

DEPARTEMENT DES LANDES



Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (M.A.C.S.)

ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 21.12.2021.09 h, au 17.01.2022. 17 h,

Relative à ma modification N° 1 du PLUi. des communes d'ANGRESSE,
BENESSE-MAREMNE, SAINT-VINCENT-de-TYROSSE, SAUBION.

RAPPORT D'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

DEMANDEUR : Communauté de communes, représentée par son Président,
Monsieur Pierre FROUSTEY.

PRESCRIPTION : Arrêté N° 20211119A16, en date du 19.11.2021, de Monsieur le Président de
la M.A.C.S., par délégation à Monsieur le Vice-Président Monsieur Jean-François MONET.

<u>I - GENERALITES</u>	page 3 à 6
<u>II -PROCEDURE ADMINISTRATIVE</u>	
Rappel légal	page 7 à 8
<u>III - FONDEMENT DE LA DEMANDE</u>	page 8
<u>IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	page 9
IV - 1 Publicité de l'enquête	page 9
IV - 2 Au plan technique	page 9 à 10
IV - 3 Ouverture de l'enquête	page 10
IV - 4 Permanences	page 10
IV - 5 Clôture de l'enquête	page 11
<u>V - OBSERVATIONS RECUEILLIES</u>	page 11
V - 1 Observations du public	page 11 à 44
V - 2 Observations écrites du public	page 44
<u>VI - OBSERVATIONS du CE. /analyse du dossier</u>	page 45 à 46
<u>VII - CONCLUSIONS</u>	
<u>CONCLUSIONS MOTIVEES du Commissaire Enquêteur.</u>	page 47 à 50
<i>(Objet d'un document séparé, mais joint au rapport d'ensemble)</i>	
<u>VIII - ANNEXES</u>	page 51 à 53

I – GENERALITES

La **communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS)** est une communauté de communes française, située dans le département des Landes et la région Nouvelle-Aquitaine.

Elle regroupe 23 communes : M.A.C.S. est composée de 23 communes, - les 22 issues des cantons de Saint-Vincent-de-Tyrosse et de Soustons, plus celle de Saubusse -, et l'on compte plus de 60 000 habitants.

Elle est située sur la côte Atlantique dans le sud-ouest du département des Landes. Territoire hautement attractif, 300 000 touristes viennent ici goûter aux grands espaces durant la saison estivale : golf, surf, traditions et gastronomie locales. MACS joue également un rôle moteur dans l'économie départementale et régionale.

Si l'économie résidentielle (artisanat, commerce, services) semble aller de pair avec la croissance démographique, MACS met tout en œuvre pour accompagner les mutations économiques et démographiques du territoire en proposant des services pour chaque âge de la vie.

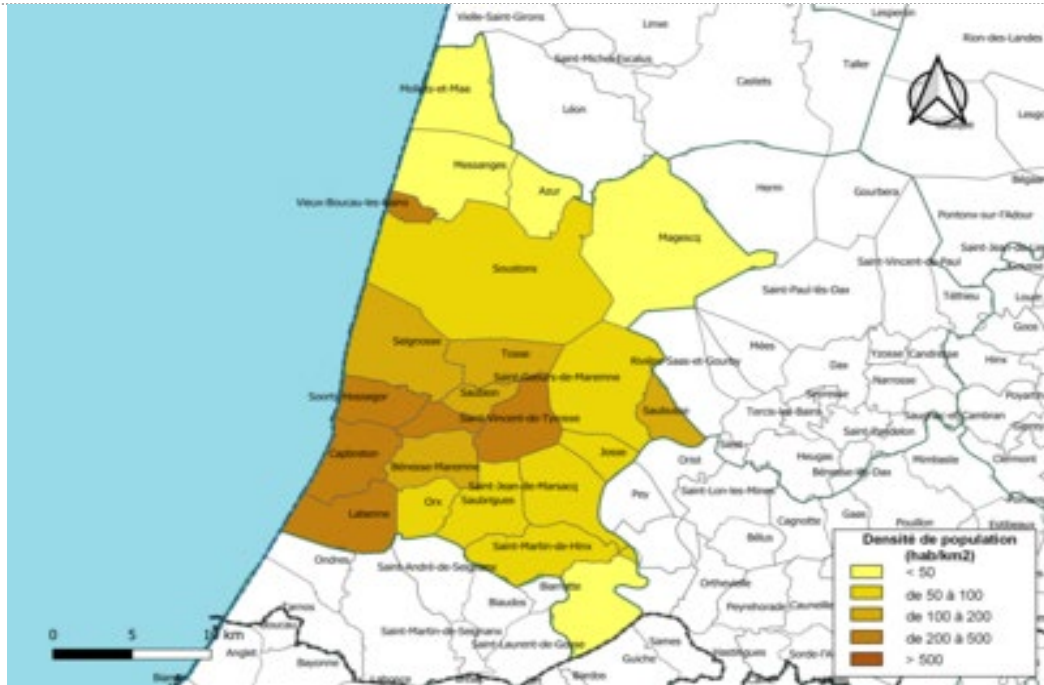
Elle a été créée le 21 décembre 2001 pour une prise d'effet au 31 décembre 2001.

Géographie



Carte de la communauté de communes de Marenne-Adour-Côte-Sud au 1^{er} janvier 2019.

Composition



Carte des densités de population (millésimée 2016) des communes de la communauté de communes de Marenne-Adour-Côte-Sud. Composition en communes au 1^{er} janvier 2019.

Située sur la côte Atlantique dans le sud-ouest du département des Landes, la Communauté de communes s'étend sur 611,92 km² et se structure autour de trois pôles : Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons et Capbreton.

Territoire grandement recherché, sa population a augmenté de 21,75% entre 1999 et 2006 (France : 6.52%). Elle accueille ainsi huit(8) nouveaux aquitains sur cent (100) chaque année.

Avec seulement 5 % de territoire urbanisé, MACS bénéficie d'une image de nature préservée, d'océan (elle est baignée par 35 km de côte) et de biodiversité qui participe à son attractivité.

Liste des communes de l'intercommunalité, les 23 communes.

Nom	Code Insee	Gentilé	Superficie (km ²)	Population (dernière pop. légale)	Densité (hab./km ²)
Saint-Vincent-de-Tyrosse (siège)	40284	Tyrossais	20,98	7 669 (2018)	366
Angresse	40004	Angressois	7,68	2 065 (2018)	269
Azur	40021	Azurien	16,94	863 (2018)	51
Bénesse-Maremne	40036	Bénessois	18,69	3 459 (2018)	185
Capbreton	40065	Capbretonnais	21,75	8 892 (2018)	409
Josse	40129	Jossais	9,48	847 (2018)	89
Labenne	40133	Labennais	24,48	6 717 (2018)	274
Magescq	40168	Magescqquois	77,12	2 244 (2018)	29
Messanges	40181	Massanjòt	34	972 (2018)	29
Molietz-et-Maa	40187	Molietsois	27,66	1 179 (2018)	43
Orx	40213	Orxois	11,89	625 (2018)	53
Sainte-Marie-de-Gosse	40271	Mariòt	26,54	1 187 (2018)	45
Saint-Geours-de-Maremne	40261	Saint-Geoursois	42,9	2 712 (2018)	63
Saint-Jean-de-Marsacq	40264	Saint-Jeannais	26,4	1 675 (2018)	63
Saint-Martin-de-Hinx	40272	Saint-Martinois	25,48	1 552 (2018)	61
Saubion	40291	Saubionnais	7,8	1 616 (2018)	207
Saubrigues	40292	Saubriguais	21,44	1 455 (2018)	68
Saubusse	40293	Sibusate	10,53	1 113 (2018)	106
Seignosse	40296	Seignossais	35,09	3 874 (2018)	110
Soorts-Hossegor	40304	Hossegorien	14,51	3 459 (2018)	238
Soustons	40310	Soustonnais	100,38	8 056 (2018)	80
Tosse	40317	Tossais	17,94	3 119 (2018)	174
Vieux-Boucau-les-Bains	40328	Boucalais	4,25	1 624 (2018)	382

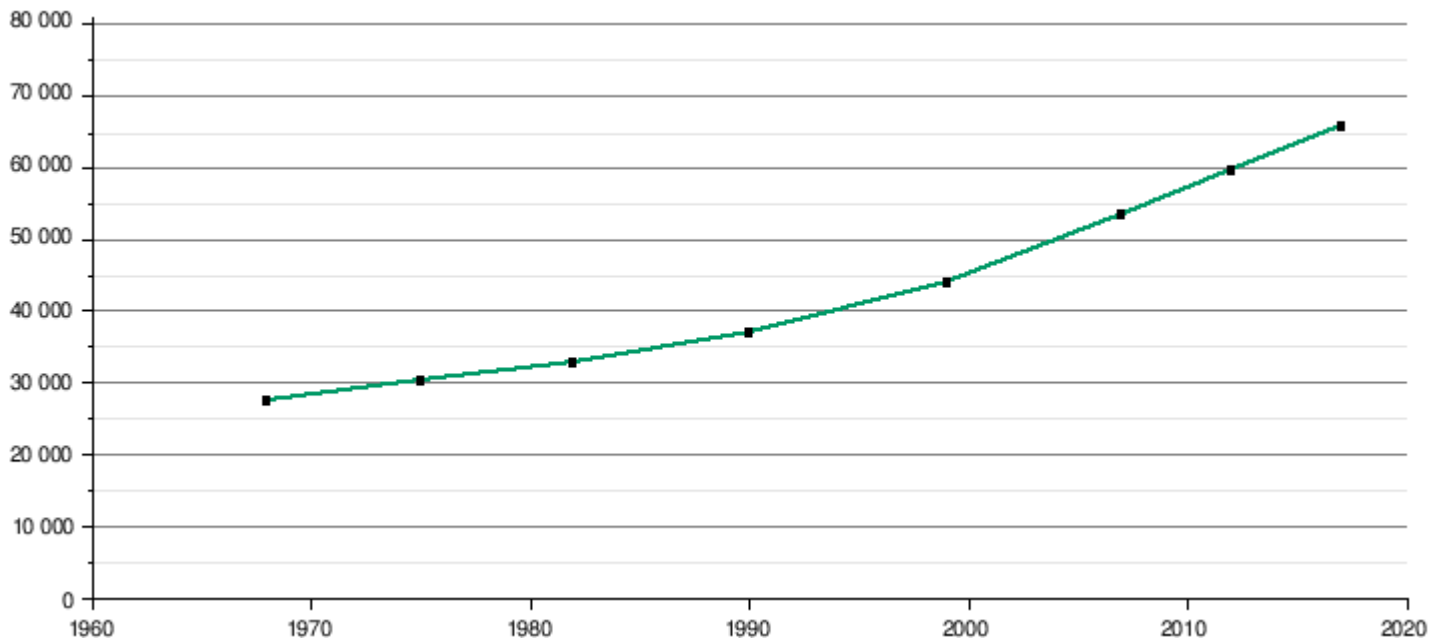
En rouge les communes concernées par l'enquête publique.

Démographie

Évolution démographique							
1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
27 616	30 271	32 903	37 210	44 095	53 534	59 782	65 703

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 1^{er} janvier 2020. (Sources : Insee)

Histogramme de l'évolution démographique



Présidence

Liste des présidents successifs

Période		Identité	Étiquette	Qualité
	2002	M. Michel Castets	<u>PS</u>	
2002	octobre 2017	M. Éric Kerrouche	<u>PS</u>	Adjoint au maire de Capbreton
octobre 2017	En cours	M. Pierre Froustey	<u>PS</u>	Maire de <u>Vieux-Boucau</u>

II PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Rappel légal: _

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;
- Le code de l'environnement, notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier, les articles L. 1224 et suivants et R. 122-17 et suivants ;
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;
- Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;
- L'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- Les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant modification et mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 76-II de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et portant modification des statuts ;
- Les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020 et 25 mars 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire pour les compétences de MACS qui y sont soumises ;
- La délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;
- La délibération du conseil communautaire de MACS en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- L'arrêté du Président en date du 27 juillet 2021 prescrivant la modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

- L'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, ...);
- La décision n° E21000098/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 28 octobre 2021 nous désignant en qualité de commissaire enquêteur;
- Les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 1 du PLUi;
- L'avis formulé le 1^{er} octobre 2021 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, accordant une dispense d'évaluation environnementale;
- L'Arrêté de Monsieur le Président de la MACS (Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud) en date du 19.11.21, 11 articles prévoyant les modalités de l'enquête;
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique.

III – FONDEMENT DE LA DEMANDE

Le projet de modification n° 1 porte sur la nécessité de :

- Recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U ou AU;
- Instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global);
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, d'urbanisme commercial, de reconversion de friches, etc.;
- Faire évoluer les règles de mixité sociale (levée de secteurs de mixité sociale, obligation de production de logement sociaux en zone Urbaine, etc.);
- Accompagner la densification des tissus urbains, notamment en termes de desserte, de stationnement, d'implantation des constructions sur une même propriété, d'espaces de pleine terre et protection du couvert boisé, de règles de recul, de hauteur et d'emprise au sol;
- Ajuster les règles relatives aux types de clôtures autorisés;
- Corriger des erreurs matérielles (zone Naturelle sur des exploitations agricoles, etc.);
- Adapter les OAP à l'évolution des projets (déménagement du Collège à Saint Vincent de Tyrosse, etc.)

Cette procédure de modification n°1 du PLUi concerne uniquement les communes d'Angresse, de Bénesse Maremne, de Saubion, de Saint Vincent de Tyrosse.

IV- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

IV-1-PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux municipaux des Communes concernées,
Avec maintien de l'affichage jusqu'à la fin de la durée de l'enquête.

Insertion de l'avis d'enquête dans le quotidien « Sud-Ouest » du samedi 27.11.2021 et dans « Les annonces landaises » hebdomadaire du samedi, n° 3986 du 27.11.2021. et aussi le 18.12.2021 dans les mêmes journaux.

IV-2- AU PLAN TECHNIQUE

Le dossier technique comprend:

- La notice explicative,
- Le règlement,
- Les documents graphiques des communes, 20 plans concernant lesdites communes :

Pour ANGRESSE, plan des emprises au sol des constructions, et le plan des emplacements réservés.

Pour BRENESSE-MAREMNE le plan réglementaire et celui de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions, le plan des emplacements réservés, la mixité des fonctions ;

Pour SAUBION, l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions, le plan du patrimoine,

Pour SAINT VINCENT de TYROSSE : le plan règlementaire, l'emprise au sol des constructions, le plan des emplacements réservés, le plan du patrimoine, la hauteur des constructions, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la mixité des fonctions, le plan TVB (comprendre Trame Verte et Bleue).

- Les orientations d'aménagement et de programmation ;

Le dossier administratif comprend :

- Les actes liés à la procédure de modification du PLUi précédant l'enquête publique, Arrêté de prescription en date du 27.07.2021.
- Les consultations, avis et observations :
Avis des communes,
Avis des personnes publiques associées et consultées : Préfecture de Région, Préfecture des Landes -DDTM-, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, Mairie de St Vincent de Tyrosse, Mairies de Benesse- Maremne, Saubion, Angresse, Chambre des Métiers et de l'artisanat des Landes, CCI des Landes, Centre Régional de la propriété forestière, Direction Territoriale de la SNCF.
Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
Mémoires en réponses apportées à ces avis.
- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU nous désignant pour la présente enquête.
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.
- Les justificatifs de mesures de publicité.
L'Avis d'enquête
Parution dans « les annonce légales » du Sud Ouest et des Annonces Landaises.

IV -3- OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Dossiers mis à la disposition du public, complets, toutes pièces dûment visées, le 13.12.2021 à 09 h 00.

IV- 4- PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le 13.11.2021 de 15 h 00 à 16 h 30 préparation de l'enquête publique avec le service urbanisme de la MACS.

Le 07.12.2021 de 09 h 00 à 12 h 00 paraphe des dossiers et des registres d'enquête, et rencontre avec les services de la MACS (Urbanisme) et ceux des mairies concernés.

Le lundi 13.12.2021 de 09 h à 12 h Mairie de Saint Vincent de Tyrosse

Le mardi 21.12.2021 de 14 h à 17 h Mairie d' Angresse

Le mercredi 29.12.2021 de 09 h à 12 h Mairie de Benesse Maremne

Le mercredi 05.01.2022 de 09 h à 12 h Mairie de Saubion

Le lundi 17.01.2022 de 14 h à 17 h Mairie de Saint Vincent de Tyrosse.

Le mardi 19.01.2022 de 16 h à 18 h au siège de la MACS à Saint Vincent de Tyrosse

Il s'agit là du temps passé en Mairie.



IV – 5- CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le 17.01.2022, après récolement des dossiers à 17 h 00.

V – OBSERVATIONS RECUEILLIES

OBSERVATION N°1 sur le WEB

Par JEAN-DENIS POUDEX - 40150 Angresse

Déposée le 13 décembre 2021 à 20h41

Bonjour, Bien du mal a retrouver ces calculs pour l'emprise au sol autorisée sur Benesse-Maremne Si erreur il y a merci de bien vouloir éclairer ma lanterne sur le détail du calcul.... Cordialement.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

1 commentaire déposé par Pierre BUIS le 15/12/2021 à 09h25

Pierre BUIS Mercredi 15 décembre 2021 à 09 h25 - Commentaire partagé

L'observation de Monsieur Jean-Denis POUDEX a révélé une erreur matérielle dans le projet de modification du règlement écrit page 70, en ce qui concerne l'emprise au sol autorisée sur la commune de Benesse-Maremne, rendant incohérente la compréhension en ce domaine.

En réponse, une nouvelle rédaction de ce paragraphe est avancée par le porteur de projet et copie de cette rectification est jointe à la présente mention. (Voir l'annexe N 1 jointe).

Ce document sera rajouté par les soins du porteur de projet dans chaque dossier "papier" à disposition du public dans chaque commune concernée, et au siège de l'enquête.

Il en sera de même sur le site web dédié à l'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Rectificatif porté dès le début de l'enquête.

Observation n°2 sur le WEB

Par JEAN-DENIS POUDEX - 40150 Angresse

Déposé le 18 décembre 2021 à 10h25

Sur la commune d'Angresse, serait-il possible d'intégrer dans la PLUI (sic) la possibilité d'obtention de dérogation (sur les parcelles de 22% et moins ou 10% et moins d'emprise au sol autorisé pour la construction des piscines découvertes. La prise en compte des piscines dans l'emprise au sol pour ces parcelles est très contraignante.

Avis du Commissaire enquêteur

La modification N° 1 du PLUi objet de l'enquête publique, avantage Monsieur Jean-Denis POUDEX puisqu'il bénéficiera d'un pourcentage supérieur de 8% en matière d'emprise au sol. Dans ce cas d'espèce il n'y aura pas de dérogation possible à sa demande.

Voir l'avis du porteur de projet dans sa réponse au PV de synthèse pour le calcul après modification

Avis défavorable

Observation N° 3 sur le web :

Par David JOANLANNE - david.joanlanne@wurth.fr
49 impasse des coccinelles, 40230 Benesse Marenne
Déposée le 24 décembre 2021 à 16h44

Bonjour, suite à la première modification du PLUi qui a fait passé (sic) ce dernier de 40% à 30%, je me suis vu refuser mon projet de piscine l'année dernière car j'étais à 32% d'emprise au sol (je n'avais pas eu connaissance de ce changement). J'ai patienté et décalé le projet de un an, mais à ce jour je n'ai pas de visibilité sur la faisabilité prochaine de mon projet.

J'ai été informé par la mairie qu'un retour à 40% devrait se faire.

Bien sur le prestataire de service (indigo piscine) est dans l'attente de ce changement pour planifier l'intervention. A savoir qu'un partenaire financier est engagé aussi, et mon devis présente des plus values au fur et à mesure que les mois avancent. (effet covid)

Je souhaiterais avoir un peu plus de visibilité dans la mesure du possible.

Je vous joins le document d'implantation.

Merci pour l'intérêt que vous porterez à ma demande.

Cordialement

PJ : Plan 2 feuillets

—

—

—

—

—

—

—

—

—

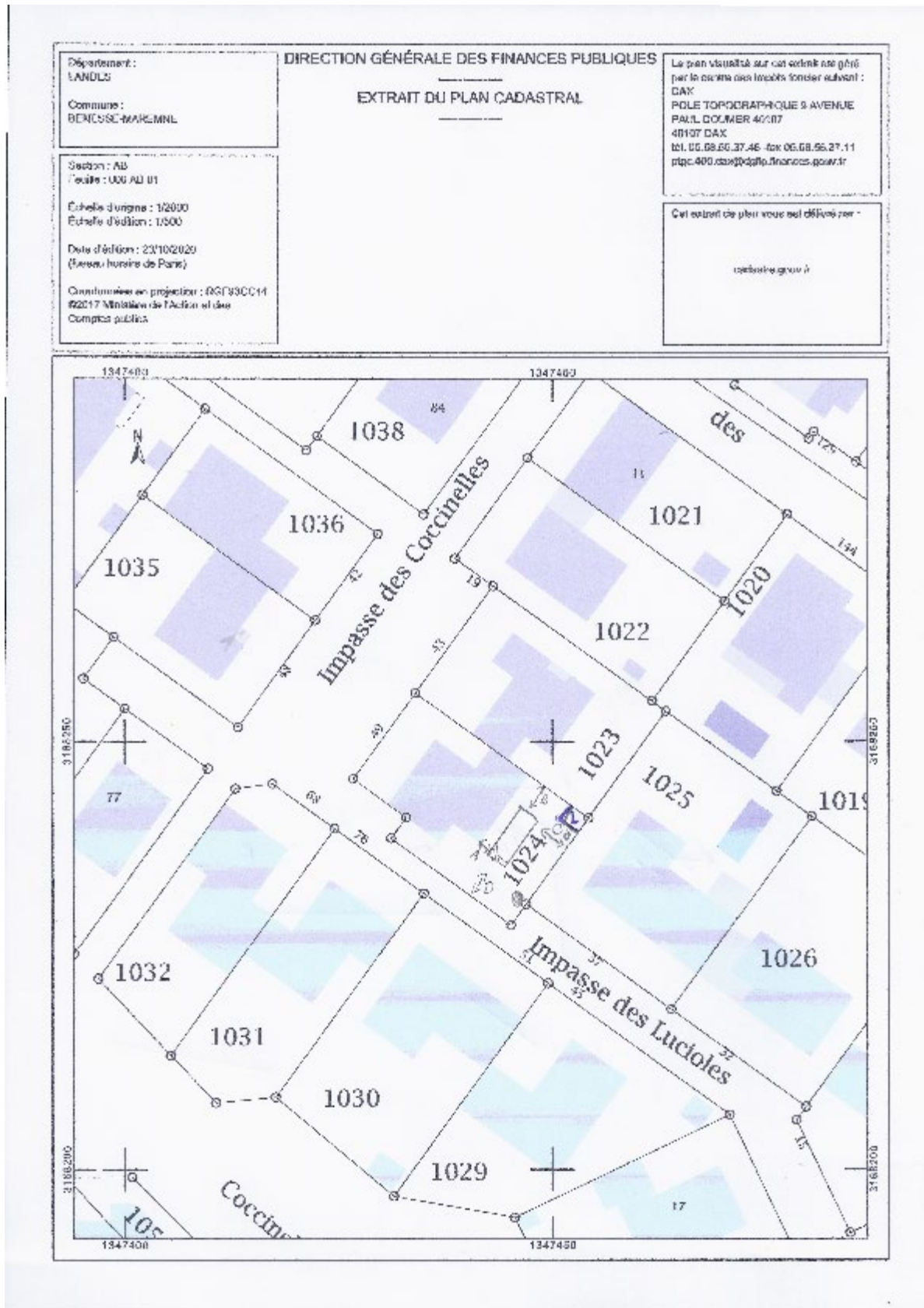
—

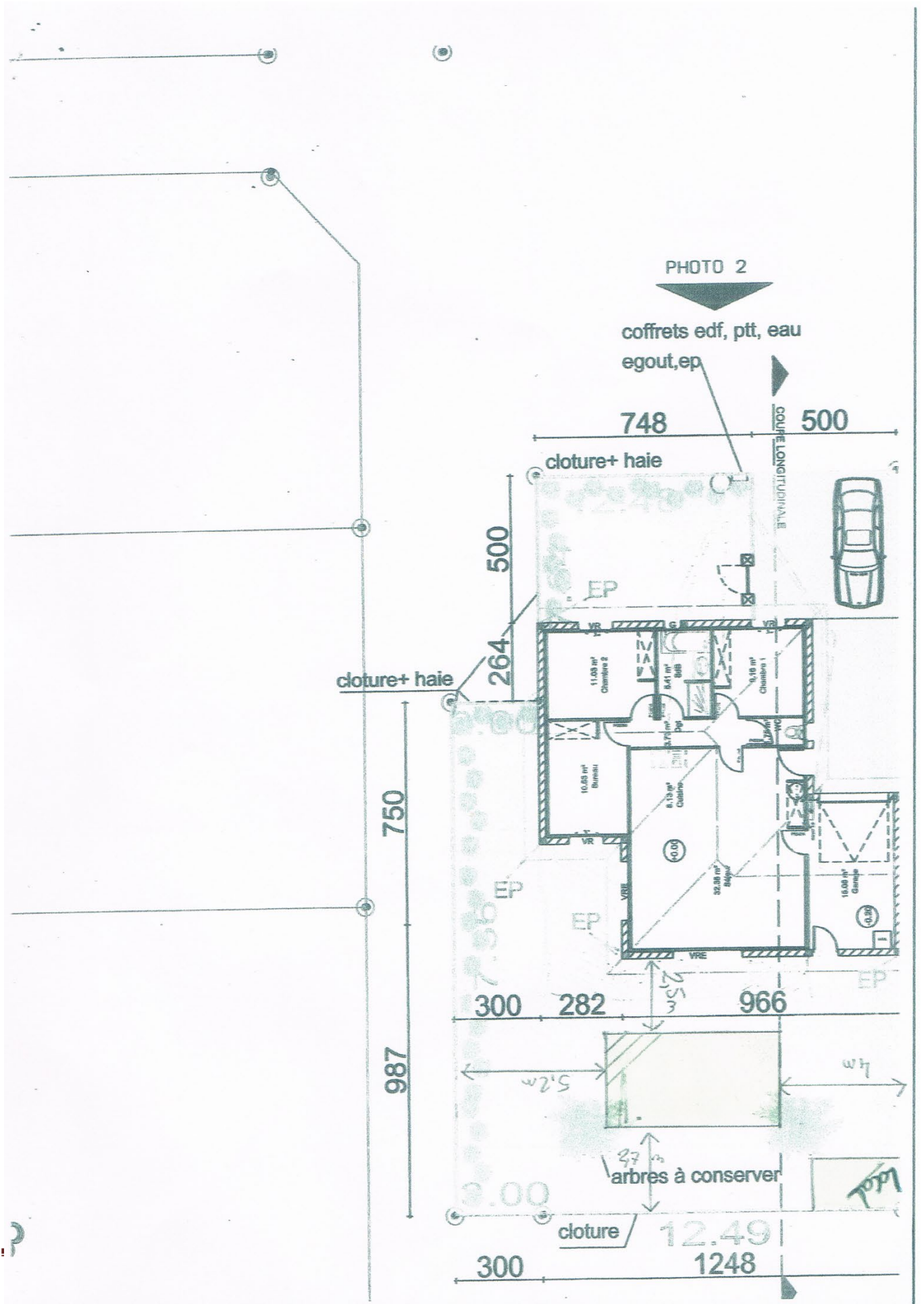
—

—

—

—





Avis du Commissaire Enquêteur

Après acceptation de la modification objet de l'enquête publique en cours, un nouveau mode de calcul devrait permettre un projet de piscine sous réserve du respect des autres règles du PLUi. Se rapprocher du service urbanisme pour dépôt de sa demande. Avis favorable

Observation N° 4 de Monsieur **Mickael BORGES** 362 rue d'AMAGNOU à ANGRESSE tel : 06.30.18.34.09 qui déclare : « J'ai l'intention d'agrandir mon habitation d'environ 30/32 m², la famille s'agrandissant. Je souhaite la faisabilité de ce projet. Je déposerai en fonction du résultat un projet auprès de la commune ».

N.B. : Parcelle AC 55 de 684 m²

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le projet de modification du PLUi permettra de majorer de 10% l'emprise au sol de ce terrain, autorisant 205 m² d'emprise au sol, et exigeant 50% des espaces libres en espace de pleine terre. Avis favorable.

Observation N°5 Pour la Commune de Benesse Maremne :

Se présente Monsieur **Jean-Pierre HICAUBER**, adjoint à la Commune de Benesse-Maremne, chargé de l'urbanisme qui dépose 20 feuillets concernant le règlement graphique 3.2, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 3.2.3, à savoir les âges 59,61,65,70,91,93,102,104,132,135,142,159,161,162, et quatre feuillets libres pour lesquels la Mairie souhaite que soient prises en compte les modifications souhaitées au règlement et documents graphiques à savoir description des clôtures et modifications dans les légendes.



20 feuillets annexés.

Fwd_ pour impression - pierrebuisbtz@gmail.com - Gmail.html

Avis du Commissaire Enquêteur :

La réduction de la zone U devrait être moins importante que celle prévue initialement, pour permettre une construction limitée. Avis favorable

Observation N°6 Se présente le 05.01.2022, Monsieur **Pierre DESCAZEUX-CASTEST** demeurant TYROSSE

(tél 0660336147 - dep.plomberie40@gmail.com) propriétaire d'un local de stockage 2A rue des Artisans à SAUBION, il est artisan plombier, et souhaite l'extension de son bâtiment d'environ 50 m², en mitoyenneté de son voisin Monsieur SAINT GERMAIN.

Son bâtiment est dans une zone artisanale acheté en 2019 sans cette appellation future.

Il demande la possibilité d'agrandir son entrepôt, cette opération semble actuellement bloquée par des distances de mitoyenneté actuellement de 8 mètres

3 feuillets joints par le CE

-

-

-

-

-

-



Ville de SAUBION

Note de renseignements d'urbanisme

Note établie selon les informations disponibles au :05/01/2022

Informations importantes :

- Cette note est encore en phase de développement. Les informations contenues sont donc mentionnées à titre informatif.
- Pour les zones 1AU : se référer au document écrit "Orientations d'Aménagement et de Programmation"
- Les zones 2AU sont inconstructibles

Références du bien :

Adresse du bien : 2 RUE DES ARTISANS
Références cadastrales : 4002910000A1969
Section : OA
Numéro : 1969
Surface : 508 m²

1. Plan réglementaire :

- Le terrain est situé en zone(s) : U
- Zone naturelle indiquée :
- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :
- Secteur soumis à OAP ou plan masse :
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) :
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (carrière) :
- Zone d'Aménagement Concertée :

2. Plan mixité des fonctions :

- Mixité des fonctions en zone urbaine : Mixité des fonctions : Zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante
- Vocation en zone urbaine :
- Fonction des espaces à vocation économique : Espace de proximité au sein d'un secteur à vocation d'activités économiques dominantes
- Vocation des STECAL :
- Vocation des secteurs soumis à OAP :
- Vocation des zones 2AU :
- Linéaires commerciaux :
- Périmètre de ZACOM :
- Périmètre de mixité sociale :

1/3

VU
Pierre BUIS
Commissaire-Enquêteur
Tél : 05.59.28.59.10
Port : 06.76.66.40.62



- Bâtiment susceptible de changer de destination :

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises :

(pour les zones A et N, et les parcelles en zone U hors agglomération, se référer au règlement 3.1.1 écrit)

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant). Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

(pour les zones A et N, se référer au règlement 3.1.1 écrit)

Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 m

5. Implantation des constructions par rapport à l'emprise au sol :

(pour les zones A et N, se référer au règlement 3.1.1 écrit)

30%

6. Implantation des constructions par rapport à la hauteur :

(pour les zones A et N, se référer au règlement 3.1.1 écrit)

6 mètres E et A, 8 mètres F (R+1 ou dans le prolongement de l'existant)

7. Prescriptions liées au patrimoine :

(se référer au règlement 3.1.1 écrit pour plus d'informations)

- Patrimoine bâti :
- Patrimoine végétal :
- Patrimoine bâti et végétal :
- Prescriptions liées au titre de la Loi Littoral :

8. Prescriptions liées à la Trame Verte et Bleue (TVB) :

(se référer aux dispositions générales du règlement écrit)

- Prescriptions liées à la Trame Verte :
- Prescriptions liées à la Trame Bleue :
- Prescriptions liées au titre de la Loi Littoral :

VU
Pierre BLAIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.43.59.10
Port : 06.76.56.40.62

9. Prescriptions liées aux Risques :

(se référer aux dispositions générales du règlement écrit)

- Prescriptions liées à l'eau, aux feux de forêt, au transport de matières dangereuses et aux risques littoraux :
- Informations liées au trait de côte :

11. Prescriptions liées aux Emplacements Réservés :

- Emplacements réservés :

Servitudes d'Utilité Publique :

- AC2 : Servitude relative aux sites inscrits

Informations complémentaires :

3/3

VU
Pierre BUIS
Commissaire-Enquêteur
Tél : 05.59.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

Avis du Commissaire Enquêteur :

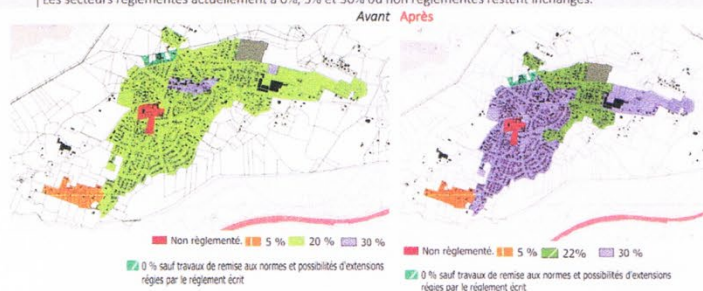
Une réglementation particulière devrait être intégrée sur la commune de SAUBION en ce qui concerne la volumétrie des constructions limites séparatives. La longueur des bâtiments ne sera pas règlementée dans les secteurs à vocation économique.

Avis favorable



**Modification n°1 PLUi de MACS
Observation concernant les Coefficients d'Emprises au Sol à ANGRESSE**

Localisation	Objectif
Angresse Zone U	Afin de permettre l'aménagement d'annexes et piscines pour des constructions existantes dans le tissu urbain, majorer les emprises au sol : <ul style="list-style-type: none"> - De 20% à 30% sur les secteurs pavillonnaires - De 20% à 22% dans les secteurs présentant des tailles de terrain plus conséquentes. Les secteurs réglementés actuellement à 0%, 5% et 30% ou non réglementés restent inchangés.



La Commune d'Angresse projette une majoration des Coefficients d'Emprises au Sol des zones Urbaines dans le seul but de permettre l'aménagement d'annexes et de piscines, l'idée étant de prendre comme critère la taille des terrains afin de faciliter ces aménagements sur des propriétés dont l'emprise au sol constructible s'avère trop réduite.

Etant donné que chaque Commune choisit individuellement sa gestion du CES, il aurait été bien plus facile de ne pas compter dans l'emprise au sol une certaine superficie affectée aux annexes et piscines.

Pour le calcul d'évolution du CES, le critère choisi est la taille des terrains. Le rédacteur a dû considérer que plus le terrain était petit, plus l'Emprise au Sol était réduite. Ceci est évident dans un même secteur urbain. Mais l'analyse des différents secteurs urbains montre que le calcul d'évolution du CES doit être affiné :

- Est prévue la majoration de 20% à 30% du CES dans les secteurs pavillonnaires. Pour l'ensemble de ces secteurs figurant sur la carte ci-dessus, la superficie moyenne des terrains peut être estimée à environ 500 M².
Soit ES actuelle 100 M²
Soit ES projetée 150 M²
Soit donc 50 M² pour les annexes et piscines. La nouvelle règle doit effectivement résoudre le problème de la construction d'annexes et de piscines.

- Est prévue la majoration de 20% à 22% du CES dans des secteurs présentant des tailles de terrain plus importantes. Pour ces secteurs figurant sur la carte ci-dessus, la superficie moyenne des terrains peut être estimée à environ 1000 M².
Soit ES actuelle 200 M²
Soit ES projetée 220 M²
Soit donc 20 M² de plus pour les annexes et piscines. Pour des propriétés disposant déjà d'une Emprise au Sol importante, la nouvelle règle doit faciliter la construction d'annexes et de piscines.

YU
 Pierre BUIS
 Commissaire Enquêteur
 Tél : 05.69.23.59.10
 Port : 06.76.66.40.62

- Est prévu sans changement le CES de 5% dans des secteurs présentant des tailles de terrain encore plus importantes. Pour ces secteurs figurant sur la carte ci-dessus, la superficie moyenne des terrains peut être estimée à environ 2000 M².
Soit ES actuelle 100 M²
Soit ES projetée 100 M²
Soit donc 0 M² pour les annexes et piscines. Sur ces propriétés ne disposant que d'une Emprise au Sol très faible, le problème de la construction d'annexes et de piscines est totalement ignoré.
Pour respecter une certaine équité avec les autres zones urbaines et permettre la construction d'annexes et de piscines, il faudrait majorer le CES de 5% à 7%, soit :
Soit ES actuelle 100 M²
Soit ES projetée 140 M²
Soit donc 40 M² pour les annexes et piscines. Sur ces propriétés ne disposant que d'une Emprise au Sol très faible, cette nouvelle règle devrait effectivement permettre la construction d'annexes et de piscines.

Le projet actuel de la commune d'ANGRESSE de majoration des Coefficients d'Emprises au Sol des zones Urbaines ne concerne absolument pas une gestion de densification ou pas des différents secteurs urbains de la Commune. Il s'agit exclusivement de résoudre le problème de l'aménagement d'annexes et de piscines constaté depuis l'adoption du PLUi. L'évolution des CES dans les zones urbaines d'ANGRESSE doit répondre à ce seul critère.

Je demande donc que pour les secteurs Urbains d'ANGRESSE dont le CES est de 5%, ce CES soit majoré à 7%.

Jean MARMANDE

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

REPUBLIQUE FRANCAISE	dossier n° PC04000419D0014
Commune d'Angresse MAIRIE BP 13 40150 ANGRESSE Tél : 05.58.43.51.94 mairie@angresse.fr	date de dépôt : 10/05/2019 demandeur : M. MARMANDE Jean Joseph pour : CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE adresse terrain : Route de PORTETS

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire
au nom de la commune

Le Maire de la Commune d'Angresse,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 10/05/2019 par M. MARMANDE Jean Joseph demeurant 31 rue du Commandant l'Herminier Capbreton 40130 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE ;
- sur un terrain situé Route de PORTETS ;
- pour une surface de plancher créée de 46 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/09/2008 et modifié le 21/06/2013, le 19/09/2014, le 28/07/2015, le 28/06/2016, le 27/09/2016 et le 28/06/2018 ;

Vu le certificat d'urbanisme n° CU04000418D0054 délivré le 27/11/2018 ;

Vu l'avis REPUTE FAVORABLE du service ABF ;

Vu l'avis du SYDEC en date du 23/10/2018;

Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS du service MACS en date du 25/10/2018 ;

Vu l'accord du demandeur en date du 07/05/2019 portant sur la prise en charge de l'extension du réseau public électrique en application de l'article L 332-15 du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE, sous réserve du respect des prescriptions émises dans les articles suivants.

Article 2

Les prescriptions de la communauté de communes MACS, gestionnaire de la voirie, jointes en annexe devront être respectées.

De plus, le demandeur devra obtenir une permission de voirie pour l'accès véhicules à créer.

VU
Pierre BUIS
Commissaire-Enquêteur
Tél : 05.59.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

Article 3

Le dispositif d'assainissement individuel devra respecter les dispositions jointes en annexe émises par le SYDEC.

Fait à ANGRESSE, le 06 AOUT 2019

Le Maire,

Arnaud PINATEL



Pierre BUIS
Commissaire-Enquêteur
Tél : 05.56.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Affiché et transmis au contrôle de légalité le 06 AOUT 2019

REPUBLIQUE FRANCAISE	dossier n° PC04000419D0014
Commune d'Angresse MAIRIE BP 13 40150 ANGRESSE Tél : 05.58.43.51.94 mairie@angresse.fr	date de dépôt : 10/05/2019 demandeur : M. MARMANDE Jean Joseph pour : CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE adresse terrain : PORTET

ARRÊTÉ
portant retrait d'un permis de construire
au nom de la commune

Le Maire de la Commune d'Angresse ,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 27/02/2020

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/09/2008 et modifié le 21/06/2013 et modifié le 19/09/2014, le 28/07/2015, le 28/06/2016, le 27/09/2016 et le 28/06/2018

Vu le permis de construire accordé le 06/08/2019;

Vu la demande d'annulation présentée le 12/10/2020 ;


ARRÊTE

Article Unique

Le permis de construire susvisé est RETIRE.

Fait à ANGRESSE, le 17.11.2020

Le Maire,


P. SARDELUC.

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



**CERTIFICAT DE DECISION DE NON OPPOSITION
A UNE DECLARATION PREALABLE**

délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire de la Commune d'ANGRESSE certifie qu'il ne s'est pas opposé à la Déclaration Préalable déposée en Mairie le 04/12/2020 par Monsieur MARMANDE Jean enregistrée sous le numéro DP 040 004 20 D0068 (piscine et carport).

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du code de l'Urbanisme.

Fait à Angresse, le 18/03/2021

Le Maire,

Ph. SARDELUC



VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

183, avenue de la Mairie - 40150 Angresse - Tél. : 05.58.43.51.94
Fax : 05.58.43.92.63 - Courriel : mairie@angresse.fr

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 393

Voie : ROUTE DE PORTEIS

Lieu-dit :

Localité : ANGRESSE

Code postal : 4 0 1 5 0 BP : Cedex :

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4)

Préfixe : 0 0 0 Section : A N Numéro : 9 1

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2330m²

Si ce terrain est situé dans un lotissement, cochez cette case

Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

4 - Le projet

4.1 - Nature de votre projet (cochez la ou les cases correspondantes)

Nouvelle construction

Type d'annexe créée :

Piscine

Garage

Véranda

Abri de jardin

Autre (précisez) : Création d'une piscine hors sol et d'un carport

Travaux sur une construction existante

Extension Surélévation Création de niveaux supplémentaires

Autre (précisez) :

Clôture

Courte description de votre projet (facultatif) :

Votre projet concerne : votre résidence principale votre résidence secondaire

Logement locatif saisonnier

4.2 - Surfaces de plancher (vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces)

Si votre projet modifie la surface de plancher, indiquez :

• la surface de plancher existante :

• la surface de plancher créée :

• la surface de plancher supprimée :

5- Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

(informations complémentaires)

- se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
 se situe dans les abords d'un monument historique

Pour les déclarations portant sur un lotissement ou une division foncière non soumis à permis d'aménager, veuillez utiliser le formulaire Cerfa n° 13702.
Pour les déclarations portant sur d'autres constructions et travaux non soumis à permis de construire, veuillez utiliser le formulaire Cerfa n° 13404.

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.43.59.10
Port : 06.76.66.40.62

Avis du Commissaire Enquêteur :

La réalisation d'une piscine et d'un « carport » est actuellement possible en fonction de la surface du terrain (2000m²).

Demande sans objet.

Avis défavorable.

Observation N°8

Se présente Monsieur **ANSELME Fabien** Demeurant 889 route de TYROSSE à SAUBION tél 06 74 63 66 13, qui demande si un plan d'aménagement pour le déplacement des enfants sur la commune pour se rendre vers le bourg est en projet. Il se trouve un peu isolé et les moyens mis à sa disposition pour se déplacer ainsi que ses enfants, sont absents.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le dossier ne fait pas état actuellement d'un projet d'aménagement favorisant un déplacement doux (piétons et vélos). Il n'y a pas non plus de prévision d'aménagement d'un arrêt de bus. Se rapprocher éventuellement de la commune de SAUBION.

Observation N° 9 sur le web :

Par **Catherine MINJON** - 40150 ANGRESSE

Déposé le 9 janvier 2022 à 15h56

Monsieur Le Commissaire-Enquêteur, Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe ma demande relative au projet de modification n°1 du PLUi de MACS, Commune d'ANGRESSE.

Vous remerciant de votre attention, Cordialement. Catherine MINJON.

Pièce jointe :

Mme Catherine MINJON Angresse le 09 janvier 2022 361, Route de Minjacq 40150 ANGRESSE Monsieur Le Commissaire-Enquêteur REF : Modification n°1 PLUi de MACS Objet : Stationnement Monsieur Le Commissaire-Enquêteur, Le Règlement du PLUi indique : Les constructions nouvelles à usage de logement devront respecter 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un mini de 2 places/logement, arrondi au supérieur. Cette règle générale relative aux constructions neuves peut être majorée dans certaines communes ou minorée dans les centres urbains denses ou assorties de règles qualitatives..... REGLES PARTICULIERES Angresse Zone U 3 places de stationnement minimum sont exigées par logement. Capbreton Zone U Le nombre de places vélo dans un local fermé sera égale au places de stationnement véhicules exigées Magescq Zone U La règle générale relative au stationnement s'applique sauf pour les places visiteurs : 1 place visiteur pour 4 logements. Saint-Vincent-de-Tyrosse emprises au sol de 60% et de 40% • 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement • 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux). • pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé. Le Rapport de Présentation du PLUi, dans les justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables, ne donne absolument aucune justification de cette règle particulière de 3 places de stationnement minimum par logement à Angresse. Communes de MACS devant faire face à des difficultés de stationnement : Ce sont essentiellement les Communes littorales Capbreton, SoortsHossegor et Seignosse qui connaissent ces problèmes et, à un degré moindre, Saint Vincent de Tyrosse. Angresse est à l'évidence une Commune qui ignore ce problème ;

Monsieur Le Commissaire-Enquêteur pourra le vérifier en parcourant la Commune lors de ses permanences. Les raisons d'un traitement différencié d'Angresse par rapport aux autres Communes de MACS.

La Commune d'Angresse avait réduit les emprises au sol des zones U et augmenté les exigences de stationnement dans un but affiché à l'époque de rendre plus difficile la réalisation d'immeubles collectifs. Modifications prévues aujourd'hui par la Commune La lecture du Règlement projeté montre que la Collectivité veut revenir sur la réduction des emprises au sol et, localement, réduire le stationnement pour les logements collectifs par rapport aux logements individuels. Ces augmentations des Emprises au Sol vont dans le sens d'un rapprochement des règles générales de la Communauté ce qui se comprend. Mais quelle peut être la justification de conserver cette exception de 3 places de stationnement minimum par logement individuel à Angresse alors que l'on reviendrait à 2 pour certains logements collectifs ? Ceci à l'inverse d'autres Communes riveraines qui dans la présente modification cherchent à majorer le stationnement en collectif, notamment par plus de places visiteurs. Ma demande Considérant que la Commune d'Angresse est beaucoup moins sensible au problème du stationnement que ses Communes riveraines, Considérant que le Règlement général de la Communauté est basé sur le principe de 2 places minimum par logement avec majoration pour les collectifs (visiteurs, vélos...), Considérant qu'il n'y a aucune justification pour que Angresse se voit édicter une règle spécifique de 3 places minimum pour les logements individuels, soit : – plus que pour certains logements collectifs à Angresse, – plus que pour tous les logements individuels de toutes les Communes riveraines, Je demande qu'à Angresse le minimum de 2 (et non 3) places de stationnement s'applique pour tout logement, qu'il soit collectif ou individuel, règle générale du PLUi. En espérant, Monsieur Le Commissaire-Enquêteur, que vous ferez droit à ma demande, je vous prie de croire à l'expression de mes sentiments respectueux. Catherine MINJON

Avis du Commissaire Enquêteur :

La zone à urbaniser sur la commune d'ANGRESSE régie par une OAP confirme la règle générale de deux places de stationnement, tenant compte du stationnement mutualisé qui est souhaité sur ce secteur de projet.

Le PLUi ne prévoit pas d'uniformité des règles de stationnement à l'échelle de l'ensemble des 23 communes pour respecter la spécificité de chacune d'elle.

Observation N° 10 sur le registres des observations de la commune d'ANGRESSE, de Monsieur Philippe SARDELUC, Maire, à propos de la rectification d'une erreur matérielle impactant un projet d'espace sportif et ludique sur sa commune. Il développe dans un courrier joint les motifs de sa demande.

2 feuillets joints

Dont acte.

—

—

—

Monsieur le Commissaire enquêteur
La commune d'Angresse envisage de réaliser une étude globale afin de promouvoir le sport / santé sur son territoire, en continuité d'une aire de jeux située aux abords de l'école publique Jean Cazenave.
Cet espace sportif et ludique créera un lieu familial et convivial. Cette étude englobera le sentier de randonnée autour des Barthes, prendra en considération la boucle des pistes cyclables existantes ou à créer.
En effet, la commune est propriétaire d'une parcelle communale cadastrée AEB3, où sont regroupés d'autres activités de plein air (parcours santé, filtres seniors, jeux enfants, fontain).
Cette étude, qui sera menée par une Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) complètera les équipements de loisirs, pour les générations de notre village.
Les aménagements s'intégreront entièrement dans le cadre paysager. Les abords sont clôturés et sécurisés.
L'objectif étant de disposer d'une base de données homogène sur la commune et répondre aux différents enjeux environnementaux de biodiversité, protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, biodiversité et de mobilité.
Après avoir été réalisé afin de collecter et synthétiser l'ensemble des avis de jeu sur la commune.
Les infrastructures communales et présentes sur les communes voisines seront également recensées pour intégration au projet.
D'un point de vue réglementaire, ladite parcelle est classée dans le PLUi en zone urbaine, à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public - Le projet est donc compatible avec le projet.
En plus il n'y aura pas de formalité au titre du Code de l'urbanisme, les avis de jeu n'étant pas soumis à autorisation qu'à partir de 2 hectares.
La parcelle communale est grevée d'un Espace Bois Classé (EBC). Ce classement relève d'une erreur matérielle.
En effet dans les travaux d'élaboration sur la trace verte et bleue en 2018, l'act. EBC n'apparaissant pas dans 5 autres parcelles sur le bureau d'étude (EVEN)

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05 59 23 59 10
Port : 06 76 66 40 66

mi en février 2019, quand les services de l'ACS finalisaient le dossier réglementaire du PLUi avant son arrêté de juillet 2019.

En outre ces EBC étaient absents du Plu, document en vigueur sur la Commune jusqu'au début 2020.

Il s'agit d'une erreur cartographique qui a donc conduit à une contradiction évidente avec les intentions politiques initiales.

Les dispositions générales du règlement du PLUi inspirées par l'article L130-1 du Code de l'urbanisme disposent notamment l'interdiction du changement d'affectation du sol.

Les dispositions viennent en contradiction avec la vocation originelle de cette parcelle vouée à des projets d'équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour tous ces motifs, compte tenu du projet d'intérêt général envisagé, du délai imparti à sa réévaluation, au nom du Conseil Municipal je sollicite la rectification de cette erreur matérielle dans le cadre de la modification simplifiée en cours.

Bien à vous,
Philippe Godebec
Maire d'Angresse



W1
Pierre BUIS
Commissaire-Enquêteur
Tél : 06.76.66.40.62
Port : 06.76.66.40.62

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Erreur matérielle survenue dans l'élaboration du PLUi que le porteur de projet prendra en compte.

Observation N° 11 sur le web

Par **Hélène FABRE** - Infabre@yahoo.fr

9 rue des genêts, 40230 SAINT VINCENT DE TYROSSE

Déposée le 11 janvier 2022 à 16h02

Monsieur Le Président de la CDC MACS,
Monsieur le Commissaire enquêteur,
Madame, Monsieur,

Je me permets de vous écrire concernant les deux AOP modifiées à Saint Vincent de Tyrosse.

Concernant l'OAP N°1 (page 14/39 OAP):

Un cheminement piéton existe et permet aux lycéens et aux habitants du quartier de se déplacer en dehors des grandes voies de circulation des alentours (voie romaine, avenue du poun de burry et RD810). Je l'ai matérialisé sur le croquis joint.

Il me semble dommageable de le faire disparaître. Il a le mérite d'exister, d'avoir été créé par usage, il a donc un intérêt public certain.

Il serait même intéressant de le prolonger le long du cours d'eau à l'arrière du Leclerc pour éviter que les piétons ne se retrouvent sur le parking du drive car la plupart du temps, les berges du cours d'eau sont inaccessibles par les piétons.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma remarque et que ce chemin ne disparaisse lors de l'urbanisation du terrain appartenant à Bouygues immobilier.

Croquis joint

Concernant l'AOP N° 2 (page 16/38):

Je m'inquiète quant à la traversée par une voie publique du cours d'eau (ruisseau de Laste au cadastre). Sur le plan, l'EBC marque un stop et a été détourné pour laisser passer cette future voie. Or, il existe en ce lieu une biodiversité certaine. J'espère que le projet mettra tout en oeuvre pour la préserver.

Cet EBC (très vaste) traverse la commune d'Est en Ouest. Il est un des poumons de la commune, un espace qui fait qu'à Tyrosse, on ne se sent jamais vraiment en ville.

Mais le "détournement" de cet EBC et le passage d'une voie nouvelle en plein coeur de cet espace me paraissent une mauvaise idée (en terme de coût et d'impact pour l'environnement). Je comprends que la voie faciliterait les échanges entre le collège et le lycée mais pourquoi la nature doit toujours être la variable d'ajustement (surtout dans un lieu entouré de voies publiques existantes).

Pourriez-vous envisager de créer une boucle de circulation entre la RD810, la voie romaine et le chemin de Laste avec des carrefours adéquats plutôt que de créer une voie nouvelle et faire disparaître cet espace de nature en ville si précieux?

Croquis joint

Cordialement.
Hélène FABRE



reg_2770_obs_11_P reg_2770_obs_11_P
J1.docx J2.docx

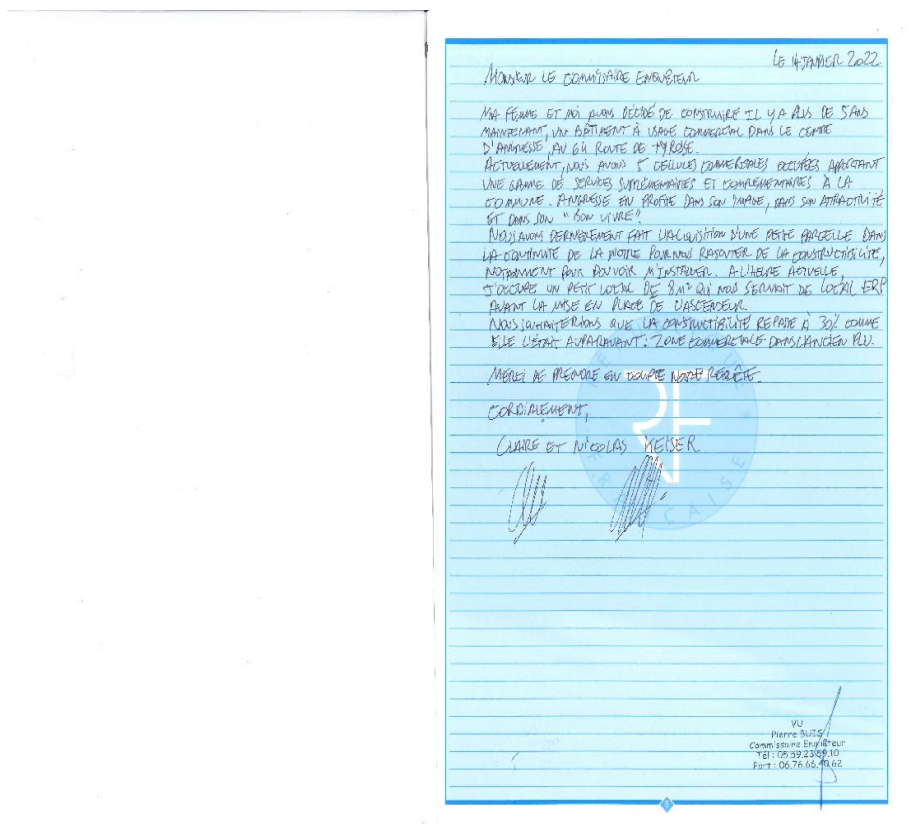


Avis du Commissaire Enquêteur:

Le porteur de projet est en phase d'études sur les OAP N°1 et N° 2 pour définir la meilleure manière de préserver les cheminements existants tout en étudiant différents options de dessertes en coopération avec la commune concernée.

Observation N°12 :

Déposée le 14 janvier 2022 par Claire et Nicolas KEISER à 17 h 29, déposée sur le registre papier en mairie d'Angresse et versée par MACS dans le registre dématérialisé :



Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis défavorable à la demande. Se rapprocher des services de la Commune d'Angresse, pour une étude possible d'un nouveau projet, l'emprise au sol passant de 20% à 22% .

Observation N° 13 sur le web

Par Liliane DOMENC- Ldomenc@gmail.com

8bis avenue Casteroun, 40230 Saint Vincent de Tyrosse

Déposée le 14 janvier 2022 à 21h10

Projet d'éco-hameau d'habitats écologiques & réversibles.

Nous sommes un groupe de 6 amis, nous aimerions trouver une commune accueillante pour accueillir notre hameau d'habitats écologique.

Un lieu de vie Intergénérationnel, solidaire, écologique,

Composé d'habitats réversibles sans béton, autour d'espaces privatifs et communs (buanderie, atelier, outils, jardins en permaculture, arbres fruitiers → biodiversité...) afin de mutualiser les ressources. Intégré au territoire et à l'environnement. Une volonté de contribuer au dynamisme local.

Vous trouverez en pièce jointe la présentation de notre projet.



reg_2770_obs_13_P
J1 (5).docx

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis défavorable. Le projet souhaité ne correspond pas aux critères définis dans la modification du PLUi. Il peut éventuellement être projeté dans une procédure longue et lourde d'une révision du PLUi sans pour en garantir l'aboutissement.

Observation N° 14 sur le web :

Par Laurent CHARLYONNAIS - charlyonnais.laurent@neuf.fr

Déposée le 16 janvier 2022 à 20h23

Madame, Monsieur,

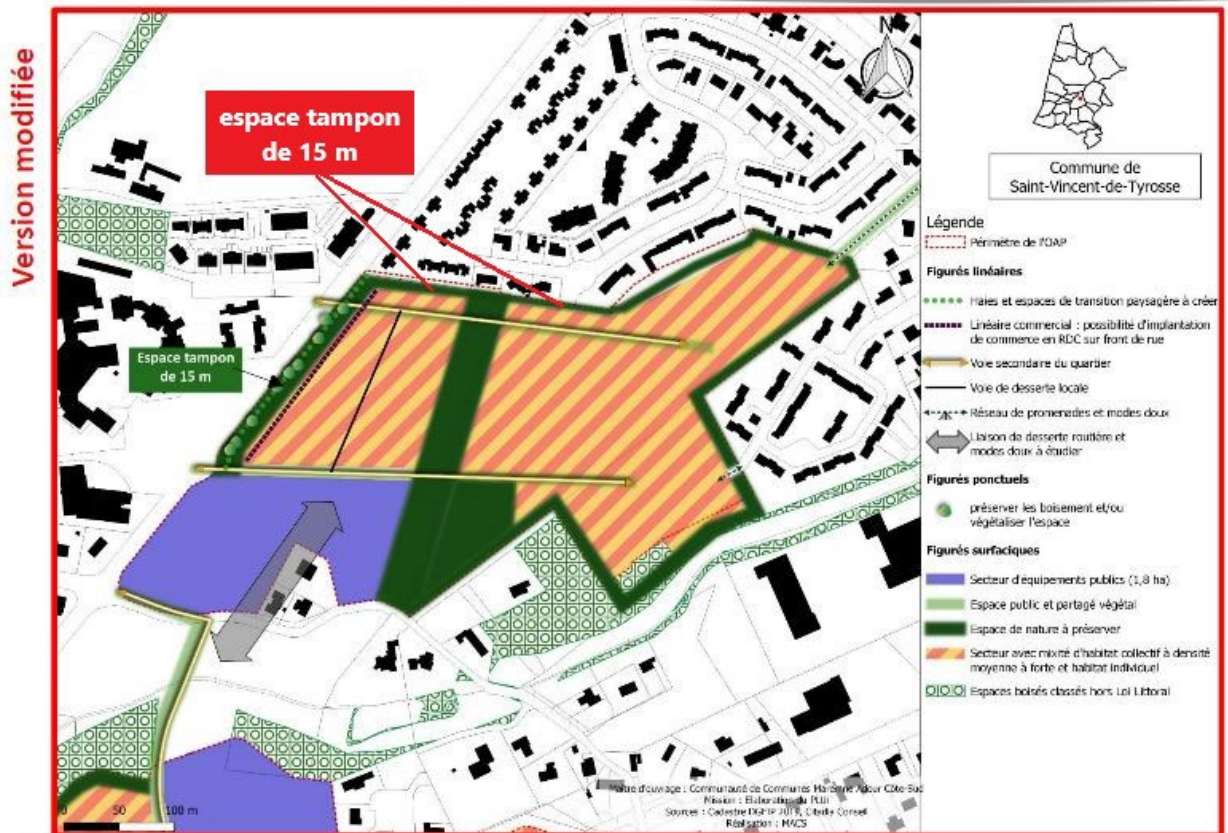
Je vous écris concernant l'AOP n°1 modifiée à Saint Vincent de Tyrosse.

Je souhaiterais vous suggérer d'élargir à 15m minimum la bande boisée au nord, comme c'est le cas le long de la voie romaine en face du lycée qui est nommé espace tampon de 15m.

Pour illustrer ma demande, je joins un plan modifié avec le nouvel espace tampon identifié en rouge.

Plan joint

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



14

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis défavorable. Cette proposition ne peut être prise en compte, la modification du PLUi ne prévoit pas de type de disposition. A noter que face à la propriété du demandeur, l'espace boisé existant sera préservé.

Observation n°16 (Web)

Par Mairie de Bénesse-Maremne Service Urbanisme

Déposée le 17 janvier 2022 à 12 h21

La Commune souhaite proposer des modifications et précisions complémentaires notamment sur les règles d'implantation des constructions :

PLAN 3.2.3

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapau existantes à la date d'approbation du PLUi. (Accès en pleine propriété ou en servitude de passage).

PLAN 3.2.4

Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres.

En cas de R+1 avec ouverture en façade, le recul est porté à 10 mètres.

Constructions en rez de chaussée > Implantation libre si retrait recul égal à h/2 avec un minimum de 3m.

Constructions en r+1 > Les parties de façades des constructions situées au-dessus du rez de chaussée, comportant une ouverture dont la partie inférieure est positionnée à moins de 1m90 de hauteur par rapport au plancher de l'étage et dégageant une vue droite seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives concernées. Les balcons ou terrasses créés en saillie par rapport aux façades respecteront la même règle à partir de leur enveloppe extérieure, ainsi que les fenêtres de toit posées à moins de 1m90 du plancher de l'étage.

(Voir schémas explicatifs en pièce-jointe)

Avis du Commissaire Enquêteur :

En ce qui concerne le plan 3.2.3. M.A.C.S prendra en compte la demande.

Pour ce qui concerne le plan 3.2.4., une nouvelle rédaction sera proposée en concertation avec les services municipaux de Benesse-Maremne, (Cf réponse au P.V de synthèse joint, par le porteur de projet).

Observation N°17 sur le Web

Objet: TR: Modification PLUI terrain BENESSE MAREMNE
De: "Charles BARRIEU" <c.barrieu@wanadoo.fr>

Bonjour, Veuillez trouver ci-dessous ma requête que Mme Mensan me demande de vous faire parvenir. Cela concerne la commune de Benesse Maremne section AI, 717, chemin de Laste, n°83-84-85-86-87. Dans le courrier envoyé ci-dessous à Mme Mensan et Mr Hicauber, vous trouverez ma demande pour rectifier le tracé de la zone U de telle manière que l'ensemble des parcelles cadastrées restent classées en zone U dans leur totalité, comme nous l'avons vu ensemble lors de notre entretien de lundi avec Mme Mensan et Mr Hicauber. La règle des 10m/40m, assure, à elle toute seule, la limitation de construction à deux maisons. C'est ce que je veux faire. Me tenant à votre disposition. Cordialement, Charles Barrieu 06 75 02 15 84
De : Nelly MENSAN <urbanisme@benesse-maremne.fr> Envoyé : mercredi 12 janvier 2022 14:52 À : Charles BARRIEU <c.barrieu@wanadoo.fr> Objet : Re: Modification PLUI terrain BENESSE MAREMNE
Bonjour, Votre demande doit être faite à cette adresse enquete-publique-2770@registre-dematerialise.fr ou sur le lien suivant www.registre-dematerialise.fr/2770 <<https://www.registre-dematerialise.fr/2770>> afin d'être prise en compte dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la modification du PLUi. J'attire votre attention sur le fait que cette observation doit être réalisée avant la fin de l'enquête publique : 17 Janvier 2022 (17h). Cordialement, Nelly MENSAN / Service urbanisme urbanisme@benesse-maremne.fr / 05 58 72 51 38 Commune de Bénesse-Maremne <http://www.benesse-maremne.fr> <<https://www.facebook.com/mairieBNS>> <<https://www.benesse-maremne.fr/>> De : Charles BARRIEU <c.barrieu@wanadoo.fr> A : <urbanisme@benesse-maremne.fr> Envoyé : 12/01/2022 14:47

Objet : Modification PLUI terrain BENESSE MAREMNE Madame Mensan, Monsieur Hicauber, Je me suis porté acquéreur du terrain de la succession BEAUDET à Benesse-Maremne cadastré AI 83-84-85-86-87. Suite à notre rencontre du 10/01/2022, par la présente, je souhaiterais que soit rectifié le tracé de la zone U de telle manière que l'ensemble des parcelles cadastrées AI 83-84-85-86-87 restent classées en zone U dans leur totalité, comme nous l'avons vu ensemble lors de notre entretien de lundi. Je me tiens bien entendu à votre disposition pour tout renseignement. Vous remerciant d'avance pour l'attention que vous porterez à mon message, Cordialement, Charles BARRIEU 0675021584
3 Pièces jointes

Jean Paul Baudet

Egletons le 13 janvier 2022

18 rue Bachelierie

19300 Egletons

A Monsieur le Commissaire Enquêteur

06 87 66 36 47

jeanpaul.baudet@sfr.fr

Objet : Enquête publique de la communauté de communes MACS-Révision N°1 du PLUi.

Commune de Benesse-Maremne

obs n° 11-
18.

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Par la présente, je vous apporte ma contribution au projet concernant la révision du PLUi de la Communauté de Communes MACS concernant la commune de Benesse Maremne.

Je m'étonne que le précédent PLUi, à peine validé ou validé récemment soit déjà soumis à révision, dans quel but ?

Par expérience, les avis de la MRAe, ne sont donnés que si cet organisme est sollicité. Dans cadre de l'évolution permanente des réglementations, il est probable que ces réglementations évolueront à nouveau. Ne serait-il pas temps de faire une pose des réglementations ?

Ma déposition concerne la propriété de défunte Mme Lavielle Denise, dont j'ai hérité récemment.

Celle-ci se situe sur la commune de Benesse-Maremne, 717 Chemin de Laste.

Le bien sur lequel se trouve un ensemble bâti (habitation et dépendances) est constitué des parcelles AI0083, AI0084, AI0085, AI0086, et AI0087 (Documents joints).

Les parcelles citées ci-dessus, durant la durée de vie de ma famille, ont toujours été cultivées en entretenues.

Sur la vue aérienne, on aperçoit l'ombre portée des plantations de peupliers voisins, ce qui ne correspond en aucun cas à une quelconque végétation. Il en est de même pour la parcelle AI 0087, ou l'ombre portée est celle d'un pommier et de quelques arbustes fruitiers.

Il semble que les copies écrans jointes, un pinceau « électronique », dans un bureau d'étude peut être lointain, ai fait un tracé approximatif sans tenir compte des réalités du terrain.

Par contre, cette propriété est bien encadrée, au Nord, à l'Ouest et au Sud, en partie par une zone naturelle, bordée par un petit ru.

En conséquence, je demande que la totalité de la parcelle demeure en zone U, c'est-à-dire que les parcelles AI 83 et AI 87 ne basculent pas en zone N.

Ceci d'autant plus qu'un projet d'aménagement est en cours et je ne souhaite pas qu'il soit remis en cause, aux grés des différentes révisions du PLUi.

Je vous remercie de prendre ma requête avec attention.

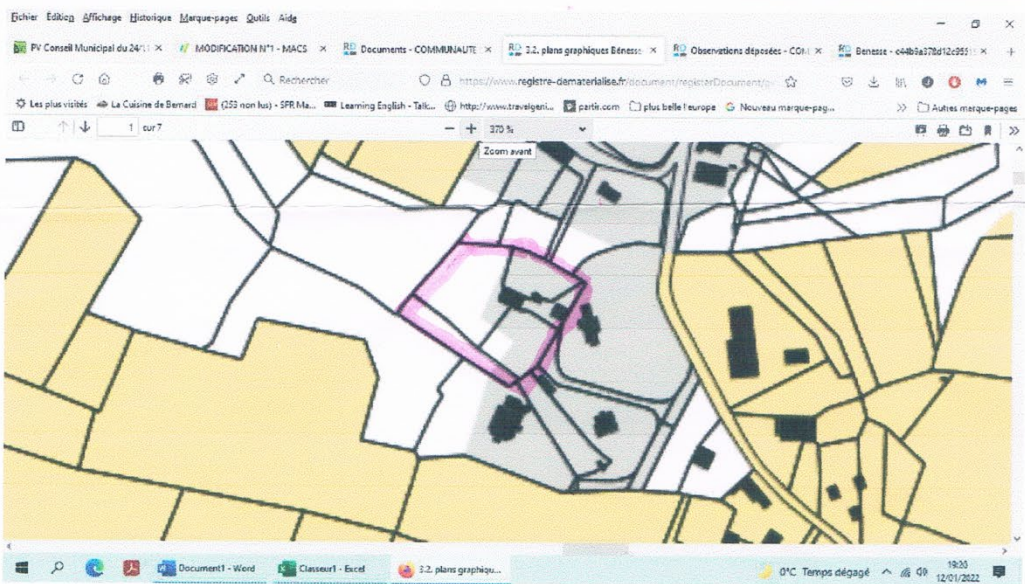
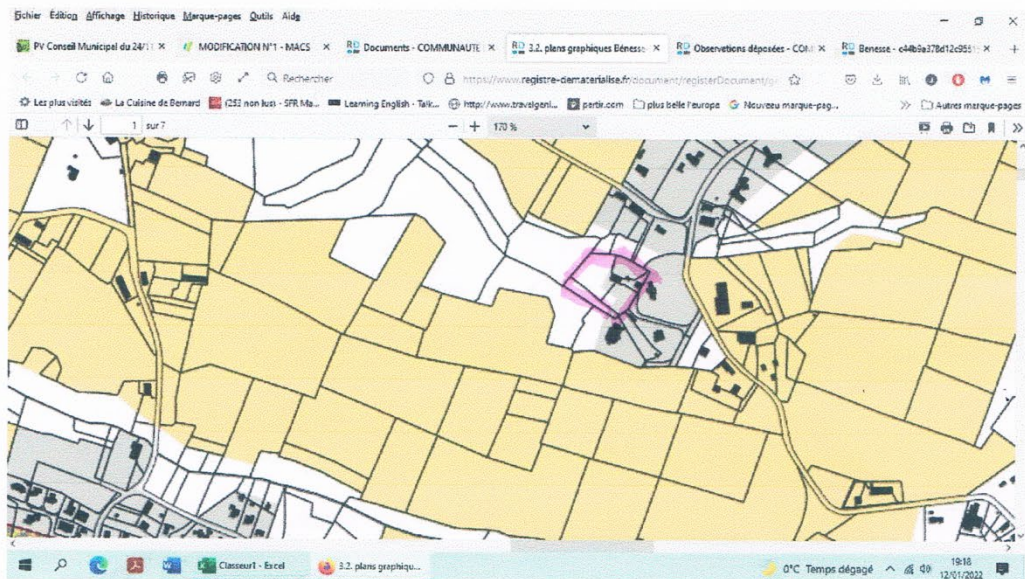
Dans l'attente d'un avis favorable à celle-ci, je vous prie de croire en mes respectueuses salutations



Jean Paul Baudet

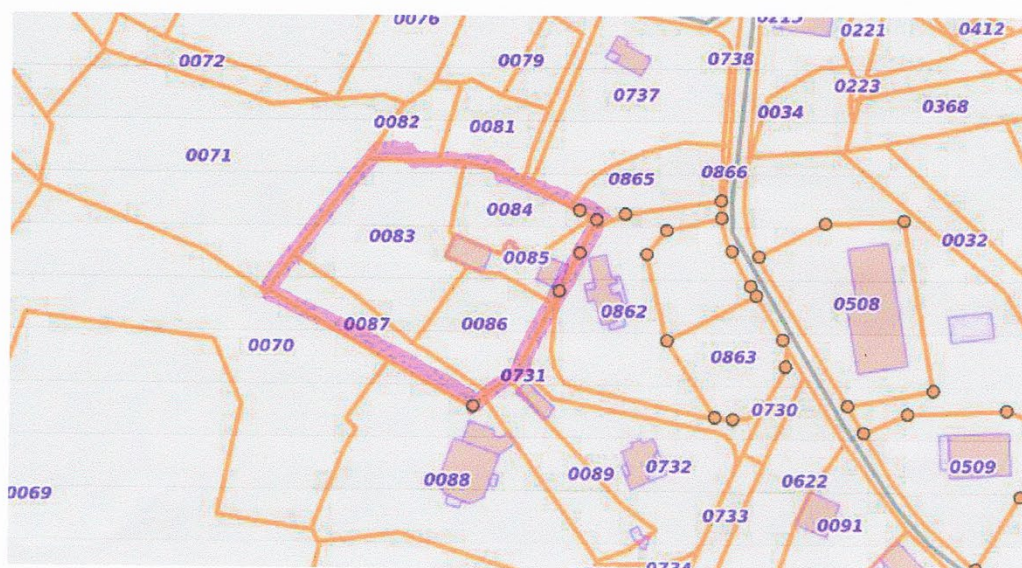
2 Pièces jointes

- COPIES ECRANS.



Jean Paul Baudet
18 Rue Bachellerie
19300 Egletons

Plan parcellaire propriété Baudet Jean Paul , hérité de Mme Lavielle Denise



Vue aérienne



Jean Paul Baudet
18 Rue Bachetie
19300 Egletons

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable :

Demande à prendre en compte, afin de permettre une « constructibilité » limitée, la réduction de la zone U étant moins importante que celle prévue initialement

Observation N°18 de Monsieur le Maire de Saint Vincent de Tyrosse, concernant la modification du zonage des parcelles liées à la réflexion sur le Pôle d'Echange Multimodal, afin que celui-ci soit plus adapté au projet.

Courrier joint



Saint-Vincent de Tyrosse, le 14 janvier 20

MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Communauté de Communes MACS
Allée des Camélias
40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Dossier suivi par le Service Urbanisme
Tél: 05 58 77 46 39

Objet : Modification n° 1 PLUI

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En accord avec la Communauté de Communes MACS, la Municipalité souhaiterait modifier le zonage de parcelles liées à la réflexion sur le Pôle d'Echange Multimodal afin que celui-ci soit le plus adapté au projet.

Ainsi nous souhaiterions que les parcelles BK 450, BK 157, BK 412, BK 413 et BK 415 soient intégrées au zonage urbain à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les parcelles BK 427, BK 381 et BK 451 seraient classées en secteur urbain de mixité des fonctions sportives et de loisirs.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte cette demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

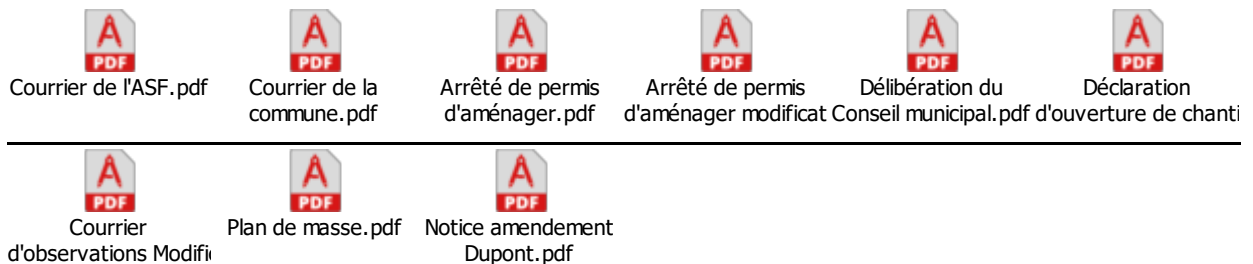


Le Maire,
Régis GELEZ

Observation N° 19 de Monsieur **GRACIET Jérôme** qui dépose avec l'intervention de son avocat, un dossier dans lequel il souhaite faire procéder à la réalisation d'un projet zone ARRIET Nord, pour la réalisation d'un quartier économique. Des permis d'aménager ont été obtenus à ce propos

Ils déposent un dossier pour obtention des modifications souhaitées.

Dossier Joint (9 fichiers)



Avis du Commissaire Enquêteur:

- Demande à prendre en compte pour ce qui est de l'assouplissement des règles de recul Vis-à-vis de l'A 63.
- Engager une concertation avec les services de l'Etat pour un changement de zonage de la zone 2 AU en 1 AU.
- Envisager dans une procédure à venir rapidement pour la levée de l'emplacement réservé 6b les services d'ASF renonçant pour partie à cet emplacement.

Avis favorable.

Observation n°17 sur le web (Email)de Monsieur Jean-Paul BAUDET

Objet : Enquête publique de la communauté de communes MACS-Révision N°1 du PLUi.
Commune de Benesse-Maremne - Projet de basculement en Zone N des parcelles AI 83 et AI 87

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par le présent courrier, je vous apporte un complément à celui que je vous ai transmis par courrier papier du 13 janvier 2022.

Je vous rappelle que je suis propriétaire du terrain bâti, sis à Bénesse-Maremne au 717 Chemin de Laste, à l'est de la commune. Ce terrain, d'un seul tenant, est composé des parcelles AI 83,84,85,86 et 87, l'ensemble de ces parcelles, à l'heure actuelle, se situent en zone U, en totalité. La totalité de ces parcelles ont été, dans le passé, totalement cultivées, soit entretenues, sans friches ni zones abandonnées à la végétation.

Par contre, ces parcelles, sont bien bordées, au sud-ouest, à l'ouest et au nord par une zone humide naturelle, existant depuis toujours, comme le démontre la vue aérienne jointe.



Cette propriété dans son ensemble, est en cours de vente, avec un compromis de vente daté du 2 décembre 2021, assorti d'une clause financière de rétractation. Le futur acheteur a réalisé des démarches bien avancées, en vue de l'acquisition courant janvier 2022.

Par la modification du PLUi de la MACS, le futur acheteur se trouve contraint, en cours d'achat, avec de nouvelles contraintes sur les parcelles AI 83 et AI 85, non prévues lors de la signature du compromis de vente.

Bien évidemment, cet acheteur local, si ces contraintes, appliquées à ce terrain, sont maintenues, sera contraint de à renoncer son achat.

Je renouvelle donc ma demande de revoir le maintient en zone U des parcelles AI 83 et AI 87 en Zone U, comme elles le sont actuellement.

1/2

Afin de protéger la parcelle d'une urbanisation sans limites, je pense que, pour ce cas précis, la règle des 10m/40m, limite largement la surface potentielle de construction.

Je vous remercie par avance, d'examiner ma requête avec la plus grande attention, en espérant une issue favorable à celle-ci

Je vous prie de croire en mes plus respectueuses salutations.

Jean Paul Baudet

Avis du Commissaire Enquêteur :

[Voir la réponse supra à l'observation N° 17.](#)

V-1- OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Voir supra.

Cette enquête publique a généré 911 visites sur le site dématérialisé, 617 consultations 19 participations écrites et observations commentées.

VI - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, ET ANALYSE DU DOSSIER

La communauté de communes est compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification territoriale. MACS a mené la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en étroite collaboration avec les 23 communes entre la fin d'année 2015 et le début d'année 2020. Le PLUi est applicable depuis le 17 mars 2020.

Le PLUi a fait l'objet d'évolutions suite à l'approbation de la **modification simplifiée n°1** (6 mai 2021). Ces évolutions sont applicables depuis le 22 mai 2021.

Le PLUi définit les grandes orientations d'aménagements pour le territoire intercommunal sur une période de 10 à 15 ans et les règles d'occupation des sols et de construction pour les 23 communes de MACS.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement, notamment le projet de modification n° 1 du PLUi ainsi que la dispense d'évaluation environnementale décidée par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas.

Conformément à l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a été soumis à un examen au cas par cas concernant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis le 1er octobre 2021. En application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'ensemble des avis des communes membres, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (M.R.A.E.) et des personnes publiques associées et consultées au projet de modification n° 1 du PLUi en application des articles L. 153-40 du code de l'urbanisme est intégré au dossier de modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal et soumis à enquête publique.

Conformément à l'article L. 153-42 du code de l'urbanisme, lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes (Angresse, Bénesse-Maremne, Saubion et Saint- Vincent de Tyrosse).

Le public a pu déposer ses observations et propositions, pendant la période d'enquête publique, soit du **lundi 13 décembre 2021 (09 h) jusqu'au lundi 17 janvier 2022 (17 h 00) inclus**, selon les modalités suivantes :

- ✚ soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi qu'en mairies des 4 communes ;
- ✚ soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2770> ;
- ✚ soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-2770@registre-dematerialise.fr ;
- ✚ soit par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur (modification n° 1 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante :
Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public ont pu être reçues par le Commissaire Enquêteur dans le cadre des permanences définies à l'article 6 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- ✚ par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- ✚ en dehors de la période d'enquête publique, du lundi 13 décembre 2021 (9h) jusqu'au lundi 17 janvier 2022 (17h00) inclus.

L'ensemble des observations et propositions du public, (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux ou électroniques), a été consultable sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2770>.

Le site dématérialisé a généré 911 visites, 617 consultations, et 19 observations écrites.

Le dossier mis à l'enquête publique est complet, facile à la lecture et à la compréhension.

VII- CONCLUSIONS

Les conclusions et leurs motivations sont rapportées dans un document distinct du présent, mais joint à ce dernier.

DEPARTEMENT DES LANDES



Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (M.A.C.S.)

ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 21.12.2021. 09 h, au 17.01.2022. 17 h,

Relative à ma modification N°1 du PLUi. des communes d'ANGRESSE,
BENESSE-MAREMNE, SAINT-VINCENT-de-TYROSSE, SAUBION.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.

La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.

Le projet de modification n° 1 porte sur la nécessité de :

- Recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U ou AU ;
- Instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, d'urbanisme commercial, de reconversion de friches, etc. ;
- Faire évoluer les règles de mixité sociale (levée de secteurs de mixité sociale, obligation de production de logement sociaux en zone Urbaine, etc.) ;
- Accompagner la densification des tissus urbains, notamment en termes de desserte, de stationnement, d'implantation des constructions sur une même propriété, d'espaces de pleine terre et protection du couvert boisé, de règles de recul, de hauteur et d'emprise au sol ;
- Ajuster les règles relatives aux types de clôtures autorisés ;
- Corriger des erreurs matérielles (zone Naturelle sur des exploitations agricoles, etc.)
- Adapter les OAP à l'évolution des projets (déménagement du Collège à Saint Vincent de Tyrosse, etc.)

Cette procédure de modification n° 1 du PLUi concerne uniquement les communes d'Angresse, de Bénesse Maremne, de Saubion, de Saint Vincent de Tyrosse.

La modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification d'un opérateur foncier :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire,
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'évolution du PLUi initiée par la modification n° 1 envisagée, répond à ces critères :

- Les modifications apportés au PLUi contribuent à contenir l'étalement urbain en supprimant des zones U ou AU au profit des zones A ou N, en ciblant une densification plus grande.
- Les objectifs du PLH sont atteints en matière de mixité sociale, plus visiblement encore sur la commune de Saubion.
- Une compatibilité avec le SCOT assurée en termes de consommation foncière, de production de logements et de scénario démographique.
- Le projet de modification N°1 Du PLUi de la MACS n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.
- Le respect du PLH pour une offre de logements abordable : plus de logements locatifs sociaux prévus et une accession sociale à la propriété encouragée.
- Les avis des communes, avis des personnes publiques associées et consultées :
La Préfecture de Région, la Préfecture des Landes, la DDTM, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental,

Les Mairies de St Vincent de Tyrosse, Mairies de Benesse- Maremne, Saubion, Angresse, la Chambre des Métiers et de l'artisanat des Landes, la CCI des Landes, le Centre Régional de la propriété forestière, la les Direction Territoriale de la SNCF,

Les consultations, avis et observations des communes, PPA/PPC, l'autorité environnementale et mémoires en réponses ne révèlent pas d'oppositions formelles au projet.

- La ville ce Saint Vincent de Tyrosse, devrait être la première commune sur le territoire de la MASC compétente en matière de logement et d'urbanisme, à expérimenter le dispositif « Bail Réel Solidaire », qui permet à l'acquéreur de n'avoir à supporter que le prix du bâti.

L'objectif de ce dispositif reste toutefois une barrière à la spéculation tout en permettant l'accession à la propriété pour le plus grand nombre de citoyens.

L'enquête publique a amélioré le dossier, par les réponses données aux questions posées par le public, la consultation des PPA/PPC, et les réponses apportées par le porteur de projet.

Cette opération ne porte pas atteinte au domaine privé, en conséquence,
j'émet un avis favorable à la présente opération de modification N° 1 du PLUi de la MACS,

Avec les recommandations suivantes :

- Prendre en compte autant que faire ce peut :
- les observations formulées par le public et les PPA/PPC, suivant les réponses apportées au le PV de synthèse,
- ainsi que les réponses déjà données dans les avis qui suivent la consultation des PPA/PPC.

Le Commissaire-Enquêteur Pierre BUIS

Le 10 février 2022



ANNEXES

Voir les pièces jointes après chaque observation dans le corps du rapport,

Rectificatif d'une erreur matérielle.

Avis dans le cadre de l'article R 153-6 du Code de l'Urbanisme du centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine



CNPF_08112021
(1).pdf



Rectificatif d'une erreur matérielle dans le projet de modification du règlement écrit. Enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi

Suite à l'observation formulée par M. POUDEX durant l'enquête publique, déposée le 13 décembre 2021, une erreur matérielle a été constatée dans la modification proposée concernant les règles d'emprise au sol sur la commune de Benesse Maremne et ses modalités.

Comme évoqué page 25 de la notice explicative, il est proposé de faire évoluer les règles d'emprises au sol dans le tissu urbain existant. Au lieu d'une emprise maximale de 30%, il est proposé d'appliquer une emprise au sol variable, calculée selon la taille des terrains.

Calcul de l'emprise autorisée
 $(S \times 0,27) - ((S-300) \times 0,10) + 40$
S = surface de l'assiette du projet

Cette formule permet d'obtenir une emprise au sol dégressive : plus la taille du terrain est importante, plus l'emprise au sol décroît.

Notice explicative – Modification n°1 du PLUi – Juillet 2021 25

Toutefois, dans le projet de modification du règlement écrit (p70), une erreur matérielle est à rectifier concernant les exemples illustrant les modalités de calcul cette emprise au sol variable : la première soustraction doit être remplacée par une multiplication. Ces deux étapes mériteraient également d'être davantage détaillées pour faciliter la compréhension de ce calcul.

Version actuelle

- **Sur la commune de Benesse-Maremne**

- Dans le secteur soumis à la règle « Emprise au sol variable selon la taille du terrain » identifié au plan 3.2.5, l'emprise au sol maximale est calculée comme suit :

Calcul de l'emprise maximale autorisée = $(S \times 0,27) - ((S-300) \times 0,10) + 40$
S étant la surface de l'assiette du projet

Modalités d'application

Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %
Calcul : $(600 \times 0,27) - ((600-300) \times 0,10) + 40 = 0,29$, soit 29%

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %
Calcul : $(5000 \times 0,27) - ((5000-300) \times 0,10) + 40 = 0,18$, soit 18%

Rectificatif proposé

Modalités d'application

Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %
Calcul : $(600 \times 0,27) - ((600-300) \times 0,10) + 40 = 172 \text{ m}^2$ d'emprise au sol maximale ~~0,29~~, soit 29%
obtenu en divisant $(172/600) \times 100$

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %
Calcul : $(5000 \times 0,27) - ((5000-300) \times 0,10) + 40 = 920 \text{ m}^2$ d'emprise au sol maximale ~~0,18~~, soit 18%
obtenu en divisant $(920/5000) \times 100$

