



**PRÉFET  
DES LANDES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

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

Mont-de-Marsan, le **23 AVR. 2025**

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

Monsieur le président,

Par courrier du 28/02/2024, vous avez sollicité l'avis de mon service sur le projet de révision allégée n°3 du PLUi de Marenne Adour Côte-Sud, qui fera l'objet le 30 avril 2025 d'une réunion d'examen conjoint.

La révision proposée a pour objet de créer en zone naturelle, un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) sur la commune d'Angresse

### **I. Sur le choix de la procédure**

En application des articles L. 153-34 du code de l'urbanisme (CU), la procédure de révision avec examen conjoint peut effectivement être mobilisée.

### **II. Sur la requalification de la zone en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Prévu par l'article L. 151-13 du CU, pour être admis, un STECAL doit relever du caractère exceptionnel. Les capacités d'accueil des constructions doivent être limitées et justifiées.

En l'espèce, si le caractère exceptionnel est justifié par la présence d'une offre culturelle existante et la nature déjà artificialisée du site, toutefois le projet présenté ne remplit pas complètement le critère de limitation. En effet, si la hauteur limitée à 12 m est adaptée aux caractéristiques du projet, le règlement écrit ne prévoit pas de réglementer l'emprise au sol, (ce STECAL étant rattaché à la catégorie non réglementée pour ce point). Cette absence de régulation va à l'encontre des dispositions de l'article L. 151-13 du CU. Le règlement devra être revu afin de prévoir une limite d'emprise au sol.

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

### III. Sur l'enjeu des risques naturels

Le projet appelle les remarques suivantes :

- le plan de zonage « risques » mentionne les risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau, au littoral et au transport de matières dangereuses. Il devra aussi identifier les zones à risque incendie de forêt et inondation par remontée de nappe ;
- le terrain assiette du STECAL, est situé principalement en zone potentiellement sujette aux inondations par débordement de nappe. Il est rappelé que la prise en compte de ce risque consistera à positionner les planchers bas des constructions à + 0,30 m du terrain naturel voire au-dessus si une remontée plus importante est connue sur le secteur.

### IV. Sur l'enjeu environnemental

Si le site était inscrit initialement en réservoir de biodiversité. Le caractère fortement artificialisé de ce dernier depuis les années 1970 ne portera pas atteinte au réservoir de biodiversité.

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

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

*Bien cordialement,*

La directrice départementale



Nadine CHEVASSUS