAP « Habitat » portant sur le nombre de logements, sur le nombre de logements à l'hectare, l'implantation d'un logement collectif et la création d'un corridor japonais. Réponse MACS : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi concernant l'adaptation de l'OAP à l'évolution de ce projet communal. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Maire de STEINTE-MARIE- DE-GOSSE Re231 R11L_SMG_0504	Demande de clarifier les règles pour le recul hors agglomération pour les routes départementales de 1ère catégorie. Réponse MACS : Avis favorable. Un travail d'ensemble de vérification des reculs par rapport aux RD sera effectué dans le cadre de cette modification n°3 du PLUi, en lien avec le Conseil Départemental. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
SUHAS-CANTEGRIT, Sylvie Re237	Demande le changement de destination pour les parcelles OA800,801,34 et 35, classées en zone N. À noter la présence : - d'un bâti existant sur la parcelle 801 - de murs de l'ancienne maison d'habitation d'origine sur la parcelle 800 A joint deux documents. Réponse MACS : Avis défavorable, concernant l'intégration des parcelles A0029, A0030, A0035, A0031, A0800 et A0801 dans le périmètre l'extension de la zone d'activité économique de « Bellehourc ». Il s'agirait de transformer des zones A en zone constructibles : chose qu'une simple procédure de modification ne peut pas opérer (révision à prévoir).

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SUHAS, Sylvie et Pierre Re239 (Voir Re237)	Mêmes demandes que ci-dessus. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re237 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SAUBION	
SERAC, Frédéric Re52	Demande pouvoir construire un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle 2414, jouxtant un arial aménagé, au lieu-dit Arguins à Saubion. A joint un plan cadastral. (la vue aérienne citée dans l'observation est absente). Réponse MACS : Avis Défavorable. Conformément aux dispositions du règlement écrit de la zone Naturelle, les possibilités de constructions sont très limitées. En effet, la préservation des espaces naturels, forestiers, telle que voulue par le Code de l'Urbanisme, pose le principe d'inconstructibilité de ces espaces avec toutefois un régime de dérogation très encadré. En zone Naturelle seules les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière et à des équipements d'intérêt collectifs sont autorisées. Il est également admis l'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes à une habitation existante d'une emprise totale inférieure à 40m². La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SAUBRIGUES	
DUNOGUIEZ, Alain Re36 R1 SBRIG 1603	Demande le classement en zones constructibles de deux parcelles situées : 1°) – à Soorts-Hossegor (AS75) ; 2°) – à Orx (OD473). Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle et Agricole. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SECHEER, Vincent Re37 R2 SBRIG 1603	Souhaite : 1°) – à SAUBRIGUES, rebâtir une écurie en couverture photovoltaïque sur la parcelle D751 ; 2°) – à SAUBRIGUES, sur la parcelle AH551 (lire AH37) en zone agricole, construire un bâtiment de stockage. Possède un C.U ; 3°) – à SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, que soit reconsidérée la trame bleue impactant les parcelles OB515, 516 et 517 (le ruisseau ne coule que deux fois par an) ; 4°) – à SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, pouvoir accueillir du public sur la parcelle OB515 et implanter des Habitations Légères de Loisirs sur la parcelle OB517 (demande de permis en cours). Réponse MACS : 1°) et 2°) Au regard des certificats d'urbanisme délivrés, il faut se rapprocher de la commune de Saubrigues et Saint-Jean-de-Marsacq qui pourra étudier les différents projets de faisabilité. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur 3°) Concernant la présence de la Trame Bleue sur les parcelles B515, 516 et 517, celle-ci résulte de la présence d'un ruisseau au Sud de la parcelle B0516. Une bande tampon inconstructible existe sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 25 m de part et d'autre de l'axe central) dans les zones Agricoles et Naturelles afin de préserver notamment la ripisylve. Toute atteinte à la Trame verte et bleue nécessite une procédure de révision. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi 4°) Concernant le projet d'implantation des Habitation Légères de Loisirs sur la parcelle B0517, cette parcelle est actuelle-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	ment classée en zone Agricole au PLUI, avec une présence importante de la Trame Verte et Bleue. Ce projet de développement ne peut pas être étudié dans le cadre d'une procédure de modification mais de révision du PLUI, et sous réserve que les installations préexistantes se mettent en conformité avec les règles d'urbanisme et de sécurité (ERP) en vigueur. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
BRIBET, Valentine Re38 R3 SBRIG 1603	Demande le classement en zone agricole de la parcelle OB57 actuellement classée en zone naturelle afin de débiter une activité de maraichage. Réponse MACS : Avis Défavorable. La parcelle OB57 inexistante : B57. Cette parcelle est classée actuellement en zone Naturelle et Trame verte et Bleue au PLUI. Ces règles n'empêchent pas la culture maraichère. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
BRIBET, Valentine et GOMES, Paulo Re250	Argumentent et demandent le reclassement en zone A de la parcelle OB0057, actuellement classée en zone N, afin de créer une entreprise de maraichage et d'élevage avec des légumes et de la volaille dans un premier temps, puis des fruits dans un second temps, afin de préparer des pots pour bébés. Réponse MACS : Avis Défavorable. La parcelle OB57 inexistante : B57. Cette parcelle est classée actuellement en zone Naturelle et Trame verte et Bleue au PLUI. Ces règles n'empêchent pas la culture maraichère. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
SEIGNOSSE	
BERGUES, Michel Re12 R3 SEI 0803	Consultation sans observation. N° R3_SEI_0803 Réponse MACS : N'appelle pas de réponse Sans commentaires
BRINGUIER, Jean-François Re13 R4 SEI 0803	Indique que la zone des 50% d'emprise sur des zones pavillonnaires et résidentielles, a un découpage qui manque parfois de sens. Comment se fait-il que AK272 soit dans le périmètre de 50% et non AK188 ? La logique serait d'exclure AK272 et AK273 de cette possibilité d'augmentation d'emprise au sol, afin de préserver le caractère résidentiel de cet îlot de constructions. Réponse MACS : La zone d'emprise au sol de 50% sert de transition entre la zone centre et les quartiers pavillonnaires. Une limite a donc dû être posée, pour en assurer une largeur cohérente garantissant la transition entre les quartiers de densité différente. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
M. et Mme. DE THONEL D'ORGEIX, Re10 R1 SEI	Contestent le classement du bâtiment sur la parcelle AK251, située au 2123 ave. Charles de Gaulle à Seignosse, dans les éléments du patrimoine à protéger. Demandent le retrait du bâtiment. Réponse MACS : Avis défavorable. Le classement n'empêche pas la pleine jouissance du bien. Il a pour objet de garantir des évolutions architecturales respectueuses de l'identité patrimoniale de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MEYRIEUX, Nicolas et BER- NARDI, Tristan Re11 Re2 SEI	Indiquent avoir un projet d'installation agricole sur des terrains SAFER, répertoriés en réservoirs de biodiversité, ce qui mettra à mal la viabilité économique du projet (parcelles BS50 à Saint-Geours-de-Maremne et BO135, BO139, BO141, BO946 et BO948 à Josse). Réponse MACS : Avis favorable, limitée au strict besoin du projet et qui ne réduit pas le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large pour ne pas rompre la continuité écologique. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
PEIGNÉ, Sandrine Re15	Fait part de son opposition à la modification du PLUi sur la commune de Seignosse. Ce projet va faire perdre l'âme de "village" de Seignosse. Réponse MACS : La modification n°3 ne densifie que 20% de la zone urbaine, en l'encadrant. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MAUBANT, Alexandre Re17	Contre ce nouveau PLUi. Les clôtures seront inesthétiques, la hauteur de 4,50m en limite séparative ! Et pourquoi pas 10m tant qu'on y est ! 25% de logements sociaux qui ne bénéficieront pas aux jeunes Seignossais qui ne parviennent pas à se loger, mais à modéré par le commissaire enquêteur en raison du caractère injurieux de cette partie de la contribution..... qui n'apportent rien à notre territoire. Non aux promoteurs qui vont bâtir des logements sur plusieurs étages, qui vont défigurer notre environnement. Ces décisions sont absurdes et laissez la nature tranquille. Réponse MACS : Le classement n'empêche pas la pleine jouissance du bien. Il a pour objet de garantir des évolutions architecturales respectueuses de l'identité patrimoniale de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re39	Indique qu'actuellement, aucun bâtiment de la commune de Seignosse n'est classé dans la catégorie « éléments patrimoniaux à préserver ». Avec cette modification du PLUi de nombreux bâtiments du centre bourg se retrouvent classés, et cela sans aucune raison. Conteste l'intégration de sa maison dans le patrimoine à préserver par comparaison avec d'autres bâtis. Usera de son droit de recours devant la justice administrative. Réponse MACS : Le classement n'empêche pas la pleine jouissance du bien. Il a pour objet de garantir des évolutions architecturales respectueuses de l'identité patrimoniale de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re40	Opposition à certaines règles relatives au clôtures des limites séparatives qui sont considérées trop souples par le/la rédacteur(trice).

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Considère que les règles du PLUi sont élaborées pour répondre aux besoins et aux spécificités de chaque commune. Il se peut que Seignosse ait des particularités qui justifient l'adoption de règles différentes de celles des autres communes de la CC MACS. Cependant, il est également important que les règles du PLUi soient cohérentes sur l'ensemble du territoire intercommunal. Réponse MACS : Les futures règles de clôtures sont plus strictes dans le cadre de la modification n°3, d'autant plus que la Commune met en place des règles d'aspect extérieur spécifiques, avec l'instauration d'un degré propre à Seignosse. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re41	Considère que la crise du logement à Seignosse fait rage et que le choix de la commune de réduire les parcelles ouvertes à l'urbanisation est très incompréhensible ! Il est important de rappeler que les règles d'urbanisme sont élaborées pour répondre aux besoins de développement de la commune. Indique qu'il est nécessaire aujourd'hui de préserver et de proposer des terres pour l'accession à la propriété et ainsi permettre pour de nombreuses familles de se loger dans la commune. Réponse MACS : Les règles portées par la modification n°3 ont justement pour objectif de répondre aux besoins en logement sur la Commune, notamment par les droits à bâtir ouverts sur le Cœur de Bourg, tout en préservant les espaces naturels et en maîtrisant l'extension urbaine. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re42	La modification proposée par le PLUi intercommunal consiste à augmenter l'emprise au sol du centre bourg à 70%. Cette augmentation de la densité urbaine peut avoir des conséquences négatives sur l'environnement naturel de Seignosse ainsi que sur l'identité de la commune. Considère qu'il est important de maintenir un équilibre entre les besoins de développement urbain et la préservation de l'environnement naturel. L'augmentation de l'emprise au sol peut conduire à une minéralisation excessive du centre bourg, ce qui peut avoir un impact sur l'esthétique de la commune ainsi que sur la qualité de vie des habitants. Indique qu'il est essentiel que les autorités intercommunales prennent en compte les préoccupations des habitants de Seignosse et travaillent à trouver des solutions qui permettent de répondre aux besoins de développement urbain tout en préservant l'environnement naturel et l'identité de la commune. Réponse MACS : La zone dans laquelle l'emprise au sol passe à 70% ne représente que 5% de la zone urbaine de Sei-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	gnosse Bourg. En contrepartie, la mise en place de ce secteur de densification permet de préserver des espaces naturels, qui ne seront ainsi pas artificialisés. Les projets à venir devront s'inscrire en adéquation avec la charte communale, qui s'attache à définir des principes d'aménagements urbains respectueux de la qualité paysagère et du cadre de vie. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re43	Fait remarquer que la modification proposée dans le PLUi en termes de hauteur des constructions en limite séparative peut causer des problèmes de voisinage. Les murs de 4,5 mètres de hauteur peuvent créer des situations inconfortables pour les habitants, en réduisant la luminosité et en créant une sensation d'enfermement. En outre, cela peut nuire à l'esthétique de la zone et affecter la qualité de vie des résidents. Les voisins ne pourront plus profiter de la vue et de la luminosité de leur propriété, ce qui peut être source de conflits et de désaccords. Il est donc important de considérer l'impact de cette modification du PLUi sur le bien-être des résidents de Seignosse et de réfléchir à des alternatives pour préserver l'intimité des propriétés tout en préservant la qualité de vie des habitants. Réponse MACS : Les règles limitant la longueur des constructions en limite séparative s'appliquent sur 80% de la zone urbaine. Seuls les secteurs d'emprise au sol 50 et 70% sont exonérés de cette règle. Règle de hauteur en limite : voir réponses ci-avant La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, ces hauteurs en limites peuvent être sources d'éventuels problèmes de voisinage et d'intimité.
ESPALLIER, Mélanie Re54 ci-après	Habitante de Seignosse, souhaite donner son avis concernant les modifications du centre bourg : - qu'une école au niveau du centre et l'autre côté étang noir c'est pertinent : moins de problème de circulation ; - l'école est neuve dans le centre, quel intérêt de la détruire ? - Les espaces verts permettent « l'imperméabilisation » des sols, urbaniser le centre et urbaniser les terrains attenants à l'étang noir ne fera qu'empirer l'évacuation des eaux Le village a déjà toutes les commodités dans le centre et il y a déjà de nombreux immeubles pour répondre à la demande croissante. Réponse MACS : Avis défavorable. L'observation concerne le projet Cœur de Bourg, et non la modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la réglementation en vigueur
CAMBLANNE, Lionel Re47	Exprime son désaccord et son incompréhension sur le projet de modification n°3 concernant : 1°) la réduction des surfaces urbanisables (difficultés pour se loger, retrait de parcelles de la ZAD, spéculation, exclusion de la population, effets du ZAN à venir) ; 2°) – des emprises au sol qui vont changer l'âme du village (densification nuisible, parkings et moins d'espaces paysagers en pleine terre, destruction de l'âme du village) ; 3°) – la hauteur des constructions en limites séparatives génératrices de troubles, préjudices et nuisances divers. Réponse MACS : Cf. Voir réponses ci-avant formulées sur observations n°158, 186, 149, 142, 129, 216, 213, 195 et 107 : - lancement d'une étude mobilité sur le Bourg, pour refondre le plan de circulation en cohérence avec le projet Cœur de Bourg, - gestion de la densité sur moins de 20% de la zone urbaine du Bourg, avec renforcement des règles sur le reste de la zone urbaine pour protéger les quartiers pavillonnaires et éviter l'implantation de logements collectifs - renforcement de la qualité paysagère, par l'augmentation des surfaces de pleine terre La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, ces hauteurs en limites peuvent être sources d'éventuels problèmes de voisinage et d'intimité.
Anonyme Re51	Habitant Seignosse, dans un quartier résidentiel, est opposé à la hauteur de 4,5 mètres en limite de propriété et sur toute la longueur. Réponse MACS : Les règles limitant la longueur des constructions en limite séparative s'appliquent sur 80% de la zone urbaine. Seuls les secteurs d'emprise au sol 50 et 70% sont exonérés de cette règle. Règle de hauteur en limite : voir réponses faites à l'observation Re42. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, ces hauteurs en limites peuvent être sources d'éventuels problèmes de voisinage et d'intimité.
VIDALINC, Bruno Re59 et Re60 R5 SEI 1603	Souhaite construire une habitation sur la parcelle OF 005 de 12.000m2. (Nota : La contribution R5 SEI1603 a été enregistrée deux fois par erreur). Réponse MACS : Avis défavorable : procédure de modification n°3 du PLUi non adaptée. Dans le cadre d'autres procé-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	dures d'évolution du SCOT et du PLUI relatives à l'intégration de la loi ELAN (en cours), de nouveaux espaces urbains littoraux sont en cours d'identification, en complément des agglomérations et villages que sont le bourg de Seignosse et la station littorale du Penon. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés, qui sont des quartiers excentrés, densément urbanisés et desservis par les différents réseaux urbains, pour lesquels une densification pourrait être tolérée, avec des conditions très encadrées, dans le respect de la loi littoral. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre de ces procédures, mais pas dans la modification n°3. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision
WOLF, Peter Re74	Indique que la modification du PLUi raisonnable (en ce qui concerne la commune de Seignosse) va dans le bon sens, même si elle ne va pas assez loin dans la réduction de l'artificialisation des sols, dont l'objectif devrait être Zéro Artificialisation Net. Il faut se rendre à l'évidence, si on veut continuer à accueillir des nouveaux habitants, y compris à des couts modérés, et rester respectueux de l'environnement, la seule option est la densification de l'existant, y compris avec logements sociaux, et augmentation des hauteurs. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LAMOUREUX, Claudette Re93 C4 LAMOUREUX 2403	Indique qu'il est nécessaire d'uniformiser l'aspect des clôtures avec les communes proches. Regrette que le bourg ne possède pas suffisamment de patrimoine à protéger. Est opposée à une emprise au sol des constructions, portée à 70% ce qui serait source d'imperméabilité accrue, ainsi qu'à la destruction de l'école du centre bourg dont elle ignore le projet de remplacement. Est également opposée à la réduction des zones constructibles car rendant impossible l'installation de nouvelles familles. Considère inadmissible une hauteur de 4,50 mètres en limites de propriétés Réponse MACS : La zone dans laquelle l'emprise au sol passe à 70% ne représente que 5% de la zone urbaine de Seignosse Bourg. En contrepartie, la mise en place de ce secteur de densification permet de préserver des espaces naturels, qui ne seront ainsi pas artificialisés. Les projets à venir devront s'inscrire en adéquation avec la charte communale, qui s'attache à définir des principes d'aména-

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	gements urbains respectueux de la qualité paysagère et du cadre de vie. La commission d'enquête considère que MACS n'a que partiellement aux observations de cette intervenante.
BUISSON, Alain Re104	Indique et développe dans sa contribution que les mesures de densification envisagées à Seignosse sont une aberration et que le projet de modification n°3 est très éloigné des principes affichés par la municipalité avec pour conséquences un afflux de véhicules et une dégradation de la richesse paysagère, Réponse MACS : Cf. Voir réponses ci-avant formulées sur observations n°158, 186, 149, 142, 129, 216, 213, 195 et 107 : - lancement d'une étude mobilité sur le Bourg, pour refondre le plan de circulation en cohérence avec le projet Cœur de Bourg, - gestion de la densité sur moins de 20% de la zone urbaine du Bourg, avec renforcement des règles sur le reste de la zone urbaine pour protéger les quartiers pavillonnaires et éviter l'implantation de logements collectifs, - renforcement de la qualité paysagère, par l'augmentation des surfaces de pleine terre La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Mme. DUTRAIVE Re107 R6 SEI 2403	Opposée à la hauteur de 4,50 mètres des constructions en limite de propriété. Réponse MACS : La règle de hauteur sur limite séparative actuellement en vigueur est de 3,5m. Il s'agit, dans le cadre de la M3, d'autoriser une construction à pans de toiture en limite séparative, avec un pignon dont le point haut, au faitage sera à 4,5m, mais sur une largeur décroissante, le long du rampant de toiture. L'impact de cette modification est donc très limité, par rapport à la règle actuelle, et a pour but de favoriser une architecture traditionnelle en limite séparative, plutôt qu'un toit plat systématique. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il ne faudra pas écarter les éventuels problèmes de voisinage et d'intimité que cette mesure pourrait générer.
Anonyme Re129	D'une manière générale, fait état : - de ses préoccupations pour la qualité de la vie dans le centre de Seignosse où la circulation est compliquée. Regrette le manque d'harmonie dans le choix des clôtures. Est opposé aux hauteurs des constructions en limites séparatives et refuse que le PLUi soit modifié.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Réponse MACS : Les règles de hauteur de l'actuel PLUi permettent déjà la construction de 2 étages. La modification n°3 ajoute seulement un étage de comble ou en attique. La différence de hauteur est donc limitée. Par ailleurs, elle ne concerne que 20% de la zone urbanisée du Bourg, afin de préserver tous les quartiers pavillonnaires périphériques. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il ne faudra pas écarter les éventuels problèmes de voisinage et d'intimité que cette mesure pourrait générer. Concernant les clôtures, le porteur de projet a répondu plus haut.
RAILLARD, Christophe Re133	Dans sa contribution : - indique qu'il est nécessaire que la commune soit soumise aux mêmes règles de clôtures que les autres communes de MACS ; - émet des réserves et commentaires sur le choix de la commune en matière de protection du patrimoine bâti ; - craint que les règles d'emprise au sol ne changent l'identité du bourg dont les nombreux parkings vont contribuer à le minéraliser ; - considère qu'un espace réservé au projet de « Cœur de Bourg » n'est pas expliqué ; - indique que la commune connaît une crise du logement et la modification du PLUi va aboutir à une raréfaction de la ressource pour les Seignossais ; - redoute que les règles de construction en limites séparatives envisagées ne modifient profondément les relations de voisinage. Enfin, la densification du bourg entraînera inévitablement, une absence, déjà cruelle d'espèces arboricoles endémiques tels que les pins, chênes-verts et lièges ou arbousiers. Réponse MACS : La modification n°3 ne vient pas alléger la réglementation en matière de clôtures, mais plutôt la préciser. Il s'agit de proposer des règles qui prennent en compte les spécificités de Seignosse, et qui permettent de distinguer les secteurs bourg et océan, dont les caractéristiques architecturales et paysagères sont différentes. Il s'agit en outre d'intégrer des dispositifs de clôture adaptés, le long des axes routiers très circulés de la Commune, et donc très bruyants. Les nouvelles règles sont plus strictes en termes de hauteur (1,60m avec la M3 contre 1,80m dans l'actuel PLUi). Le bâti remarquable a fait l'objet d'un inventaire par l'architecte-conseil de la Commune. Ce travail de repérage a été initié sur le cœur de Bourg, et sera élargi à l'ensemble du territoire communal. C'est pourquoi certaines maisons anciennes, hors centre bourg, ne sont pas classées dans le cadre de la M3, mais le seront à l'aune d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi. Des précisions seront apportées pour expliquer les choix de classement.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Les règles d'emprise au sol ont été allégées dans le centre bourg, pour permettre la réalisation de projets plus denses, et ce dans le but de préserver les espaces naturels en périphérie. Cette densification sera encadrée par la Charte de Seignosse, et le suivi des projets par l'architecte-conseil de la Commune. Les zones dans lesquelles les emprises au sol sont augmentées à 50% et 70% représentent une surface très limitée du territoire communal, respectivement 14% et 5% de la zone urbanisée du Bourg. Le projet urbain du Cœur de Bourg doit encore faire l'objet d'études permettant d'affiner sa programmation. L'outil du PAPAG est donc parfaitement adapté à l'objectif poursuivi, à savoir geler le foncier concerné par ce périmètre pour permettre à la Commune d'avancer dans la conception du projet. Ce projet devra intégrer les protections déjà en œuvre dans la trame Verte et Bleue, et se fera donc dans le respect des écosystèmes en place, notamment la présence du ruisseau de Palue. Concernant le logement des jeunes seignossais, malgré la réduction de l'OAP de Lenguilhem, la Commune fait l'acquisition de foncier pour permettre la création de logements en accession sociale, et elle instaure des obligations en matière de logement social. Mitoyenneté : voir réponse sur commentaire n°186 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Là encore, il ne saurait être fait abstraction des problèmes de voisinage et d'intimité inhérents aux hauteurs de constructions en limites séparatives.
Anonyme Re142	Est opposé à la densification du bourg de Seignosse au détriment de la qualité de la vie et de son calme. Ses espaces verts, dont la fraîcheur, permettent de lutter contre le réchauffement climatique. La prolifération de logements va mettre en péril l'esprit de ce beau petit village qu'est Seignosse. Réponse MACS : La densification du Bourg a pour objet de préserver les espaces naturels et agricoles périphériques de Seignosse. Le projet Cœur de Bourg, faisant l'objet d'un PAPAG dans cette modification n°3 du PLUi, sera élaboré en concertation avec la population. Le souhait de la municipalité est de le composer autour du parc de la mairie préservée, et de la réouverture du ruisseau de Palue, qui passe actuellement sous l'école du Grand Chêne. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
STURBOIS, Denis Re149	Considère que ce nouveau PLU, avec cette densification aura pour conséquence la perte de l'esprit village de Seignosse. Craint l'accentuation des phénomènes d'inondation par l'augmentation des surfaces urbanisées, la saturation des infrastruc-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	tures (routes pas assez larges, absence de trottoirs...). « À croire que ce PLU est écrit sur mesure pour les promoteurs en recherche de programmes... Il aurait été plus cohérent que la municipalité ouvre ses terrains à l'urbanisation et accompagne ainsi les primo acquéreurs de Seignosse ». Réponse MACS : Voir réponses déjà formulées sur observations 186, 158 et 133 : la zone de densification est très limitée, et les projets seront négociés en lien avec la Charte et l'architecte-conseil. En outre, l'inventaire patrimonial permet de préserver les maisons typiques du centre-bourg, pour justement conserver son esprit village. Les projets devront en outre respecter le zonage de l'assainissement des eaux pluviales. La municipalité a fait le choix d'un développement urbain respectueux des espaces naturels, la ville ne pouvant plus continuellement se construire par extension, mais devant apprendre à se renouveler sur elle-même. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
ROZIER, Hervé Re158	Propose des travaux et aménagements (trottoirs, feux de signalisation, radars) dans le village de SEIGNOSSE afin d'en améliorer la qualité de la vie. Réponse MACS : Ces problèmes de circulation routière ne sont pas réglementés par le PLUi, et ne font pas l'objet de la modification n°3. La Commune a prévu de lancer une étude de mobilité sur le bourg de Seignosse, pour repenser le plan de circulation, en lien avec le projet de requalification du Cœur de Bourg. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
STEIBLÉ, Anne-Marie et Dominique Re168 C9 STEIBLÉ 0304	Sont propriétaires de la parcelle AC479, partiellement classée en zone U (qui englobe les parcelles 435, 436, 437). Ont par la suite acquis la parcelle 447. Demandent que pour leur terrain, la bande 5 mètres côté nord soit constructible et que celle des voisins sur la même largeur, le soit également. (Joignent des extraits cadastraux). Réponse MACS : La demande résulte d'une erreur de classement lors de l'approbation du PLUi, qui sera donc rectifiée sur les parcelles voisines. Le principe retenu est de ne pas étendre la zone U en limite nord du Bourg, afin de préserver les zones naturelles et agricoles faisant tampon avec la réserve de l'Etang Noir et sa zone Natura 2000. Il s'agit bien de passer les fonds de jardins de zone Urbaine à Naturelle conformément au précédent PLU et au permis d'aménager. En cohérence avec la modification de zonage de ces deux parcelles, des erreurs matérielles ont été identifiées dans la délimitation de la trame bleue en zone Urbaine : la zone tampon sera réduite à 4 mètres. Ce classement en zone N n'empêche pas l'extension

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	des habitations, ni la construction d'annexes ni de piscine. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
BOUET, Chantal Re186	Indique qu'il n'y a aucune logique à réduire l'urbanisation au sein de la ZAD de Seignosse. Est opposée à la modification concernant la hauteur des constructions en limite de propriété, ce qui va nuire à la qualité de la vie et aux relations de voisinage. Réponse MACS : Le choix de réduire l'OAP de Lenguilhem est porté par la Commune de Seignosse, et non par MACS. Il s'agit d'un engagement de campagne, de réduire de 30% les surfaces ouvertes à l'urbanisation, dans le but de préserver les espaces naturels de Seignosse, limiter l'étalement urbain, et notamment le développement de programmes immobiliers denses en périphérie du centre bourg. En contrepartie, la Commune fait le choix de renforcer la densification du centre-bourg, qui sera accompagnée d'une part, par la Charte architecturale, paysagère et environnementale, et d'autre part, par le suivi de chaque projet par l'architecte-conseil de la Commune. Certaines règles sont donc assouplies pour favoriser la densité, mais sans pour autant dégrader la qualité architecturale des constructions. La règle de 4,5 m en limite de propriété concerne exclusivement les murs pignons, et a pour objet de faciliter certains projets d'extension sans casser l'architecture de la maison. La hauteur de 4,5 m est donc une hauteur maximale qui ne sera atteinte qu'en un seul point, au droit du faitage, et qui décroît ensuite le long de la pente. Elle ne concerne en outre que les bâtiments, les murs de clôture étant soumis à d'autres règles. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
DURAND, Jean-Marie Re213	Est opposé à la hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques à 1,4 mètres. Considère que cette valeur réduite est une régression pour le bien vivre dans la commune et pour le respect d'un environnement agréable avec des nuisances visuelles. Réponse MACS : Les règles de clôture sur Seignosse Océan ont été définies au regard des typologies de clôtures existantes sur la station. Les clôtures y sont en effet globalement plus basses, en lien avec l'aménagement d'ensemble d'origine. Néanmoins, comme cela a été défini sur le Bourg, il pourrait être autorisé une typologie spécifique en bordure des axes passants de la station, à savoir : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il ne faut pas éluder les éventuels problèmes de voisinage et d'intimité que peuvent générer des clôtures trop basses. La longueur de façade des bâtiments sur rue n'est pas réglementée, dans la mesure où le gabarit des bâtiments est déjà encadré par l'emprise au sol, les surfaces de pleine terre et la longueur sur limite séparative. En outre, l'architecture des bâtiments fait l'objet d'un avis de l'architecte-conseil de la Commune et de l'ABF. La Commune ne souhaite pas donc réglementer la longueur en façade sur rue. La règle de hauteur, telle que rédigée, a pour but de limiter la hauteur des constructions à toit terrasses, qui ne pourraient dépasser une hauteur maximale de 7m, contre 8 m au faitage pour une toiture traditionnelle en pente. La hauteur de 7m est nécessaire pour permettre un étage, qui sera cependant partiel, puisqu'un attique est imposé. La règle se veut donc plus stricte que dans l'actuel PLUi, qui permet un volume entièrement en toit plat de 6m de hauteur. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
DURAND, Jean-Marie Re216	Demande pour le moins, que les modifications du PLUi (augmentation de la hauteur des façades et réduction de la hauteur de clôture) soient annulées et que l'exigence de retrait minimum de 2 m, pour un toit terrasse traité en attique, s'applique à toutes les façades et pas seulement à au moins une des façades. Souhaite enfin qu'il y ait une longueur maximale d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques ou une réduction de la hauteur de façade ou de faitage. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re213. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LEVAVASSEUR, Sophie Re242	Est opposée à la réalisation de l'OAP n°3. Craint des nuisances sonores, la pollution, l'augmentation du trafic automobile et la dévalorisation de sa maison. Réponse MACS : L'OAP de Lenguilhem a été entériné avec l'approbation du PLUi en 2020. La modification n°3 vise justement à réduire l'étendue de cette zone, mais ne remet pas en cause le principe d'étendre l'urbanisation dans ce secteur. En outre, le projet ne prévoit pas de giratoire, mais des aménagements de carrefour dont la typologie reste à définir. Ces aménagements viseront notamment à apaiser la circulation sur cet axe très fréquenté, et devrait donc tendre à diminuer les nuisances.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LAMARQUE, Jean-Pierre Re271 R7_SEI_0304	Argumente et demande que la parcelle AE33 soit classée en zone constructible. Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle en question était identifiée, dans le diagnostic environnemental réalisé en amont de l'approbation du PLUi, comme une zone à enjeux écologiques et en réservoir de biodiversité. C'est pourquoi elle est conservée non constructible dans l'OAP. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SOORTS-HOSSEGOR	
Anonyme Re46	Un nouveau programme va voir le jour le long du « Boudigau » sur des terrains qui étaient non constructibles car submersibles : programme SOBRIM au 10/12 rue Maurice MARTIN. Le long du Boudigau l'eau peut remonter avec les marées et bétonner ces surfaces avec des immeubles de deux étages est surprenant. Cette rue était pour le moment préservée avec uniquement des maisons individuelles. Difficile de comprendre ce changement de cap, et où va aller l'eau de pluie qui imprègne largement le bas des terrains. Tout devient béton, la ville se transforme dans le mauvais sens. Programme SOBRIM Hotel du Parc Réponse MACS : cette observation et sa prise en compte de relève pas de la modification n°3 du PLUi mais de la compétence de la Mairie en matière d'instruction et de délivrance des autorisations d'urbanisme. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LASSEUR, Célian Re70	Avec regrets mais sans étonnement, observe que ces modifications sont destinées à amplifier le caractère idéologique et collectiviste du PLUi. Une communauté de communes n'est pas un outil d'uniformisation des communes et de disparition des spécificités des communes qui la composent, contrairement à l'action menée ici grâce à l'usage détourné des "compétences" qui lui sont dévolues. Elle ne possède aucun territoire ; chaque commune est responsable de son territoire conformément aux décisions de ses

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	élus. Demande le rejet de projet contraire à la lettre et à l'esprit de la loi. Réponse MACS : la communauté de communes a toujours veillé, que cela soit dans le cadre de son élaboration ou de sa mise en œuvre, à ce que le PLUi tienne compte de la diversité des communes qui la composent, rendant (selon certains), le document trop complexe et dense. La communauté de communes ne recherche pas l'uniformité des règles édictées ; les nombreuses règles particulières régissant Soorts-Hossegor en attestent. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
TISSIER, Daniel Re220	Propriétaire d'un local commercial situé 36 Rue des Landais, indique que le projet de modification prévoit de faire évoluer les activités sur la Place des landais vers une mixité de fonctions limitées plutôt qu'une mixité renforcée en limitant les activités de commerce et de services aux seules activités de restauration, hébergement hôtelier et touristique. Cela aura des répercussions tant économiques, que sociales et de copropriété. Réponse MACS : avis défavorable. Cette évolution du PLUi fait écho aux importants travaux de rénovation engagées par la mairie sur la Place des Landais et ses alentours depuis septembre 2022. Une réhabilitation qui a pour objectif d'embellir le cadre de vie en retrouvant une homogénéité et une harmonie dans ce quartier historique, vitrine de la station balnéaire. Afin de reconnaître les activités existantes sur la place des Landais et éviter le développement d'activités commerciales, la mixité va évoluer vers une mixité des fonctions limitées (plutôt qu'une mixité renforcée). Les arrières de la place des Landais resteront quant à eux à vocation résidentielle exclusive afin d'éviter les changements de destination. La pharmacie déjà présente sur la place restera en mixité des fonctions renforcée en cohérence avec la volonté de la commune de pérenniser cette activité à cet endroit. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
NILSSON, Anna Re243	Est opposée à certaines règles relatives : - au calcul de l'emprise au sol (marches) ; - à la nécessité d'uniformiser les débords des avant-toits ; - aux corbeaux, bacs à fleurs et autres éléments de décoration des façades qui ne devraient pas compter comme emprise au sol car c'est de la « modénature » de façade - à la diminution du minimum de surface de pleine terre à 65% ; - aux pergolas non couvertes qui ne devraient pas compter comme emprise au sol comme dans les autres communes.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Réponse MACS : avis défavorable. Ces règles particulières à Soorts Hossegor tiennent à la spécificité de cette commune, reconnue Site patrimonial remarquable, et/ou à des propositions réglementaires émanant de l'Architecte des Bâtiments de France. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
PAGAOGA, Sylvain pour Patrick LAZORTHE Re249 et Re265 ci-dessous.	Argumente et demande le reclassement en zone U de la partie actuellement classée en zone 2Au, de la parcelle AS4. A joint 10 documents également accessibles sur WeTransfert. Réponse MACS : avis défavorable. Les objectifs de la procédure de modification n°3 du PLUi ne permettent pas de modifier cette zone 2AU. Cette observation pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LAZORTHE, Patrick Re265 et Re249 ci-dessus R9L MACS 0604	Indique que la parcelle AS4, actuellement classée en 2Au, aurait du être classée en U. Précise qu'il ne s'agit pas d'une zone boisée, mais d'une prairie. Joint un document de 32 pages. Réponse MACS : avis défavorable. Les objectifs de la procédure de modification n°3 du PLUi ne permettent pas de modifier cette zone 2AU. Cette observation pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SOUSTONS	
DELANGE, Laurent Re2	Constate et décrit des incohérences ainsi que l'aggravation de certains risques (inondations et feux de forêt). Conteste le classement de la parcelle CP.36 qui abriterait une faune protégée. Regrette l'absence d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales dans les zones inondées, notamment avenue des Cutyots à SOUSTONS. Considère enfin que le risque d'incendie de forêt pourrait piéger les habitants de Soustons-Plage en raison de l'étroitesse du pont de Pêtre. S'interroge sur les moyens mis en œuvre pour pallier ce risque. (A joint des photos). Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi est venue mettre à jour le document graphique

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	3.2.9 relatif aux risques. La connaissance de l'aléa feu de forêt a été mis à jour conformément aux données plus fines et récentes. La donnée concernant l'aléa remontée de nappes qui datait de 2011 a également été mis à jour en dissociant deux phénomènes : inondation de cave et débordement de nappes. Ces zones sont établies à partir des données du BRGM (datant de 2018) et des éléments récents constatés suite aux inondations récentes. Aucune connaissance actuelle à notre disposition ne permet de confirmer l'existence d'un risque inondations sur ce site, en particulier à travers les études en cours dans le cadre du PPRL et de l'Atlas des Zones Inondables pilotées par l'Etat dans le secteur du courant de Soustons. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruisselle-ments potentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de de gestion des eaux pluviales) et bénéficier de disposi-tions particulières (cf page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques po-tentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique li-mitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-vision du PLUi
TOUZANI, Sirine Re3	*Regrette l'accumulation de règles et demande à ce que le PLU soit révisé, considérant qu'il tend à figer les règles de cons-truction. *Émet des propositions relatives à l'aléa inondation et remontées de nappe, demande à ce que soient explicitées les règles de volumétrie en limites séparatives et ne comprend pas l'interdiction d'utilisation des brandes et ganivelles. Demande que soit précisée l'expression « bâti d'élevage non clos ». *Enfin, relève une erreur de changement de zonage. Joint 4 documents. Réponse MACS : • Remarques générales : cf. réponses apportées ci-avant • Concernant l'interdiction d'utilisation des brandes pour faire suite à l'été incendiaire que nous venons de vivre. Il a été rappelé par les services de la DDTM 40 qu'en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt les clôtures sont auto-risés à condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande. • Avis défavorable. Le classement en Zone Naturelle de la parcelle BW180-181 ne relève pas d'une erreur matérielle car il n'y avait pas d'exploitation agricole repérée au diagnostic de la chambre d'agriculture en 2017. Le zonage

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Agricole est nécessaire uniquement pour la construction éventuelle d'une miellerie. Sinon, l'installation de ruche n'est pas interdite en zone Naturelle. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LAUDOUAR, Jean-Baptiste Re67	Demande le classement en zone constructible de 20 parcelles classées en zone naturelle. (Joint un état récapitulatif). Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement au PLUi en zone Naturelle, en Trame verte et Bleue et en espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral. En application de la loi Littoral, aucun droit à construire ne peut être envisagé sur ce site. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
POULIN, Pascalie Re73	Demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle AP165, actuellement en zone N et partiellement impactée par un réservoir de biodiversité. Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle AP165 est classée au PLUi en zone Naturelle et impactée par la Trame Verte. Après vérification la parcelle était déjà en zone Naturelle : Nh dans le PLU de la commune de Soustons. La modification n°3 ne peut pas impacter de zone Naturelle, Agricole ni même la Trame Verte et Bleue. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat et qui va devoir tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CAYLA, Catherine Re76	Adresse de nombreuses, remarques, interrogations et observations et oppositions relatives à l'environnement, à la forêt, aux risques, et à l'urbanisation. Réponse MACS : Avis défavorable. Après vérification au PLU les parcelles concernées par la demande étaient déjà en zone UC, il n'y a jamais eu d'Espace Boisé Classé sur ces parcelles. De plus, ces dernières ne sont pas concernées par le projet de modification n°3 du PLUi. Un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MAUVOISIN, Charles Re82 R2 AZU 2203	Demande que la parcelle AI839 située à SOUSTONS, soit classée en EBC. Réponse MACS : Avis favorable. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
THIBAUD, Didier pour l'association URPS Re97	Président de l'association URPS (union des résidents propriétaires de Soustons plage) qui regroupe plus de 50 membres dont les 3/4 sont résidents permanents ou semi saisonniers (plus de 6 mois de présence). Font part de leur grande inquiétude sur 3 points majeurs relatifs : 1°) - aux parcelles CP36/CP38/CP39/CP370/CP383/CP384/CP400 qu'il convient de conserver en zone boisée ; 2°) – que l'absence de réseau de collecte et d'assainissement des eaux pluviales soit prise en compte pour le classement de ces parcelles alors que le quartier présente des axes de ruissellement majeurs ; 3°) - enfin dans le PLUi initial de Soustons, les zones UDe d'habitat diffus ont été reclassées en zones urbaines alors qu'aucune modification d'habitat ni de service n'a été réalisée. Pour quelles raisons ? Pour toutes les raisons évoquées, l'association sera extrêmement vigilante sur l'évolution du PLUi afin de préserver le cadre naturel de Soustons plage qui fait partie de l'attractivité de la ville de Soustons Réponse MACS : Avis défavorable. 1) Le projet de modification n°3 ne vient pas impacter les parcelles citées. Un régime de protection paysagère ou écologique pourra être étudié au regard des résultats de l'évaluation environnementale qui sera produite au moment de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU (qui a déjà été réduite de moitié par rapport au zonage du précédent PLU). 2) La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur 3) Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration par la Mairie. Aucune connaissance actuelle à notre disposition ne permet de confirmer l'existence d'un risque inondations sur ce site, en particulier à travers les études en cours dans le cadre du PPRL et de l'Atlas des Zones Inondables pilotées par l'Etat dans le secteur du courant de Soustons. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruissellements po-

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	tentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de de gestion des eaux pluviales) et bénéficier de dispositions particulières (cf page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques potentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur 4) Le PLU de Soustons prévoyait déjà une zone Urbaine UDe correspondant aux quartiers de Soustons-plage (avec un habitat en ordre discontinu). Le PLUi ne vient en rien changer ce choix de zonage, puisque ce quartier est toujours en zone Urbaine. La notion « d'habitat diffus » n'est pas conservée dans les plans réglementaires en tant que tel. Un atlas des morphologies urbaines à l'échelle des 23 communes a été produit afin de fixer des règles de gabarits différenciés (hauteur, recul, emprise), adaptés à la diversité des tissus urbains, afin de garantir la bonne insertion des futurs projets. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
BIRE, Patrick Re105 R1 SOU 1603	S'interroge sur le futur classement de la parcelle AI 803 à Soustons, à l'issue de la modification n°3 du PLUi. Réponse MACS : Avis Favorable. La parcelle AI803 est classée en zone urbaine du PLUi. Suite aux résultats de l'étude environnementale complémentaire menée dans le cadre de la modification n°3 du PLUi, les protections écologiques présentes sur la parcelle AI803 ont été levées (corridor en pas japonais) car l'enjeu écologique n'était pas avéré (fond de jardin) Pour plus d'informations sur l'ensemble des règles applicables, le service urbanisme de la Mairie est à votre disposition. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
BIRE, Patrick Re254 R2L SOUSTONS 3003	S'interroge sur sa future adresse postale après l'entrée en vigueur de la modification n°3 du PLUi. A joint deux documents parcellaires. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Il faut se rapprocher de la police municipale pour ce type de demande de modification d'adresse. Il n'est pas de la compétence du PLUi de réaliser les modifications d'adresse.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
ANGELU, Alain Re115 R2L MAG 1703 (Voir également Re44 sus le patronyme de ANGUELU)	Afin de désenclaver la parcelle BX210 sur la commune de Soustons, demande un droit de passage sur les parcelles BX209, 211 et 212. (Joint un plan cadastral). Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle BX210 est classée en zone Urbaine et est impactée par un espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral. Le projet de modification n°3 vient rétablir le zonage du précédent PLU. Au titre de la loi Littoral, ces espaces naturels remarquables ne sont pas urbanisables, un accès est autorisé par la rue de Passecan. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LAUDOURD, Arnaud BEDAT, Anouk Re258 C14 LAUDOUARD BEDAT 2503	Demandent que la parcelle AS380, actuellement classée en zone N, soit rendue constructible. On joint deux extraits parcelaires. Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle AS380 est classée en partie en zone Agricole et Naturelle, elle est également impactée par la Trame Verte et Bleue. Le PLU de la commune de Soustons classait déjà cette parcelle en zone Agricole. La modification n°3 du PLUi ne permet pas d'impacter des zones Agricole, Naturelle. Ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision générale du PLUi non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
BATS, Jean-Jacques Re257 C13 BATS 3003	A déposé une lettre demandant que les parcelles AS0079, AS0080, AS0081 et AS0169, soient rendues constructibles. Réponse MACS : Avis défavorable. Les parcelles objet de la demande sont classées en zone Agricole du PLUi et sont impactées par la Trame Verte et Bleue. Voir réponse faite à l'observation Re258 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
BORDUS, Alexandra Re134	Relate qu'une erreur matérielle persiste consécutive à la validation du PLUi en 2020. Elle porte sur les parcelles AE159 et AE162, chemin de Laurens, qui sont toujours répertoriées BL159 et BL162. Demande la rectification. Réponse MACS : Avis favorable. La rectification du zonage des parcelles AE159 et AE162 en zone agricole sera pris en compte dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi. La modification n°3 du PLUi ne permet pas d'impacter des zones Agricoles, Naturelles. Ce type d'évolution devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ANTOINE, René Re141	Demande de changement de destination d'un garage en habitation pour son petit-fils, en raison de son état de santé (parcelle AR98). Joint 4 documents. Réponse MACS : Avis défavorable. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
M. et Mme GUILLON Re143	Sont surpris que la parcelle CP400 soit dorénavant classée en 2Auh. Même constat pour les parcelles CP38, CP39, CP370, CP383. Cet espace naturel boisé (environ 6 hectares) représente une protection contre les inondations de la rue des Cutyots qu'ils constatent lorsque les pluies sont abondantes. Il constitue également un site naturel propice à la préservation des espèces protégées comme la huppe fasciée ou la fauvette pitchou. Demandent à ce qu'il reste en EBC pour la sécurité des habitants et la protection des espaces naturels soustonnais. Réponse MACS : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 ne vient pas impacter la parcelle CP400 qui est classée en zone urbaine dans le PLUi. Le périmètre de la zone 2AU concerne la parcelle CP0036, le PLUi est venu réduire le périmètre de la zone 2AU du PLU en incluant dans cette zone uniquement la parcelle CP0036. Il n'y a pas d'EBC identifié sur la parcelle CP400. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
MATHON, Thérèse Re148	Redemande le classement en zone constructible de la parcelle AI 861, sise route de Labagnère à SOUSTONS, constituant une « dent creuse » au titre de la Loi ELAN qui oblige désormais de faire une analyse des dents creuses et des capacités de densification. La trame verte et bleue étant assurée par la zone NS de part et d'autre du ruisseau de Pey. Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle AI0861 est classée en zone Naturelle du PLUi. La modification n°3 ne peut pas impacter de zone Naturelle, Agricole ou encore la Trame Verte et Bleue. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure lourde de révision générale non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte de l'évolution récente du Code de l'urbanisme et du respect de la loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SAVET, Mathilde et PEREIRA, Frédéric Re153	Maintiennent la demande de changement de destination de la parcelle BP0053, actuellement en zone N et souhaitent obtenir une réponse relative à la possibilité d'aménagement d'un logement dans un bâtiment sur cette parcelle. Réponse MACS : Avis favorable. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LAURIER, Cyril Re160 C8 LAURIER 3003	Demande le classement en zone constructible d'une parcelle à SOUSTONS, non identifiée, afin d'y ériger des logements collectifs. Réponse MACS : Avis défavorable. Trop peu de secteurs à vocation d'activités économique identifiés comme « espaces stratégiques » sur la commune. De plus, conformément aux dispositions du PLUi, le logement est interdit dans les secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espaces stratégiques ». La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MONCASSIN, Alain Re163	Argumente et considère que les parcelles CP383, CP384 et CP400 ne doivent pas être classées en 2Uah. Indique qu'urbaniser encore serait un non-sens au regard des risques écologiques et de la qualité de la vie. La nouvelle révision du PLUi de Soustons doit au contraire se tourner vers la protection de son environnement par la préservation de ses espaces naturels et de sa forêt.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re143. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
CORDIER, Bernard Re187	Indique que les parcelles CP 36/ CP 38/ CP 39/ CP 370/ CP383/ CP384 / CP400 doivent être conservées en zone boisée et/ou naturelles en raison de l'aléa remontée de nappe ou submersion marine. L'augmentation de l'urbanisation et donc de l'artificialisation des sols sur ces parcelles ne fera qu'accroître le problème tel qu'il a été présenté lors des réunions d'information sur les études d'hydrologie de Soustons et Vieux Boucaux. Réponse MACS : Avis favorable. Un régime de protection paysagère ou écologique peut être étudié afin de venir conserver les zones boisées en interstice entre les zones urbaines. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur et démontre la volonté du porteur de projet de se saisir de cet aspect de l'environnement
MORESMAU, Jean-Michel Re189	Signale des adresses incorrectes : - parcelle AD 483 devient AD 1053 et AD 1054 à l'intérieur de ces parcelles, les adresses postales actuelles sont le 28 ter et le 28 quart ; - parcelle AD 484 devient AD 1055, AD 1056 et AD 1057 à l'intérieur de ces parcelles, l'adresse postale actuelle est le 28bis, l'adresse 5518 est inutile. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Il faut se rapprocher de la police municipale pour ce type de demande de modification d'adresse. Il n'est pas de la compétence du PLUi de réaliser les modifications d'adresse. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re190	Argumente, interroge et émet des observations relatives à l'aléa inondations. Développe dans un document de 3 pages. Réponse MACS : Concernant les débordements fluviaux, des réunions publiques se sont déroulées durant le mois de février 2023. Cette temporalité est postérieure au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé et transmis pour avis aux PPA et aux communes en juillet 2022. Le seul aléa matérialisé sur la parcelle AD1055 concerne les remontées de

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	nappes (inondations de cave) et non les débordements de l'étang de Soustons. L'Atlas des Zones Inondables est en cours de finalisation et sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes concernées, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure afin de ne pas compromettre l'approbation de la procédure actuelle prévue en juin 2023. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration par la Mairie. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruissellements potentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de gestion des eaux Pluviales) et bénéficier de dispositions particulières (cf page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques potentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits. « L'identification des courants souterrains et des zones de résurgences » sont hors de portée d'une procédure de modification du PLUi et nécessiterait des études complémentaires, potentiellement intégrables dans une prochaine procédure de révision du PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re191	Dans cette contribution, il est indiqué : - que le PLUi met à jour les zones de remontées de nappes et d'inondations de cave. Par contre, il manque l'identification des courants souterrains et des zones de résurgences ; - que les prescriptions pour défendre et faire évoluer ce schéma hydraulique mériteraient un chapitre unique car elles sont floues, diluées ou manquantes. Joint un document de 3 pages Réponse MACS : Concernant les débordements fluviaux, des réunions publiques se sont déroulées durant le mois de février 2023. Cette temporalité est postérieure au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé et transmis pour avis aux PPA et aux communes en juillet 2022. Le seul aléa matérialisé sur la parcelle AD1055 concerne les remontées de nappes (inondations de cave) et non les débordements de l'étang de Soustons. L'Atlas des Zones Inondables est en cours

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	de finalisation et sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes concernées, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure afin de ne pas compromettre l'approbation de la procédure actuelle prévue en juin 2023. Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration par la Mairie. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruissellements potentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de de gestion des eaux Pluviales) et bénéficier de dispositions particulières (cf. page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques potentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits. « L'identification des courants souterrains et des zones de résurgences » sont hors de portée d'une procédure de modification du PLUi et nécessiterait des études complémentaires, potentiellement intégrables dans une prochaine procédure de révision du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Indivision d'ARGAIGNON Re204	Demande que les parcelles AD269, AD283, AD284, AD286 et AD565 soient ouvertes à l'urbanisation par classement en Au1. Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne permet pas d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision lourde du PLUi non programmé dans l'immédiat. Cette révision va devoir tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la Loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
GEDET, Amélie Re207	Représente la société LIDL. Dans le cadre d'un projet de démolition-reconstruction d'un magasin existant à l enseigne « LIDL » situé 1 rue Philip à 40130 SOUSTONS sur un terrain d'assiette cadastré Section BW parcelles n° 347, 349, 351, 816, 546, il est demandé : - une modification de la règle de hauteur afin de permettre la réalisation d'une construction d'une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit qui permettrait de réaliser un magasin en R+1 comportant des places de stationnement en rez-de-chaussée ;

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	- que le coefficient de 45% soit réduit à 30% dans le cadre de ce projet de restructuration ou de porter à 50% les espaces libres restants. Réponse MACS : Avis favorable La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Une telle conception permettra de ne pas consommer d'espaces supplémentaires tout en procédant à une densification du bâti existant, d'autant que ce foncier est situé en zone urbaine à mixité de fonctions renforcées au sein de laquelle le commerce de détail est autorisé.
LAMOILLE MORESMAU, Thomas Re211	Demande le changement de destination d'une bergerie sur les parcelles cadastrées section AW n°91-93 et 212. Réponse MACS : Avis favorable. Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est abandonné dans le PLUi : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Des conditions seront à respecter concernant : - l'absence d'exposition au risque feu de forêt, en reculant si nécessaire l'aléa de 12 m (servitude), - la suffisance des différents réseaux, - le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment - les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
DIVARD, Michel (Association des propriétaires et résidents de Port-d'Albret) Re238	Attire l'attention sur le sous-dimensionnement du pont à une seule voie de l'avenue de Pinsolle à SOUSTONS qui ne permettrait pas, en cas d'incendie, l'évacuation des nombreux véhicules stationnant sur le parking de l'océan. Demande son doublement. Réponse MACS : Avis défavorable. Ne concerne pas la procédure de modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il appartient au porteur de projet d'alerter l'administration compétente afin de déterminer si le problème soulevé par l'étroitesse du pont est réel et nécessite d'y remédier.
PAUME, Nadine Re245	Sollicite le classement en zone constructible de 496 m2 situé en zone N dans le coin nord-ouest de la parcelle « 000 PEY AL163 ». Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle et Agricole. Ce type d'évolution relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui devra prendre en compte l'évolution récente du Code de l'urbanisme et la Loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LEGLIZE, Christophe Re251 C12 LEGLIZE 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible de la parcelle AS104. Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte de l'évolution récente du Code de l'urbanisme et de la Loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
NOTA : Une permanence téléphonique a été tenue le 31 mars 2023 avec M. Marc DARGELAS, demeurant à SOUSTONS, l'intéressé n'ayant pu patienter au cours de la permanence de la veille. Sa demande était relative à l'évolution de l'OAP n°2 de SOUSTONS (programmation et nombre de logements à l'hectare). L'interlocuteur a été renseigné ainsi que sur la mise à disposition du registre électronique pour déposer une contribution.	
TOSSE	
LABARTHE, Mathieu Re35 et Re248 R1L TOS 1403	Remet des documents (une lettre et un constat d'huissier) relatifs à l'occupation illégale de parcelles agricoles par la société DST BATIMENT à Saint-Geours-de-Maremne, générant des nuisances. Réponse MACS : cette problématique de relève pas du PLUi et de sa procédure de modification n°3 du PLUi mais de la police de l'urbanisme. M. LABARTHE a été reçu par le Maire à plusieurs reprises et de nombreux échanges de mails ont eu lieu avec la Mairie. Nous vous invitons à prendre contact avec la Mairie. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la réglementation en vigueur
AUDEGUIS, Véronique Re132	Indique, argumente et développe qu'à Soustons Plage : - l'ensemble des parcelles d'espaces verts voirie encerclant le bâti a été rétrocédé par la SATEL au domaine privé de la commune en 2000. Or ces parcelles boisées classées N apparaissent au PLUI soudain incluses en zone U laquelle est en réalité elle-même une zone d'habitats excentrés et peu dense (UDe) en rapport avec l'espace végétal qui l'entoure. Cette zone n'a subi aucune évolution depuis le dernier PLU et son architecture est achevée. Il serait essentiel de reclasser toutes les parcelles boisées de la zone U en patrimoine végétal et paysager à protéger (+habitats faune) et de reclasser la zone U en UDe en la dissociant des parcelles boisées N (actuellement tout est qualifié en U). En effet en référence à l'arrêté du 20/07/2023 portant sur la prescription de la modification n°3 du PLUI on retient parmi ses objectifs la mise à jour des annexes du règlement, liste du patrimoine protégé ,... et la rectification des erreurs relevant de contradictions ou erreurs d'intégration d'évolutions. - Une mise à jour de liste incluant ce patrimoine naturel (qui est aussi zone d'infiltration pluviale des quartiers) garantirait un maintien environnemental suivi propre à l'architecture de Soustons plage et requalifier la zone U en UDe correspondrait à rectifier une erreur au regard de la réalité de l'habitat et des services . En zone AU1 de Soustons plage une OAP "aire de camping-cars" a été projetée au PLUI (OAP 11). Cette parcelle n'a plus vocation à accueillir le projet déplacé en amont. Il s'agit d'une forêt naturelle régulièrement inondée l'hiver (zone tampon) et qui abrite des espèces protégées (huppe fasciée, fauvette pitchou etc. – voir étude environnementale cabinet ETEN). Pourquoi cette zone AU1 n'est-elle donc pas requalifiée en N ou en EBC ? Réponse MACS : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 du PLUi n'est pas venu impacter le secteur de Soustons Plage. Il n'y a pas de secteur d'OAP : air de camping-cars sur le quartier de Soustons Plage et il n'y a pas d'OAP n°11 concernant la commune de Soustons. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur Concernant les anciens secteur UDe situées sur Soustons Plage il peut être étudié dans le cadre d'une procédure de révision des protections paysagères ou écologiques à mettre en place le long de la RD 652 afin de venir renforcer les prescriptions déjà présentes sur le quartier de la Plante. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	vision du PLUi
FP REAL ESTATE Re161	Le cabinet d'avocat représentant FP REAL ESTATE sollicite une modification de l'OAP n° 9 prévue sur la commune de Tosse permettant d'éviter tout débat sur la légalité d'un permis d'aménager modificatif. Réponse MACS : Avis favorable. Dans le projet de M3 soumis à l'enquête publique, il s'agit justement de modifier le futur schéma de l'OAP9 : il n'y a plus d'accès à l'Ouest entre le lot 7 et 6, comme imaginé initialement dans le plan masse du projet. Une fois cette nouvelle option validée dans le PLUi lors du Conseil Communautaire du 29/06/2023, le permis modificatif pourra être étudié. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	
Anonyme Re19	Il est indiqué : "Pour l'Opération n°2 OAP n°4 : il est retenu 70% minimum de logements locatifs sociaux". Selon la densité de logement à l'hectare indiquée, le total estimé des logements sur les 7 OAP serait de 354 logements. Compte tenu de la règle indiquée de 50% de logements sociaux par OAP avec la particularité de 70% pour l'OAP n°4 cela totaliserait 214 logements sociaux. Ce qui interroge, c'est que près de 50% des logements sociaux seront situés dans les quartiers Est du village, entre la route des lacs et la lisière de la forêt, et qui plus est regroupés puisque les zones en OAP concernées sont en continuités (OAP N°1, OAP N°2 et OAP N°4). N'y aurait-il pas une question de Mixité urbaine ? Réponse MACS : Avis défavorable. La répartition de la mixité sociale au sein des OAP sur la commune se fait comme suit : - les autres 50% de logements sociaux se situent à l'Ouest du village - les terrains mobilisables sont plutôt à l'Est (terrains en périmètre d'OAP) - des logements sociaux sont déjà présent à l'Ouest. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re 21 À rapprocher de Re19	Rectificatif contribution Re19 Erreur de frappe dernier paragraphe : « ce qui interroge c'est que près de 80% de logements sociaux seront situés dans les quartiers Est du village ».

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation n°Re19 Sans commentaire
Anonyme Re53	A Vieux-Boucau, dans l'OPA N°6, la partie Sud était en Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU ce qui était justifié compte tenu de la présence de magnifiques et importants arbres. Maintenant, dans le PLUi, il est prévu de déclasser cet Espace Boisé Classé pour le reclasser en zone constructible. Cet espace vert très arboré, situé à l'entrée Sud de Vieux-Boucau n'est donc plus protégé. C'est une perte. Pourquoi augmenter la constructibilité ? Dans l'OAP N°1, le nombre de logements est estimé à 37 et le promoteur Nexity réalise actuellement 32 logements. Il n'est donc possible de réaliser que seulement 5 logements dans la partie ancienne « Bouchonnerie ». C'est une bonne chose, car ce site mérite d'être sauvegardé. Il fait partie du patrimoine de Vieux-Boucau. Réponse MACS : Avis défavorable concernant le schéma d'aménagement de l'OAP n°6, ce dernier n'a pas été modifié par le projet de modification n°3 du PLUi. L'Espace Boisé Classé présent sur les parcelles environnantes a été repris dans le schéma d'aménagement de l'OAP par bande inconstructible représenté par un espace public partagé et végétal au sud de l'OAP. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme (Un collectif d'habitants). Re64	Actuellement Vieux Boucau est la plus petite commune en superficie (425 h) du littoral et la plus dense en nombre d'habitants au km². À l'examen de la modification n° 3 du PLUi il apparait qu'est prévue la construction de 354 logements uniquement dans les zones d'orientation d'aménagement (OAP) dont 258 dans les quartiers Est, vers la forêt, soit 73% des constructions futures. La graduation de densité prévue dans les documents d'urbanisme précédents est bouleversée au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants. En effet, les quartiers Est au-delà de la route des lacs sont caractérisés par un habitat individuel aéré. En conséquence, nous émettons un avis défavorable et demandons que l'équilibre actuel soit maintenu d'autant plus que les aléas climatiques (inondations par remontée de nappe, feu de forêt...) nous obligent à ne pas augmenter la densité bâtie. Un Collectif d'habitants. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à cette observation qui soulève des problèmes de densité de construction, de qualité de vie des habitants, dans les quartiers Est de la commune.
Anonyme Re88	Citant le règlement, l'intéressé considère que l'interdiction du recours aux matériaux en PVC et composite est illégale au niveau d'un PLU (art151-18 du code de l'urbanisme) sauf dans les sites remarquables protégés, ce qui n'est pas le cas de Vieux Boucau. Réponse MACS : Cette disposition relève du libre choix de la commune au regard de l'attention qu'elle a toujours portée à la qualité architecturale de sa ville, avec l'appui de son architecte conseil. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re89	À Vieux-Boucaux ne comprend pas « la politique de densification », plus importante que dans toutes les autres communes, ce qui va entraîner une forte augmentation de la circulation automobile, des risques d'accident au niveau de la traversée de la piste cyclable surtout l'été, de la pollution et la nécessité d'abattre beaucoup d'arbres. Tout ceci est contradictoire avec la politique menée par la municipalité : un particulier n'a pas le droit d'abattre un seul arbre, (s'il obtient l'autorisation, il doit impérativement en replanter 2). « Beaucoup d'inconvénients pour des habitations qui, à part les logements sociaux, seront secondaires ». Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'y a pas de politique de densification sur la commune de VIEUX-BOUCAU. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LABEYRIE, Christine Re98	Déplore qu'en reportant en limite nord de Vieux Boucau l'ensemble des activités commerciales et de dépôts, la commune de Messanges contribue à dénaturer et à enlaidir l'entrée nord de la station touristique de Vieux-Boucau. On peut déjà constater la déforestation aux alentours de la caserne des pompiers (préambule à un futur aménagement ?). Il serait souhaitable qu'une véritable réflexion paysagère soit partagée entre les deux communes. Le traitement de l'ancienne route des lacs mérite mieux qu'une vision strictement économique. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à ces observations qui évoquent des problèmes environnementaux et paysagers.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
LABEYRIE, Christine Re100 Additif à Re98	Le traitement de la route des lacs mérite mieux qu'une vision strictement économique et mercantile. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Sans commentaires (voir réponse en Re98)
LABEYRIE, Christine Re131	Émet deux observations : - sur le dossier mis à l'enquête : pour une meilleure compréhension il aurait été souhaitable qu'une synthèse des modifications par commune ait été présentée au public ; - sur le recul du trait de côte à Vieux-Boucau : demande à être renseignée sur les zones de replis des établissements de plage et du poste de secours. Réponse MACS : Avis défavorable. Au sein du dossier d'enquête publique mis à disposition au sein des communes et sur le registre dématérialisé un document intitulé « Notice Explicative » regroupe par thématiques les modifications apportées dans chaque commune. Le projet de modification n°3 du PLUi n'a pour objectif la mise à jour des cartes concernant le recul du trait de côte. Ce type de modification relève d'une autre procédure. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LABEYRIE, Christine Re156 R1 VB 0803	Propose de regrouper les modifications du PLUi, par communes et indique ne pas avoir pu trouver dans le dossier, les zones de repli des établissements de plages et du poste de secours, par rapport au recul du trait de côte. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re131. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Association « Bien vivre au calme à Vieux-Boucau » Re135	L'association constate que le projet de modification (et non de révision) du PLUi va générer une densification conséquente du bâti et afin de préserver au mieux la qualité de la vie, fait des propositions afin de réguler le recours aux locations de courte durée. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à cette association qui pointe les problèmes inhérents à la densification.

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
M. et Mme. LARGE- BEDEREDE Re146, Re253, Re260 R4 MACS 0604	Demandent le classement en zone constructible des parcelles AD10, rue des jardins et AL162 rue de Bénouville. Réponse MACS : Avis défavorable. Ces deux parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi et sont impactées sur la totalité par un Espace Boisé Classé (EBC). Les terrains identifiés comme EBC sont à conserver ou à protéger car ils permettent aussi de créer des espaces de respiration dans les zones urbaines en venant maintenir la qualité des paysages et l'équilibre des écosystèmes. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur La procédure de modification n°3 ne peut pas venir réduire des espaces boisés classés, ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de la révision du PLU
Anonyme Re214	Est opposé à la nouvelle règle du droit à construire sur une grande partie de la commune (auparavant de 40% côté plage et 30% côté forêt). Il serait désormais lissé à 35% sur les deux zones. Considère qu'il ne s'agit pas, comme présenté par la municipalité, de « rééquilibrer des droits » mais d'observer la simple géographie des lieux et préserver la tranquillité des habitants. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. La commission d'enquête considère que le porteur de projet ne s'exprime pas dans sa réponse sur la densification due au « lissage » avancé par le contributeur
GUYMARE, Hervé Re215	Fait état de la paradoxale qualité de la vie dans la commune et à son urbanisme qu'il convient de protéger. Elle peut et doit rester cet écrin unique, avec son patrimoine et son histoire : aux Boucalais d'en décider. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à l'observation de ce contributeur qui refuse l'évolution de l'urbanisme communal.
Maire	Le maire, dans un document de 13 pages émet des observations relatives aux annexes du règlement, au règlement gra-

IDENTITES et REFEERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
de VIEUX-BOUCAU Re222	phique, à la destination des constructions et à l'usage des sols et natures d'activités, aux dispositions générales du patrimoine, aux façades, aux couvertures, aux menuiseries extérieures et fermetures, aux clôtures, aux zones agricoles et aux clôtures en zone naturelle. Réponse MACS : Avis favorable. Conformes aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
REY, Yvan Re223	Interroge et argumente sur le zonage du camping de la Sablère, sur le classement du parcellaire AA19 et AA20, les effets de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols. Réponse MACS : La parcelle AA0020 voit son zonage évoluer d'une zone Urbaine à une zone Naturelle. En effet, il faut tenir compte du ré-ensablement de la partie Nord du site causé par l'avancé dunaire. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Maire de VIEUX-BOUCAU Re229	Dans un document de 13 pages apporte diverses observations portant notamment sur le patrimoine architectural, le règlement et ses annexes, la cartographie, l'usage des sols, la zone agricole et les clôtures en zones naturelles Réponse MACS : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Maire de VIEUX-BOUCAU Re252 R2L VB 0504	A déposé un document (108 pages) à substituer à l'annexe 5 du chapitre 3 du règlement (patrimoine remarquable). Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re229. Sans commentaire
BEDEREDE, Elise Re252 R3 VB 0604	Conteste le classement de deux parcelles en EBC (AD10 et AL162). Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re146 Sans commentaire

OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

➤ La commission d'enquête s'interroge sur les raisons qui ont indiqué dans le mémoire en réponse de la communauté des communes, faisant suite aux avis des PPA et communes, sur la formulation suivante employée à plusieurs reprises « à étudier ». Le pétitionnaire peut-il expliquer ce choix rédactionnel et la façon dont il entend, à l'issue de l'enquête, informer le public des réponses aux questions posées ?

MACS : il est rappelé que le code de l'environnement impose seulement de verser dans le dossier d'enquête publique les avis PPA émis. Par souci de transparence vis-à-vis du public, MACS a souhaité porter à la connaissance du public les premières suites envisagées par MACS concernant ces avis. Cet aspect est évoqué dès la page 2 de la notice explicative ; le public sera informé des réponses apportées aux questions posées dans l'annexe qui sera jointe à la délibération d'approbation du PLUi et qui fera la synthèse des modifications apportées.

- 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°3 du PLUi qui a été rédigé en juillet 2022, soumis depuis à l'avis des PPA, de la MRAE et des communes et enfin versé au dossier d'enquête publique.
- Ces premières indications restent, pour certaines, à consolider ou à affiner avec les communes, les partenaires et/ou les autorités compétentes : elles sont à cet effet signalées comme « à étudier ».
- 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°3 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.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des O.A.P. est-il prévu pour l'ensemble des communes de MACS, puisque certaines en sont dotées ?

MACS : le phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des OAP s'explique par la nécessité d'améliorer les capacités des STEP avant l'accueil de tous nouveaux habitants ou par la volonté d'une commune d'avoir un accroissement régulier et modéré de sa population. Cet échéancier ne s'avère pas utile quand le volume de logements à produire est faible ou qu'une maîtrise foncière publique existe ou que l'OAP renvoie à une stratégie de renouvellement urbain, en zone Urbaine, où un phasage serait impossible à appliquer. 9 communes sur 23 ont donc mobilisé cet outil.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ Est-il envisagé d'inclure dans le PLUi, une liste des communes qui devront faire l'objet d'un plan de prévention des risques d'incendie de forêt ?

MACS : l'élaboration d'un PPRIF relève de la compétence de l'Etat et non des intercommunalités.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, mais recommande l'intégration, dans le PLUi, des plans qui seront établis.

➤ L'un des buts de la modification n°3 du PLUi, consiste à accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniales, architecturales, environnementales et paysagères. Il n'est pas exclu que cette densification

génère une augmentation de la population. Dans cette éventualité, le traitement des eaux usées est-il suffisamment dimensionné ?

MACS/ Le rapport de présentation a été mis à jour dans les éléments complémentaires portés à la connaissance de la DREAL en termes d'estimations de logements produits (en extension et en densification) et de population accueillie à l'horizon 2030. La proportion de population accueillie en densification reste minoritaire. Les capacités actuelles des STEP sont suffisantes, comme évoqués dans le rapport de présentation. Les communes connaissant la densification la plus importante, essentiellement littorales, possèdent, des STEP avec des capacités importantes : STEP de Griouat (BENESSE MAREMNE) et de la Pointe (CAPBRETON) à 48500 EH, STEP du Port d'Albret à 100 000 EQH (SOUSTONS), STEP de LABENNE (20 000 EH) et de TYROSSE(12 000 EH).

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ En Zone A de larges surfaces sont couvertes par la nature « réservoir de biodiversité ». Ce classement présente l'inconvénient de rendre difficile la viabilité économique des exploitations en agriculture biologique : forte limitation d'implantation de surfaces en serres, indispensables à la production biologique. Quelles évolutions seront proposées pour favoriser les constructions de serres dans ces zones ?

MACS/La communauté de communes ne pourra pleinement réinterroger cette Trame Verte et Bleue que dans le cas d'une procédure de révision allégée, afin d'actualiser la connaissance produite et affiner sa traduction réglementaire.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, mais devra s'assurer de la conformité de la procédure qui sera mise en œuvre.

➤ L'encadrement de la gestion des limites séparatives qu'elles soient bâties ou clôturées fait apparaître une forte diversité selon les communes et une grande incompréhension générale :

- quelle est la logique ou le but recherché par le pétitionnaire avec la hauteur de 4,50 mètres, en limites séparatives des constructions, celles-ci pouvant générer des nuisances lumineuses, visuelles et des conflits de voisinage ?

MACS/ Cette règle de 4m50 ne concerne pas la hauteur des clôtures mais la hauteur au faitage des bâtiments implantés sur limites séparatives. Cette disposition ne concerne que la commune de Seignosse, dans des cas précis (mur pignon). Il s'agit, dans le cadre de la M3, d'autoriser une construction à pans de toiture en limite séparative, avec un pignon dont le point haut, au faitage sera à 4,5m, mais sur une largeur décroissante, le long du rampant de toiture. L'impact de cette modification est donc très limité, par rapport à la règle actuelle, et a pour but de favoriser une architecture traditionnelle en limite séparative, plutôt qu'un toit plat systématique.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

- Certaines communes considèrent que le règlement, en matière de clôtures est trop contraignant (1,40 m.). Le pétitionnaire peut-il commenter cette doléance ?

MACS/La seule commune possédant cette hauteur de clôture est celle de Vieux-Boucau (1.50m étant le minimum le plus fréquent), qui depuis longtemps possède une vigilance forte concernant la qualité architecturale de sa ville avec l'appui d'un architecte conseil. La question des clôtures, quelles que soient les dispositions choisies (plus ou moins contraignantes), ne parvient pas à faire l'unanimité vis-à-vis du grand public, qui dans ses pratiques quotidiennes recherche le plus souvent à s'isoler de ses voisins (a fortiori quand une piscine existe) à moindre coût, au détriment de la qualité et l'harmonie avec l'environnement immédiat.

Des règles qualitatives ont été fixées dans le PLUI, avec des exigences variables selon les communes. Toutefois, un socle commun a été fixé unanimement pour interdire les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes et pour veiller à l'aspect extérieur des clôtures visibles depuis l'espace public. Dans la majorité des communes, les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique, ou limitées à une

hauteur de 1.5m. Sur limites séparatives, des règles plus souples sont prévues. Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Mais cela ne suffira pas, si des actions de sensibilisation/information ne sont pas engagées auprès des propriétaires et si des contrôles ne sont pas réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur).

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ De nombreuses remarques ou observations concernent des changements de nature du zonage réglementaire pour transformer des parcelles A ou N en U. Prévoyez-vous une prochaine révision du PLUI pour étudier ces demandes ? À quelle échéance ?

MACS/La rédaction d'un marché public est en cours afin de pouvoir missionner un bureau d'études avant la fin de l'année 2023 et conduire les premières procédures de révision allégée. Toutefois, ces révisions allégées ne devront pas remettre en cause les orientations du PADD, notamment en matière de modération dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, une révision générale devrait être engagée avant 2026, afin d'intégrer la loi Climat et résilience, qui exige une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur et de celle à venir du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

➤ À l'heure de l'économie de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le PLUi pourrait faciliter le changement de nature des bâtiments agricoles ou artisanaux en habitations. Prévoyez-vous une transcription réglementaire de cette possibilité ?

MACS/En effet, les changements de destination constituent des opportunités pour mobiliser des bâtiments existants : cette démarche pourra être renforcée dans le cadre de procédures ultérieures d'évolution du PLUi, après avoir vérifié certaines conditions préalables : valeur patrimoniale (?), absence de risques naturels (incendie, etc.), absence d'incidences sur l'environnement, éloignement des sièges d'exploitation agricole (pour éviter tout conflits de voisinage), capacité suffisante des réseaux, etc...

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.

➤ L'un des buts de la modification n°3 du PLUi, consiste notamment, à accompagner le respect accru des caractéristiques environnementales et paysagères. Pourtant, comme indiqué dans le mémoire en réponse aux observations des communes et des PPA, il est envisagé de ne pas remplacer dans certains cas, les arbres abattus. Le pétitionnaire peut-il justifier ce choix ?

MACS / Cette question renvoie à la traduction réglementaire de la trame bleue (page 37), pour laquelle "deux éléments replantés pour un détruit sont imposés, sauf raison sanitaire, avec adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations". En cas de justifications sanitaires (arbres malades) ou sécuritaires (proximité dangereuse des habitations avec le boisement notamment sur des petits terrains), il s'agit d'adapter la règle de 2 arbres replantés pour 1 détruit, au cas-par-cas, pouvant aller de 1 pour 1 ou 0 pour 1 selon les cas de figures rencontrés.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ Le mémoire en réponse aux observations des PPA et des communes, indique que l'OAP n°2 de JOSSE pourra être majorée d'environ 800 m². Cela n'impliquera-t-il pas une modification du zonage pour la superficie considérée et non prévue par ailleurs ?

MACS/ Ce terrain de 800m² n'impacte pas une zone agricole, naturelle ou forestière, puisqu'il s'agit du fond de jardin de l'habitation attenante, et donc anthropisé (stockage de bois, abri, etc.)

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ Concernant la commune de MOLIETS-ET-MAÂ, quelles solutions pourraient être réglementairement envisagées afin de pallier le manque de logements pour les personnels saisonniers assurant des missions de sécurité publique ?

MACS/Suite à une RDV avec la Mairie, l'urgence pour l'été 2023 n'est plus avérée. Une solution a été trouvée pour l'été 2024 : une demande d'urbanisme sera déposée avant le 1/04/2023 (durée de validité de 3 ans) afin d'éviter l'obligation de respecter la nouvelle RE2020 pour les 3 nouveaux chalets (habitations légères de loisirs), tout en tenant compte de l'aléa fort feu de forêt. Aucune modification du PLUI n'est nécessaire.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

Fait et clos à SAUGNAC-ET-CAMBRAN le 15 mai 2023

La commission d'enquête

Michel CHATRIEUX
Commissaire enquêteur



Alain JOUHANDEAUX
Président de la commission
d'enquête



Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire enquêteur

