

ANNEXE 1

Avis émis par les personnes publiques associées
Et réponses apportées par la Commune

LISTE DES PERSONNES ASSOCIEES CONSULTEES POUR AVIS
SUR LE PROJET DE PLU ARRETE

	Date de saisine	Date de réception de l'avis	Nature de l'avis
Préfecture des Landes	20/12/2010	18/03/2011	Avec observations à intégrer
Chambre de Commerce et d'Industrie	Reçu mais non daté	24/01/2011	Favorable
Chambre d'Agriculture	20/12/2010	01/03/2011	Favorable avec réserves
Chambre de Métiers	20/12/2010		Réputé favorable
Conseil Général	20/12/2010	15/03/2011	Avec observations
Conseil Régional	21/12/2010		Réputé favorable
Mairie de Seignosse	20/12/2010		Réputé favorable
Mairie de St Geours de Maremne	21/12/2010		Réputé favorable
Mairie de Tosse	20/12/2010		Réputé favorable
Mairie d'Azur	20/12/2010		Réputé favorable
Mairie de Magescq	Reçu mais non daté		Réputé favorable
Mairie de Messanges	Reçu mais non daté		Réputé favorable
Mairie de Vieux-Boucau	Reçu mais non daté		Réputé favorable
Centre régional de la Propriété Forestière	23/12/2010		Réputé favorable
SITCOM	20/12/2010	28/12/2010	Favorable avec suggestion
SIPA	18/12/2010	02/05/2011	Favorable
SYMPA	20/12/2010	19/04/2011	Favorable
SATEL	20/12/2010		Réputé favorable
SIEAM	20/12/2010	11/03/2011	Avec suggestions
Section Régionale de Conchyliculture	20/12/2010		Réputé favorable
Commission départementale de la consommation des espaces agricoles	20/12/2010		Réputé favorable
Communauté de communes M.A.C.S	20/12/2010	10/02/2011	Favorable
SYDEC	Reçu mais non daté		Réputé favorable
SEPANSO	18/12/2010	09/03/2011	Avec remarques

Origine de la demande	Nature de la demande	Réponse apportée par la commune	Document modifié
L'Etat	<p>1 —Natura 2000</p> <p>Le zonage NATURA 2000 reporté sur le PLU en zone NS correspond au périmètre étudié dans le cadre du DOCOB ; bien qu'il s'agisse du périmètre sans doute le plus pertinent, il diffère légèrement du projet adressé aux instances européennes. Il conviendra d'explicitier les différences.</p> <p>Deux secteurs sont potentiellement constructibles :</p> <p>A Soustons-Plage, l'étude environnementale produite sur le secteur montre la nécessité de protéger certains habitats ; ces dispositions particulières de protection se retrouvent notamment dans les orientations d'aménagement des zones AU. Ces zones AU sont aujourd'hui « fermées » et nécessiteront une modification ou révision du PLU avec sans doute des études plus fines pour permettre leur mise en œuvre; il est cependant important d'afficher d'ores et déjà la prise en compte des divers flux biologiques entre les habitats recensés.</p> <p>Un programme d'aménagements est prévu à la pointe sud de l'étang de Soustons. L'impact de ces aménagements n'a pas été mesuré, et certaines constructions ne sont pas compatibles avec le règlement de la zone. Le document doit donc être complété sur ce point par une meilleure adéquation entre les mesures de protection et le projet.</p> <p>Des secteurs sont potentiellement constructibles dans des zones Nh situées à proximité du site Natura 2000 avec mise en place d'un assainissement individuel en sols défavorables à l'infiltration (secteurs de Layeste, Labarraque, Robert/Lapaillasse, Bitcherounaou). Les effets doivent être analysés et les conséquences éventuelles prises en compte.</p>	<p>La délimitation du périmètre d'études Natura 2000 est effectivement différente car il a été élargi et adapté, dans le cadre de l'élaboration du COBOB, afin de mieux prendre en considération les réalités de terrain et résoudre les erreurs manifestes de report. Un chapitre du rapport de présentation explicite les différences et vérifie les conditions de protection des espaces différentiels entre les 2 périmètres. (§III-3-4)</p> <p>La prise en compte des flux biologiques a été ajoutée dans l'orientation d'aménagement du quadrant Est de Port d'Albret.</p> <p>Le programme d'aménagement étudié par GéoLandes en rive Sud-Ouest de l'étang appelle effectivement des compléments d'études, tant sur la dimension opérationnelle du projet, que sur les incidences sur les milieux. Concernant l'implantation de la piste cyclable, des itinéraires alternatifs évitant la traversée des milieux les plus fragiles sont également à étudier de manière plus approfondie. Dans l'attente, les terrains supportant le projet d'aménagement des berges de l'Etang ont été à nouveau classés en Espaces Boisés Classés afin de différer la faisabilité réglementaire de cet aménagement dans le PLU.</p> <p>Ces quatre zones Nh qui ont été identifiées dans le rapport de Présentation au § IV-2.1 Incidences Sur les Eaux de Surface, comme présentant une aptitude des sols défavorable à l'assainissement autonome par le SPANC, il est décidé de les rendre inconstructibles et les reclasser en zone N afin d'éviter tout impact sur l'environnement remarquable du site Natura 2000.</p>	<p>RP</p> <p>OA</p> <p>Zonage</p> <p>Zonage</p>

Origine de la demande	Nature de la demande	Réponse apportée par la commune	Document modifié
	<p>Un autre secteur Nh est susceptible de poser problème à Soustons-Plage : il ne comporte pas d'étude de sol permettant de mesurer l'impact de l'assainissement individuel (Caunègre). Ce secteur devrait bénéficier de l'assainissement collectif dans le cadre de l'aménagement des zones AU qui le bordent.</p> <p>Le règlement de la zone NS qui se veut très protecteur semblerait pouvoir autoriser des aménagements qui ne seraient pas qualifiés de légers. Ces espaces relèvent d'une protection d'espace remarquable et devraient disposer d'une protection au moins égale au niveau défini par l'article R-146-2.</p> <p>2 —Loi Littoral</p> <p>Les espaces à protéger au titre de la loi littoral ont été pris en compte. Cependant, il serait souhaitable que les coupures d'urbanisation, définies par défaut, soient mieux identifiées en rappelant leur fonction et leur valeur d'équilibre du territoire.</p> <p>Les espaces proches du rivage pourraient être définis sur l'ensemble du littoral, ainsi que la bande littorale qui pourrait prendre en compte les impératifs de gestion du système dunaire et les perspectives de recul du trait de côte.</p> <p>3 —prise en compte des risques</p> <p>La prise en compte des risques incendie de forêt, submersion marine et retrait et gonflement des argiles est satisfaisante mais mérite d'être explicitée, voire complétée sur les points suivants.</p> <p><u>Risque incendie de forêt</u> : dans les secteurs U et N déjà urbanisés, le règlement prévoit un recul de 5 m entre les constructions et les limites séparatives situées en</p>	<p>Dans ce secteur, qui est au contact d'un site Natura 2000 et était classé en NB dans le POS, la zone Nh a été circonscrite à la partie urbanisée la plus structurée, entre la route et la piste cyclable, et le reste du quartier reclassé en N afin de limiter tout nouveau rejet issus d'assainissements autonomes.</p> <p>Il a été reconduit dans la zone NS une réglementation dans la limite des occupations et utilisations du sol autorisées par l'article R-146-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les coupures d'urbanisation vont être renseignées dans le rapport de présentation en considérant deux types de coupure : d'une part, celles qui relèvent du grand territoire : entre Soustons plage et le bourg ; entre Soustons Plage et Seignosse ; à l'est entre Costemale et la limite de Magesq, et route de Saint Geours, en limite de la commune. D'autre part, les micro coupures d'urbanisation à l'échelle des quartiers : entre Soustons bourg et quartier d'Hardy ; entre quartier de Mora et quartier de Labagnère ; entre le bourg et Costemale.</p> <p>Les espaces proches du rivage vont également être renseignés dans le rapport de présentation à partir des principes suivants : sur l'axe nord-sud, les limites sont celles des communs de Vieux-Boucau et de Seignosse ; à l'est sa limite est constituée par le lac marin, le golf, et les opérations d'aménagement sur Port d' Albret ; à l'ouest par la bande littorale des 100 mètres.</p> <p>La valeur de 5 m retenue à l'article 7 des zones U et N découle de la recommandation du Guide de la Prise en Compte du Risque Feu de Forêt tel qu'exposé dans partie III.4.2 et III.4.5 du RP.</p>	<p>Zonage</p> <p>RU</p> <p>RP</p> <p>RP</p> <p>RP</p>

Origine de la demande	Nature de la demande	Réponse apportée par la commune	Document modifié
	<p>interface avec la zone de risque feu de forêt, sans apporter de justifications techniques. Il convient de compléter le RP sur ce point.</p> <p>Le Plan régional de Protection des Forêts Contre l'Incendie de l'Aquitaine a été validé en décembre 2008. Il détermine notamment des actions à réaliser pour améliorer les connaissances sur l'aléa feux de forêt et la prise en compte de ce risque dans les documents d'urbanisme. Une des actions consiste à présenter dans le PLU les zones soumises au débroussaillage par les arrêtés départementaux de la DFCI ainsi que les équipements de défendabilité DFCI. Ainsi, il serait opportun de compléter le PLU avec ces informations.</p> <p><u>Risque submersion marine</u> : page 37 du rapport de présentation, il convient de modifier le paragraphe sur le risque submersion marine. En effet, ce n'est pas le risque en lui même qui fait suite à la tempête de février 2010 mais plutôt l'étude réalisée par l'Etat. Il conviendrait également de décrire les notions d'aléa faible et fort. Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) a été prescrit le 28 décembre 2010, sur le secteur du courant de Soustons, comprenant les communes de Soustons, Vieux Boucau, Azur et Messanges, pour les aléas submersion marine et érosion; une nouvelle étude sur le risque de submersion marine va être réalisée courant 2011. Par ailleurs, la carte de submersion marine -p.38- du RP est erronée. Les zones indiquées en bleu (aléa faible) ne sont pas submersibles et l'aléa dit moyen dans le rapport de présentation du PLU correspond à l'aléa faible de l'étude de l'Etat. Il convient de rectifier cette cartographie.</p> <p>Enfin, il convient de compléter le rapport de présentation sur la date de mise à jour du DDRM par le préfet des Landes en 26 mai 200S (p33). De plus, les décrets sismiques sont parus en octobre 2010 et seront applicables au 1er mai 2011. La commune pourrait mentionner dans le rapport de présentation ce risque et son classement en zone d'aléa faible.</p>	<p>Le Rapport de Présentation sera par ailleurs complété au § 1.2.5.1 sur les autres informations (Plan Régional de Protection des Forêts Contre l'Incendie et les obligations de débroussaillage).</p> <p>Risque submersion marine : les diverses modifications indiquées ont été effectuées dans le Rapport de Présentation.</p>	<p>RP</p> <p>RP</p>

Origine de la demande	Nature de la demande	Réponse apportée par la commune	Document modifié
	<p>4 —Autres points susceptibles d'être évoqués dans le cadre de la légalité du document</p> <p><u>Rapport de Présentation</u> Des justifications sont apportées sur les motifs de délimitation des zones et les motifs des limitations à l'utilisation des sols ; certaines explications sont absentes, notamment celles relatives aux équipements publics ou d'intérêt collectif et leur système dérogatoire à certaines règles. Il est à noter qu'un zonage spécifique leur est réservé (US), mais qu'ils sont autorisés dans toutes les autres zones. Une définition de ce qui est admissible, par type de zone, permettrait de mieux éclairer le projet.</p> <p>L'explication du plancher bas des constructions en zone UC et UD à la cote 5,5 m ne figure pas dans le rapport.</p> <p><u>Règlement</u> Dans les zones N et A, la question de l'existence des réseaux nécessaires, ou qu'il n'y ait pas besoin de renforcer les VRD doit être vérifiée avant de déclarer les terrains potentiellement constructibles.</p> <p><u>Plans de zonage</u> En application de l'article L-146-4 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité du village ou des agglomérations existantes. La jurisprudence admet cependant qu'une construction dans un quartier urbanisé respectant la forme urbaine existante et présentant une densité analogue ne constitue pas une extension de l'urbanisation. Le rapport de présentation expose que « les zones Nh correspondent à des secteurs de taille et de capacité limitée, qui se sont opérés dans le cadre du POS à travers les zones NB. L'objectif du PLU étant de permettre d'y combler quelques dents creuses et non leur extension</p>	<p>Une justification du régime dérogatoire relatif aux constructions nécessaires aux services publics est complétée au Rapport de Présentation aux paragraphes III.4.2 et III.4.3</p> <p>Concernant la cote de plancher de 5,50 m en UC et UD reprise au POS, en l'absence d'explication technique précise celle-ci a été supprimée.</p> <p>Compte tenu de la superficie importante que représentent les zones N sur le territoire communal (82% du territoire est classé en N ou A), du fait notamment du déclassement de zones NB en zone N, cette même zone N supporte un nombre non négligeable de bâti ancien (anciennes fermes désaffectées, bâti rural ancien...) qu'il paraît opportun de ne pas condamner à la disparition. De ce fait, sous réserve que les réseaux desservant ces bâtis soient suffisants, il est proposé de les laisser évoluer de manière très minime (50 m² de SHON). Les projets seront limités à l'extension des maisons existantes, et au changement de destination pour de l'hébergement hôtelier de type gîte rural. Les articles N 3 et N4 concernant la desserte par les VRD ont été renforcés dans ce sens.</p> <p>Un travail d'examen au cas par cas a été conduit afin de déclasser les parcelles ne s'inscrivant pas dans une logique de densification des parties actuellement urbanisées</p>	<p>RP</p> <p>RP</p> <p>RU</p> <p>Zonage</p>

Origine de la demande	Nature de la demande	Réponse apportée par la commune	Document modifié
	<p>ou leur densification ». Certains secteurs délimités présentent des extensions qui vont au-delà de simples dents creuses.</p> <p>5 —Problèmes de forme et points susceptibles de poser des difficultés d'application</p> <p>UD2 : dès lors que la zone est constructible, pourquoi réglementer les extensions de bâtiments existants ?</p> <p>UD10 : la côte de plancher bas devrait figurer comme condition à l'article 2.</p> <p>N : les changements de destination sont autorisés à condition d'être destinés à l'habitat mais sans création de nouveaux logements, alors qu'il est possible de faire de l'hébergement hôtelier ?</p> <p>N, Nh, NL7: implantation à une distance de 5 m, ou de 5 m minimum ?</p> <p>Na10 : la hauteur est partout exprimée en mètre; pourquoi R+1 dans cette zone ?</p> <p>Les clôtures sont réglementées dans différents articles. Il convient de rappeler que les clôtures ne sont plus soumises à déclaration ou à autorisation préalable, sauf délibération spécifique du Conseil Municipal.</p> <p>Le fait de ne pas autoriser d'ouverture sur les façades implantées sur limite séparative relève davantage du droit des tiers que de l'aspect extérieur des constructions qui doit être réglementée par le PLU.</p>	<p>L'alinéa qui règle à l'article UD2 les extensions des constructions existantes est supprimé.</p> <p>La côte de plancher a été supprimée.</p> <p>Le changement de destination aux fins d'hébergement hôtelier vise la possibilité de réaliser des chambres d'hôtes ou des gîtes ruraux. Cette disposition doit permettre la possibilité d'une reconversion du bâti existant à cet usage afin d'apporter une diversification qualitative de l'hébergement touristique en alternative à l'hébergement collectif qui s'est opéré dans le cadre du tourisme social. Afin d'éviter une banalisation de cette règle, les dispositions permettant le changement de destination aux fins de logements ont été supprimées.</p> <p>N, Nh, NL7: la valeur de 5 m a été complétée par le mot "minimum".</p> <p>Na10 : la zone Na s'applique au bâti ancien de l'airial qui présente une forte hétérogénéité de hauteurs ; le principe de la zone Na étant l'inconstructibilité pour de nouvelles constructions au bénéfice de la réhabilitation dans le volume d'origine, la hauteur est exprimée en valeur relative et non métrique.</p> <p>Clôtures : la commune de Soustons étant totalement classée en site inscrit, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.</p> <p>Ouvertures : cette disposition relevant effectivement du Code Civil, elle a été supprimée du règlement d'Urbanisme.</p>	<p>RU</p> <p>RU</p> <p>RU</p> <p>RU</p>
La chambre d'agriculture	Autoriser en zone N les constructions nécessaires à l'exploitation forestière	Une annexe a été intégrée au RU et au RP afin de reprendre le cadre de la charte relative aux principes de constructibilité en zones agricoles et forestière, charte établie par le CG des Landes associé l'Etat et la chambre d'agriculture	RU et RP

Origine de la demande	Nature de la demande	Réponse apportée par la commune	Document modifié
	Ne pas classer en espaces boisés classés les espaces de production agricole et forestière	Le classement EBC du PLU n'a pas fait l'objet de remarque de la part de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages.	
Le Conseil Général	<p>Dans le rapport de présentation, le périmètre sensible landais ne devrait pas apparaître dans la liste des servitudes d'urbanisme. En revanche, il conviendrait de l'indiquer en tant que zone de préemption du Département au titre des espaces naturels sensibles et par conséquent comme déterminant des espaces naturels à protéger au titre de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme</p> <p>La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) devra être présentée comme un dispositif d'inventaire et non en tant que disposition réglementaire de protection.</p> <p>La proposition de déclassement d'un espace boisé classé (EBC) pour permettre l'aménagement de la rive sud-ouest de l'étang de Soustons concerne le ruisseau de Hardy et non le ruisseau de Bouyic comme indiqué</p> <p>Concernant le plan de zonage, il conviendra d'extraire de l'EBC les trois bassins dessableurs de la commune ainsi que leurs zones de dépôt adjacentes, à savoir le bassin dessableur du ruisseau de Magescq, celui du ruisseau du Bourg (Bouyic) et du ruisseau de Hardy</p> <p>L'intérêt écologique du ruisseau de Hardy est bien mentionné mais l'EBC qui l'accompagne est sous dimensionné. Aussi, afin de maintenir sa fonction de corridor écologique, l'emprise de l'EBC pourrait être élargie, en s'appuyant sur les courbes de niveau, de manière à englober les boisements de feuillus</p> <p>Afin de prendre en compte le projet d'aménagement des abords de l'étang par le syndicat mixte Géolandes, et notamment permettre la création de la maison du site, il conviendra de modifier le zonage de l'emprise de cette construction actuellement en zone Ns en zone NL</p>	<p>La liste des servitudes d'urbanisme (6.5.2.) est modifiée et une nouvelle annexe 6.8 (zone de préemption du département au titre des espaces naturels sensibles) est créée.</p> <p>Le paragraphe I.2.1.4 est modifié en ce sens</p> <p>Trois bassins dessableurs sont répertoriés à Soustons : un sur le Magescq, un sur le Bouyic et un sur le Nicot (ruisseau d'Hardy)</p> <p>Le zonage est modifié en ce sens</p> <p>Le projet de classement EBC examiné au cours de la réunion de la commission des sites du 24 mai 2011 ayant reçu un avis favorable, ils répondent à ce titre aux enjeux de protection</p> <p>A l'issue de la commission départementale des sites du 24 mai 2011 il a été décidé de ne pas déclasser les EBC de ce secteur compte tenu du caractère incomplet du dossier sur ce secteur.</p>	<p>Annexes</p> <p>RP</p> <p>Zonage</p>
SITCOM	Article Ni 11 : porter la limite de hauteur des clôtures à 1,75 m	L'article Ni 11 a été modifié dans ce sens	RU

Origine de la demande	Nature de la demande	Réponse apportée par la commune		Document modifié
SIEAM	Repositionner l'emplacement réservé concernant le poste de refoulement des eaux usées route de l'Etang de Hardy conformément aux résultats de l'étude détaillée du projet	La localisation de l'ER a été modifiée conformément à la demande		
<p>SEPANSO*</p> <p>La SEPANSO ayant formulé son avis à la fois dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, puis dans le cadre de l'enquête publique, les commentaires du commissaire enquêteur sont ici repris ; étant entendu que celui-ci n'a pas formulé d'avis sur ces requêtes</p>	Nature de la demande	Commentaire du commissaire enquêteur	Réponse apportée par la commune	
	<p>Rappelle qu'au titre des PPA elle a formulé certaines remarques, qu'elle réitère et dont aucune n'a reçu de réponse de la mairie notamment :</p> <p>Sur le rapport de présentation : Regrette l'absence de remise en cause de l'économie touristique et l'absence de démarche innovante</p> <p>Regrette une consommation des espaces naturels</p> <p>Conforter le pôle touristique existant de Soustons-plage</p> <p>La surface du projet de station touristique classé en IIAU semble démesurée La cohabitation tourisme/habitat à l'année est un leurre</p> <p>Les dispositions relatives au risque de submersion marine devraient être différées dans le PLU</p> <p>Protéger davantage le ruisseau Hardy par un zonage Np,</p>	<p>Le tourisme pendant la durée du PLU doit rester un élément fort sur la côte aquitaine.</p> <p>Zones A + N = 82%du territoire Le PLU doit permettre d'arrêter le mitage rural.</p> <p>Les ZAC de Port d'Albret sont pleines</p> <p>C'est une zone IIAU, qui devra faire l'objet d'une modification du PLU. Rien ne dit qu'elle fera 8ha à terme C'est pourtant ce qui fait aujourd'hui le succès de Capbreton</p> <p>Ce serait dommage de priver le public d'informations en attendant la production par l'ÉTAT du PPRL,</p> <p>Il est protégé par une zone Ns.</p>	<p>Sur la forme, la commune n'a pas à modifier son dossier entre la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique. Elle prend en compte l'avis des PPA après l'enquête publique.</p> <p>Sur le fond, la Commune rappelle que le tourisme constitue pour le secteur littoral, une part prépondérante de son activité économique, mais que pour autant, il n'est plus appréhendé dans son approche mono-fonctionnelle comme cela a pu l'être précédemment. Elle s'engage dorénavant dans une démarche de mixité fonctionnelle et de « désaisonnalisation » cf. § III 3.2 Justifications des zones AU – Zone 2AU de Soustons-Plage.</p> <p>L'essentiel des secteurs classés en I et II AU est issu de zones classées en III NA (urbanisation future à court terme), I NA (zone aménagée sous forme de ZAC) voire U du POS. Aussi, le projet répond-il à une volonté de préservation des espaces naturels.</p> <p>Les ZAC sont en phase administrative d'achèvement.</p> <p>Cette zone, qui vise à répondre aux enjeux des pôles touristiques littoraux de désaisonnaliser et vivre plus largement qu'en période estival, n'a pas vocation à être exclusivement dédiée à l'urbanisation (cf. § III.3.2 du RP)</p> <p>L'application du principe de précaution ne peut permettre de « différer » leur prise en compte, qui s'impose au titre de l'article L121-1-3 du code de l'urbanisme dans les PLU.</p> <p>Le ruisseau d'Hardy fait l'objet d'une protection au titre du secteur Ns qui y décline des modalités strictes de préservation.</p>	

