

# Réunion publique Seignosse

## PLUi de MACS

15 avril 2019



# DÉROULÉ DE LA RÉUNION PUBLIQUE

## 1/ Le contexte de la démarche de PLUi

- Qu'est-ce qu'un PLUi ?
- Une démarche de concertation pour fixer un cap

✓ Temps d'échange avec le public

## 2/ Les Objectifs et les outils du PLUi

- Les orientations du PADD consolidé
- Outils de traduction réglementaire
- Les zones urbaines : zonage U et autres outils
- Les zones à urbaniser : zonage AU et autres outils

✓ Temps d'échange avec le public

- Les zones agricoles : zonage A et autres outils
- Les zones naturelles : zonage N et autres outils

✓ Temps d'échange avec le public

# 1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUi



# 1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

## LE TERRITOIRE

89% du territoire couvert de zones naturelles, forestières et agricoles

+ de 64 000 habitants en 2019



# 1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

## QU'EST-CE QU'UN PLUI ?

- Un **plan local d'urbanisme intercommunal** pour le territoire de MACS et ses 23 communes, qui fixe des **règles communes** pour le développement des projets (économie, habitat, déplacement, équipements) et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans une logique de développement durable.
- Il est valable **10 ans, au maximum**
- Il implique l'élaboration d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : expression du projet de territoire qui traduit les objectifs du PLUi en orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'en règlement (écrit et cartographique)

# 1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUi

## UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION POUR SE FIXER UN CAP

### A/ La concertation publique sur le PLUi

Plusieurs **modalités d'information et de concertation** sont prévues:

- Réunions publiques
- Information régulière par le biais du site internet de la Commune et de MACS
- Mise à disposition du public d'un registre pour y consigner les observations ainsi que de documents liés au PLUi en Mairie et au siège de MACS
- Possibilité de s'exprimer par courrier et par courriel : [plui.concertation@cc-macs.org](mailto:plui.concertation@cc-macs.org)



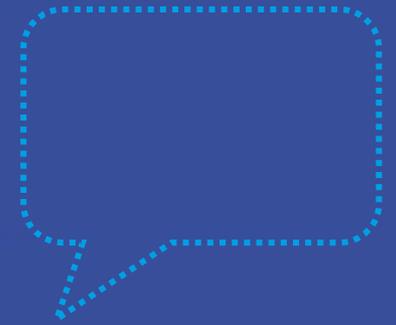
# 1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION POUR SE FIXER UN CAP

## B/ Les 4 grandes étapes d'élaboration du PLUi : calendrier



# TEMPS D'ÉCHANGE



## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUi



# LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Lois / Documents supra-territoriaux

**Objectifs densité :**  
20 logements/ha en  
moyenne

**Objectif  
consommation  
d'espace pour  
l'habitat : 658 ha**

**Le Schéma de Cohérence  
Territoriale**

**Objectifs  
démographiques :**  
environ 82 000  
habitants en 2030

**Objectifs de  
production de  
logements :**  
environ 900  
logements/an

**PLUi  
MACS**

## 2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

### LES 4 AXES THÉMATIQUES DU PADD CONSOLIDÉ

#### **Se développer de manière équilibrée et durable**

- Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée ;
- Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle ;
- Tendre vers un territoire autonome en énergie ;
- Limiter l'exposition des personnes et les biens aux risques et nuisances.

#### **Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique**

- Décliner la stratégie du territoire en termes de développement économique et de création d'emplois ;
- Pérenniser agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité ;
- Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles.

## 2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

### LES 4 AXES THÉMATIQUES DU PADD CONSOLIDÉ

#### **Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale**

- Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux ;
- Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire ;
- Protéger les continuités écologiques, gages de qualité (trame verte et bleue) ;
- Gérer durablement la ressource en eau.

#### **Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale**

- Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage ;
- Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire ;
- Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire.

## 2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

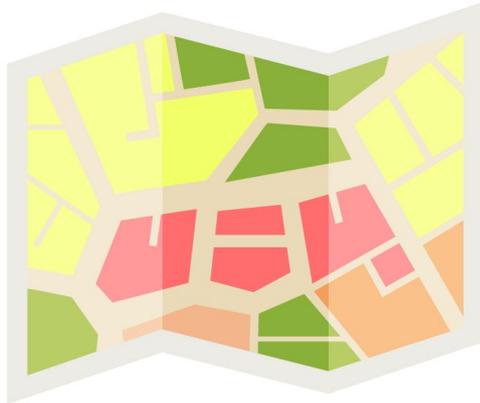
### LES OUTILS POUR TRADUIRE CES OBJECTIFS

#### LE RÈGLEMENT



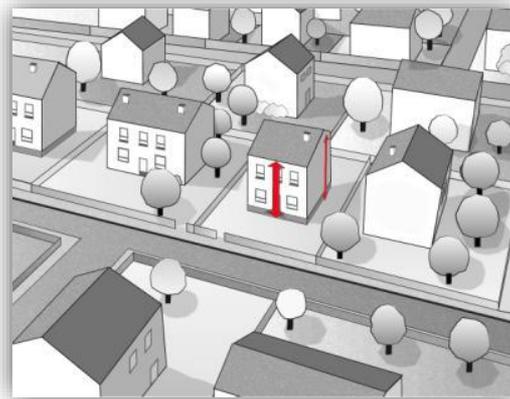
#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Graphique

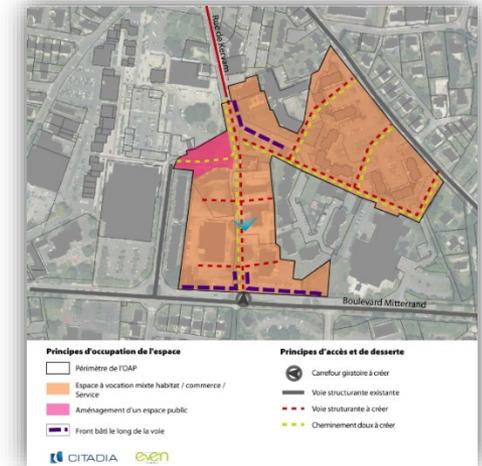


-  Zone Urbaine = **U**
-  Zone à Urbaniser = **AU**
-  Zone Agricole = **A**
-  Zone Naturelle = **N**

Ecrit



- **Quels types de construction** sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur **l'aspect extérieur** ?
- **Quelle hauteur** peut avoir la construction ?



- Orienter l'aménagement futur
- Maîtrise foncière de la collectivité ou non

## 2/LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUi



## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

### LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

#### Notre feuille de route pour l'habitat

- Une densité vivable
- Une insertion des projets dans leur environnement
- Une qualité paysagère/ un cadre naturel à préserver
- Un qualité architecturale/patrimoniale à valoriser
- Une mixité urbaine à soutenir (commerces, services, logements, équipements publics, etc.)



## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

### LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

#### Un règlement et des documents graphiques simplifiés

##### Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
2. Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
3. Mixité fonctionnelle et sociale

##### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. Volumétrie et implantation des constructions
5. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
7. Stationnement

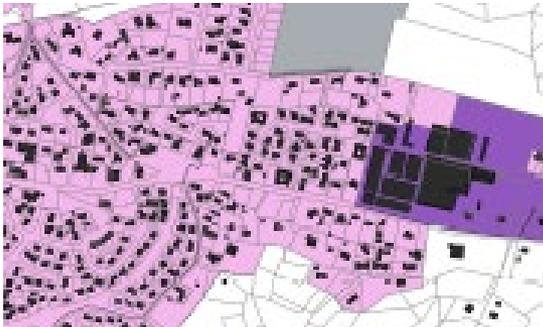
##### Equipements et réseaux

8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique

## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

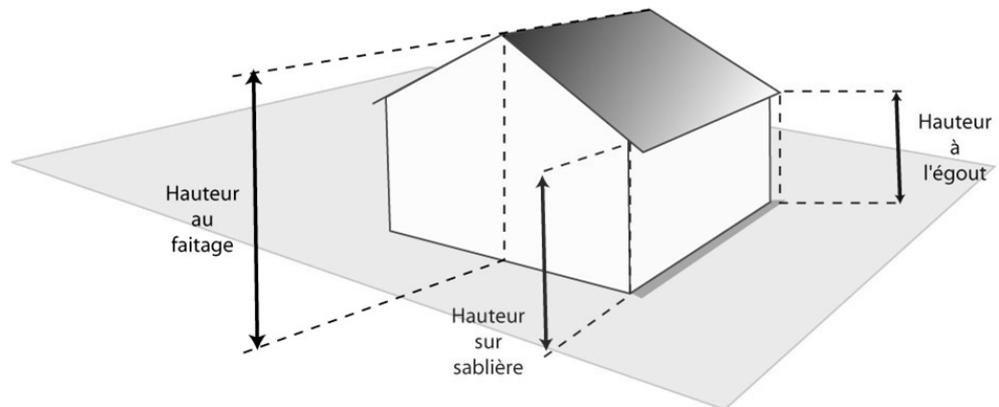
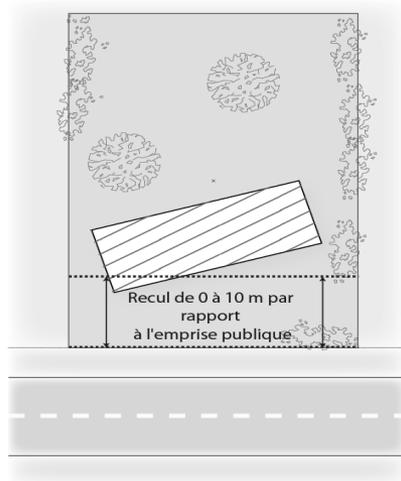
### LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

#### Un règlement et des documents graphiques simplifiés



#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Implantation sur au moins une limite séparative quand retrait sur une limite, retrait  $> H/2$  avec minimum de 3 mètres
- Implantation libre si retrait, retrait  $> H/2$  avec minimum de 3 mètres
- Retrait de  $H/2$  avec minimum de 3 mètres
- Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Ecriture des règles en cours
- OAP valant règlement



## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

### LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

#### Un règlement et des documents graphiques simplifiés

##### Mixité des fonctions

-  Zone urbaine : mixité des fonctions renforcée
-  Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)
-  Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
-  Zone urbaine : vocation d'hébergement dominante
-  Zone urbaine : vocation d'équipements dominante
-  Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante
-  Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante



##### Implantation des constructions par rapport aux voies

-  Construction à l'alignement (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
-  Implantation libre
-  Construction en retrait de 3 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
-  Construction en retrait de 5 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
-  Construction en retrait de 6 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
-  Construction en retrait de 10 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)



##### Emprise au sol des constructions

-  Non réglementé (pour les équipements publics et d'intérêt collectifs ou secteur très dense)
-  80 %
-  60 %
-  40 %
-  30 %
-  20 %
-  10 %
-  5 %
-  0 % sauf travaux de remise aux normes



##### Hauteur des constructions

-  3.50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit / 4.50 au faîtage
-  4 mètres à l'égout du toit (E) ou acrotère (A) / 6 mètres au faîtage (F) > RDC
-  6 mètres E + A / 8 mètres au faîtage (F) > R+1
-  7 mètres E + A / 10 mètres au faîtage (F) > R+1
-  8 mètres E + A / 10 mètres au faîtage (F) > R+1+C ou R+2
-  9 mètres E + A / 11 mètres au faîtage (F)
-  10 mètres E + A / 12 mètres au faîtage (F) > R+2+C ou R+3

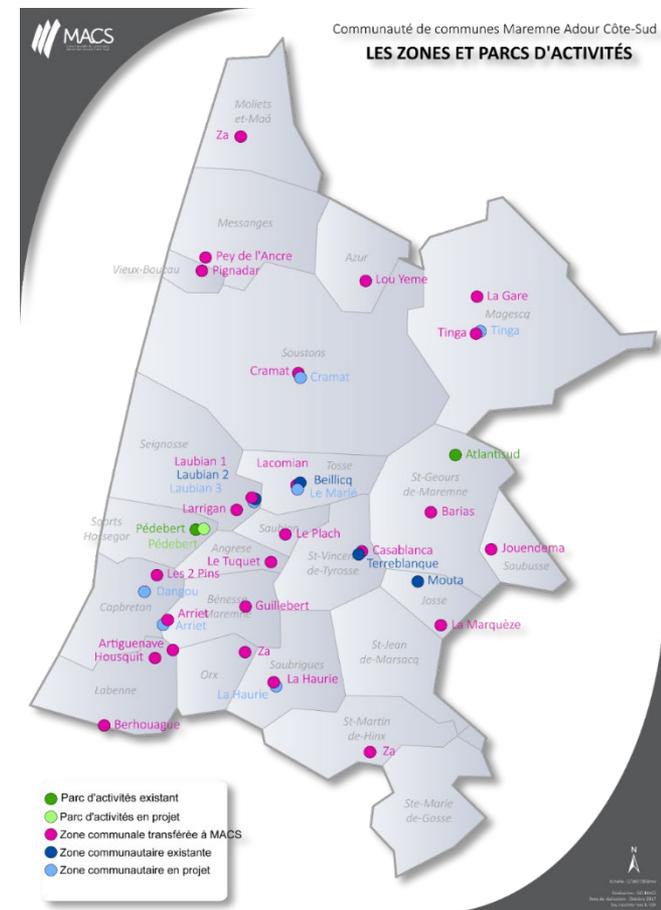


## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

### LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

## Notre feuille de route pour le développement économique et commercial

- Faciliter l'installation et le maintien durable des entreprises sur le territoire
- La gestion durable du foncier économique
- La planification territoriale cohérente et équilibrée du foncier économique : un maillage de ZAE



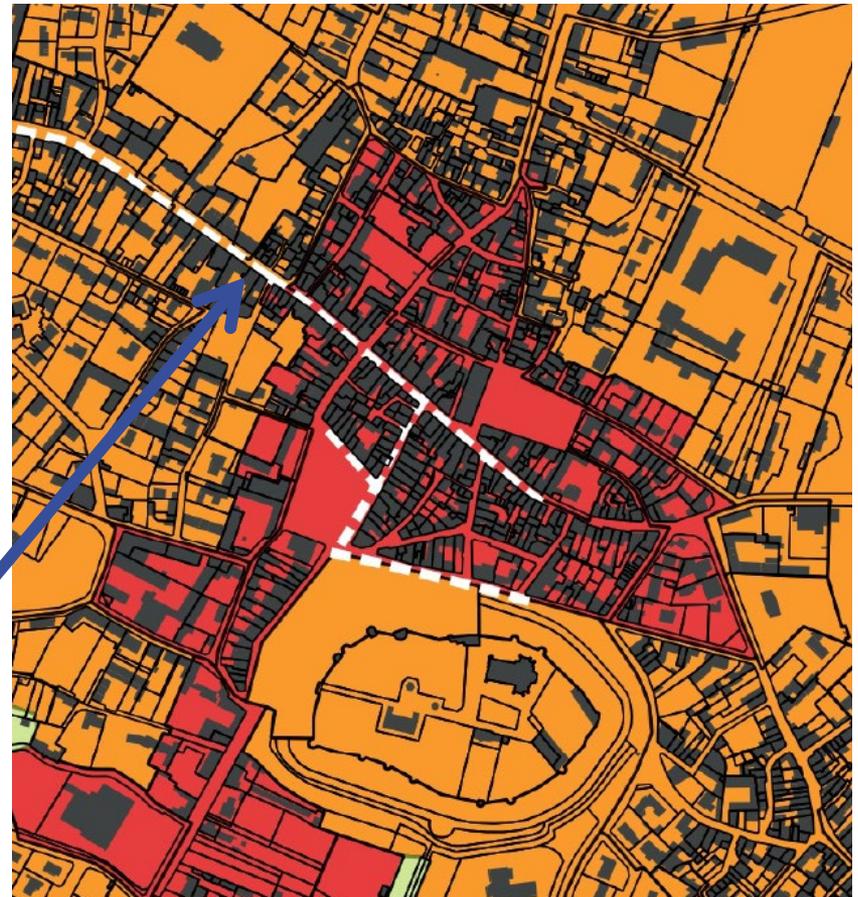
## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

### LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

#### Notre feuille de route pour le développement économique et commercial

### Les commerces

- Localisations privilégiées : **centres-bourgs et centres villes**
  - Localisation encadrées pour les surfaces de plus de 1000 m<sup>2</sup>
- +
- Utilisation de l'outil « linéaire commerciaux »



## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

### LES ZONES A URBANISER : ZONAGE AU ET AUTRES OUTILS

Les **zones à urbaniser ouvertes**  
dès approbation du PLUi

Lorsque les réseaux ou la  
programmation sont suffisants

**À court terme**

**Les zones 1AU**

Des secteurs de projet avec  
des Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)

**Zones à urbaniser fermées**  
(modification du PLUi  
nécessaire)

Lorsque les réseaux ou la  
programmation ne sont pas  
suffisants

**Dans les 10 ans**

**Les zones 2AU**

## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

### LES ZONES A URBANISER : ZONAGE AU ET AUTRES OUTILS

# Les orientations d'aménagement et de programmation

Outil opérationnel au service d'un développement urbain maîtrisé et de qualité



-  Périmètre de l'OAP
-  Aire de stationnement
-  préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
-  Végétalisation des voiries
-  Voie secondaire
-  Voie secondaire
-  Secteur à dominante d'habitat collectif  
densité faible
-  Secteur à dominante d'habitat individuel  
densité forte
-  Espace public et partagé végétal
-  Communes
-  Bâti
-  Parcelles

## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

### LES ZONES A URBANISER : ZONAGE AU ET AUTRES OUTILS

## Les orientations d'aménagement et de programmation

### Vous êtes propriétaires d'un site concerné

#### **Ce que vous pouvez faire :**

- Conserver votre terrain en l'état
- Construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

#### **Ce que vous ne pouvez pas faire :**

- Construire ou aménager votre parcelle sur la base d'un projet qui ne respecte pas les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

### Vous êtes riverain d'un site concerné?

- L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit.

# TEMPS D'ÉCHANGE



## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

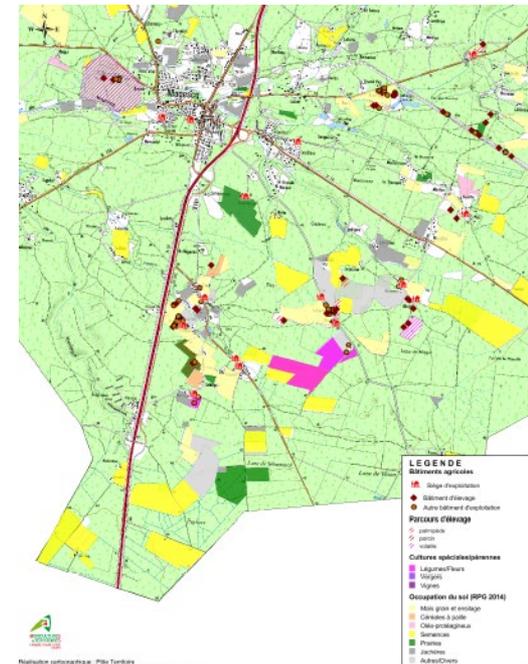
### LES ZONES AGRICOLES : ZONAGE A ET AUTRES OUTILS

Feuille de route: la préservation des espaces et l'appui au développement agricole

*Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture*

#### Une **stricte protection des espaces et des activités agricoles** :

- Sièges et bâtiments agricoles en **zone A** (sauf exceptions)
- **Consommation et mitage** de l'espace agricole limités (pas d'extension des hameaux ni des écarts)
- **Protections environnementales** adaptées
- Des périmètres de réciprocité de 50m ou 20 m autour des parcours d'élevage
- Des nouveaux bâtiments d'habitations pour les agriculteurs : nécessité de justifier le besoin de présence sur place



## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

### LES ZONES AGRICOLES : ZONAGE A ET AUTRES OUTILS

Notre feuille de route : la préservation des espaces et l'appui au développement agricole

#### La prise en compte des projets non agricoles et de l'existant :

- **Des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)**

Secteur où exceptionnellement on autorise des constructions : comblement de dents creuses, activités touristiques et de loisirs, ...

- **Des bâtiments qui peuvent changer de destination :**

Une ancienne ferme qui se transforme en gîte rural, un château en hôtel...

- Des **maisons individuelles** qui peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes

## 2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

### LES ZONES NATURELLES : ZONAGE N ET AUTRES OUTILS

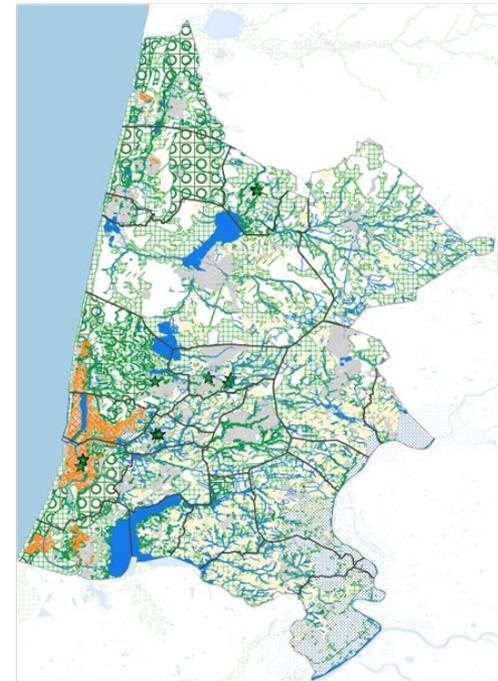
Notre feuille de route : la préservation des espaces naturels pour valoriser les atouts du territoire

#### Protection des espaces naturels

- La protection de la biodiversité ordinaire et des zones humides (trame verte et bleue)
- La préservation de la nature en ville
- La limitation des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) en taille et en nombre,
- Le respect de la loi littoral

#### Un développement possible sous conditions :

- Des habitations existantes qui peuvent s'agrandir mais de manière limitée
- Des changements de destination fléchés
- Des projets touristiques durables



# TEMPS D'ÉCHANGE



# CONCLUSION



- Rappel des modalités de concertation prévues



**DES REGISTRES  
D'OBSERVATIONS**



**UN ESPACE DÉDIÉ SUR LE  
SITE INTERNET DE MACS**



**DES ARTICLES**



par courrier à :

Mairie de Seignosse  
1998, av Charles de Gaulle  
40510 SEIGNOSSE

Cdc MACS  
allée des Camélias  
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse



par mail à :

[plui-concertation@cc-macs.org](mailto:plui-concertation@cc-macs.org)  
[mairie@seignosse.fr](mailto:mairie@seignosse.fr)

MERCI DE VOTRE ATTENTION

