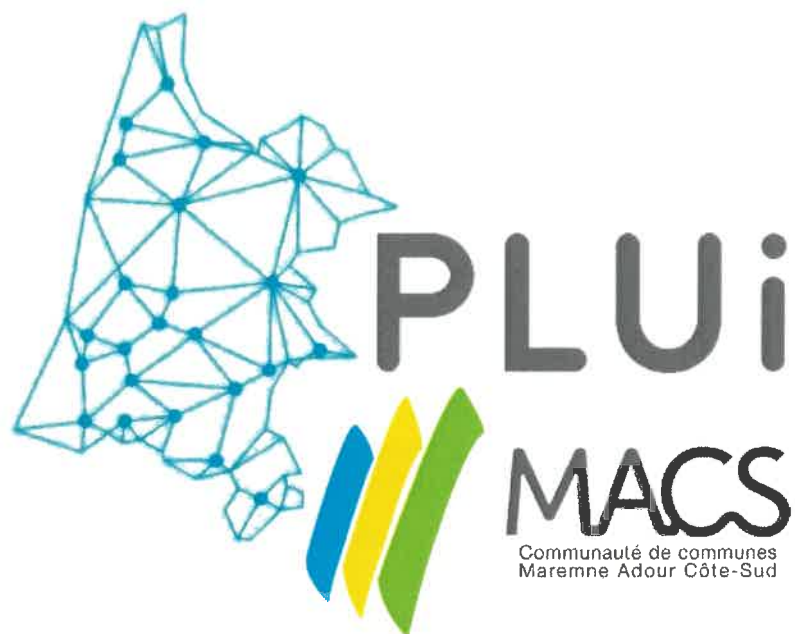




1.5.2h MODIFICATION N°2

- *Rapport de présentation et évaluation environnementale*
- *Mémoire en réponse aux PPA*
- *Avis et conclusions du commissaire enquêteur*

Vu pour être annexé à la délibération n° 20260204D15 approuvant la modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes de Marenne-Adour-Côte-Sud en date du 04/02/2026



Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



Dossier de Modification n°2

1 Rapport de présentation et Evaluation Environnementale

Dossier approuvé

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	17/12/2015	11/07/2019	27/02/2020
Modification simplifiée n°1	18/10/2020	/	06/05/2021
Mise à jour n°1	/	/	21/10/2021
DPMEC n°1	28/10/2020	/	24/03/2022
Modification n°1	27/07/2021	/	24/03/2022
Modification n°3	20/07/2022	/	27/06/2023
Modification n°4	20/07/2022	/	24/06/2025
Annulation partielle	/	/	25/09/2025
Révision Allégée n°3	26/06/2024	30/01/2025	04/12/2025
Modification n°2	12/11/2021	/	04/02/2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU





SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	1
1.1. Cadre législatif et objet de la Modification n°2 du PLUi	1
1.1.1. Le cadre législatif.....	1
1.1.2. Une modification du PLUi qui prolonge la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale de MACS	2
1.2. La procédure de Modification n°2 du PLUi	3
1.2.1. Synoptique de la procédure	3
1.2.2. Explication du choix de la procédure	4
1.2.3. L'évaluation environnementale	5
1.2.4. Le contenu du dossier de modification n°2	6
1.2.5. La consultation des personnes publiques	7
2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DU SCOT DE MACS AU REGARD DE LA LOI LITTORAL	8
2.1. Rappel des principes directeurs de la Loi Littoral.....	8
2.2. Les dispositions du SCOT modifié au regard de l'application de la Loi Littoral	11
2.2.1. L'application du principe de continuité de l'urbanisation dans le SCOT.....	11
2.2.2. L'application des autres principes de la Loi Littoral dans le SCOT	18
3. LE CONTEXTE TERRITORIAL.....	22
3.1. Le territoire littoral de MACS	22
3.2. Les principaux traits et dynamiques géographiques, sociodémographiques, de logements, des mobilités du territoire	23
3.3. Le contexte paysager	33
3.4. L'occupation des sols et du positionnement des espaces artificialisés	37
4. ANALYSE DES DISPOSITIONS EXISTANTES AU PLUi ET IDENTIFICATION DES MODIFICATIONS A OPERER	39
4.1. Méthodologie d'analyse	39
4.2. Commune de MOLIETS-ET-MAA.....	41
4.3. Commune de MESSANGES	48



4.4. Commune de VIEUX-BOUCAU, MESSANGES sud et SOUSTONS plage	56
4.5. Commune de SOUSTONS	58
4.6. Commune de SEIGNOSSE	64
4.7. Commune de SOORTS-HOSSEGOR	71
4.8. Commune de CAPBRETON	73
4.9. Commune de LABENNE.....	76
4.10. Synthèse de l'analyse.....	83

5. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU PLUI

..... 84

5.1. Principes de modifications et cartographie générale d'application de la Loi Littoral.....	84
5.2. Les modifications portant sur les secteurs d'Agglomérations	89
5.2.1. Les principes directeurs des modifications	89
5.2.2. Modification sur le bourg de Moliets.....	91
5.2.3. Modification sur le bourg de Messanges	92
5.2.4. Modification sur l'agglomération à Messanges sud.....	93
5.2.5. Modification sur la ville de Soustons	94
5.2.6. Modification sur le secteur littoral de Seignosse-Le Penon.....	95
5.2.7. Modification sur le secteur de Soorts - Pédebert	97
5.2.8. Modification sur le secteur du Rey à Hossegor.....	98
5.2.9. Modification sur le secteur littoral de Capbreton.....	102
5.2.10. Modification sur le secteur du Grand Bruca à Capbreton	103
5.3. Les modifications portant sur les secteurs de SDU.....	105
5.3.1. Les principes directeurs des modifications	105
5.3.2. Modifications réglementaires graphiques sur le quartier de Maâ à Moliets	107
5.3.3. Modifications réglementaires graphiques sur les secteurs Golf-Arènes-Houron-Pignada à Moliets	109
5.3.4. Modifications réglementaires graphiques sur le quartier Caliot à Messanges.....	110
5.3.5. Modifications réglementaires graphiques sur le secteur de Château d'eau à Soustons	112
5.3.6. Modifications réglementaires graphiques sur le secteur du Golf à Seignosse	113
5.3.7. Modifications réglementaires graphiques sur le secteur du Collège à Labenne	114
5.3.8. La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les quartiers agroforestiers de Maâ et de Caliot.....	115
5.3.9. La modification du Règlement écrit pour les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)	117



5.4. Les modifications portant sur les autres espaces non identifiés au titre de l'article L121-8 du code de l'urbanisme	119
5.4.1. L'identification et la réglementation des autres zones urbaines délimitées par le PLUi	119
5.4.2. L'extension des protections d'espaces sur le secteur de La House à Soustons	127
5.5. Synthèse des modifications graphiques et de leurs superficies.....	129
 6. ETUDE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC PREVUES	 131
6.1. LES MILIEUX NATURELS.....	131
6.1.1. Impacts liés aux capacités d'urbanisation dans les SDU	131
6.1.2. Impacts relatifs au milieu naturel liés aux autres modifications du PLUi	152
6.1.3. Bilan des impacts sur le milieu naturel de la modification du PLUi	161
6.1.4. Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000	162
6.2. LA RESSOURCE EN EAU	164
6.2.1. Commune de Moliets et Maâ	164
6.2.2. Commune de Messanges	166
6.2.3. Commune de Labenne	167
6.2.4. Autres communes	167
6.3. L'EAU POTABLE.....	168
6.3.1. Commune de Moliets et Maâ	168
6.3.2. Commune de Messanges	169
6.3.3. Commune de Labenne	169
6.3.4. Autres communes	170
6.4. L'ASSAINISSEMENT	171
6.4.1. Commune de Moliets et Maâ	171
6.4.2. La commune de Messanges	172
6.4.3. La commune de Labenne	173
6.4.4. Autres communes	173
6.5. LES RISQUES MAJEURS ET NUISANCES	174
6.5.1. Commune de Moliets et Maâ	174
6.5.2. Commune de Messanges	179
6.5.3. Commune de Labenne	181
6.5.4. Autres communes	183
6.6. LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES	184
 7. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES.....	 193
7.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Maremne Adour Côte Sud	193



7.2. Le Plan Climat Air Energie Territorial Maremne Adour Côte Sud.....	196
8. DEFINITION D'INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT.....	197
9. RESUME NON TECHNIQUE.....	198
9.1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLUi.....	198
9.2. L'IDENTIFICATION ET L'ANALYSE DES ESPACES VISES PAR LA MODIFICATION DU PLUi	199
9.3. LES MODIFICATIONS MISES EN OEUVRE SUR LE PLUi.....	201
9.4. SYNTHESE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SUR LES SECTEURS DE "SDU"	209
10. ANNEXE 1 – Rappel des dispositions du règlement écrit du PLUi applicables dans les trames de protections d'espaces boisés	215
11. ANNEXE 2 – Support de présentation pour l'examen du projet en CDNPS (2 nd passage en commission le 9 octobre 2025)	218



1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1. Cadre législatif et objet de la Modification n°2 du PLUi

1.1.1. Le cadre législatif

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a apporté des modifications aux dispositions applicables dans les communes littorales, au sens de la Loi Littoral du 3 janvier 1986.

- L'article 42 de la loi ELAN introduit la notion de "Secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages", et supprime parallèlement la notion de "Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement"
- Ce même article précise et renforce les compétences des documents d'urbanisme en matière d'application de la Loi Littoral, concernant la qualification des espaces urbanisés au sein des communes littorales :
 - Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) doivent désormais déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, et doivent en définir la localisation.
 - Les plans locaux d'urbanisme (PLU intercommunal pour Marenne Adour Côte-Sud) doivent pour leur part délimiter ces mêmes espaces, à partir des localisations fixées par le SCOT.
- Enfin, pour permettre la mise en œuvre de ces mesures, la loi ELAN autorise le recours à une procédure de modification simplifiée, à engager avant le 31 décembre 2021.

Rappel des textes de référence :

Extrait de l'article 42 de la loi ELAN :

Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

... 2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021.

Extrait de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, seconde phrase du second alinéa :

[Le SCOT] détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation.

Article. L. 121-8 du code de l'urbanisme :

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.



1.1.2. Une modification du PLUi qui prolonge la ~~modification simplifiée du Schéma~~ de Cohérence Territoriale de MACS

La Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud a décidé de se saisir de cette évolution législative et des possibilités offertes par la loi ELAN, pour compléter et renforcer le volet Littoral de ses documents de planification et d'urbanisme.

- **Une Modification Simplifiée du SCOT communautaire** a été engagée par arrêté du Président du 12 novembre 2021.

Compte tenu du contenu des pièces constitutives du SCOT initial approuvé le 4 mars 2014, l'objet de cette modification a consisté à :

- . établir plus clairement et formuler les critères conduisant à identifier les agglomérations et les villages,
- . distinguer les villages (par rapport aux agglomérations), au profit d'une lecture plus fine et hiérarchisée des entités urbanisées présentes sur le territoire, prenant en compte le cas particulier des ensembles d'activités économiques,
- . déterminer les critères d'identification et localiser des autres secteurs déjà urbanisés (dits "SDU"), à partir du cadre fixé par le code de l'urbanisme et des spécificités de l'occupation bâtie sur les communes littorales de MACS,
- . supprimer du DOO les notions de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" et de "hameaux existants".

En application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, le dossier de SCOT modifié localise et caractérise les ensembles urbanisés qualifiés "d'Agglomération", de "Villages et de "Secteurs Déjà Urbanisés" (SDU) sur les communes littorales du territoire de MACS.

Après consultation des personnes publiques, de l'Autorité environnementale pour avis sur son évaluation environnementale, et après mise à disposition du public, le dossier de SCOT modifié a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2023.

- **La présente Modification du PLUi communautaire** a également été engagée par arrêté du Président le 12 novembre 2021.

Elle a pour objectifs :

- d'ajuster les dispositions réglementaires du PLUi afin de décliner précisément les notions d'agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) définis dans le SCOT modifié ;
- d'adapter les dispositions réglementaires au sein des zones constructibles afin de préserver la qualité environnementale et paysagère des sites ainsi que les caractéristiques du bâti existant ;

La modification vise ainsi à établir une délimitation précise des entités urbaines littorales dans le Document graphique du PLUi, et d'y associer les outils réglementaires adaptés aux différents contextes, en tenant compte des principes et critères prévus par le Code de l'urbanisme et par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

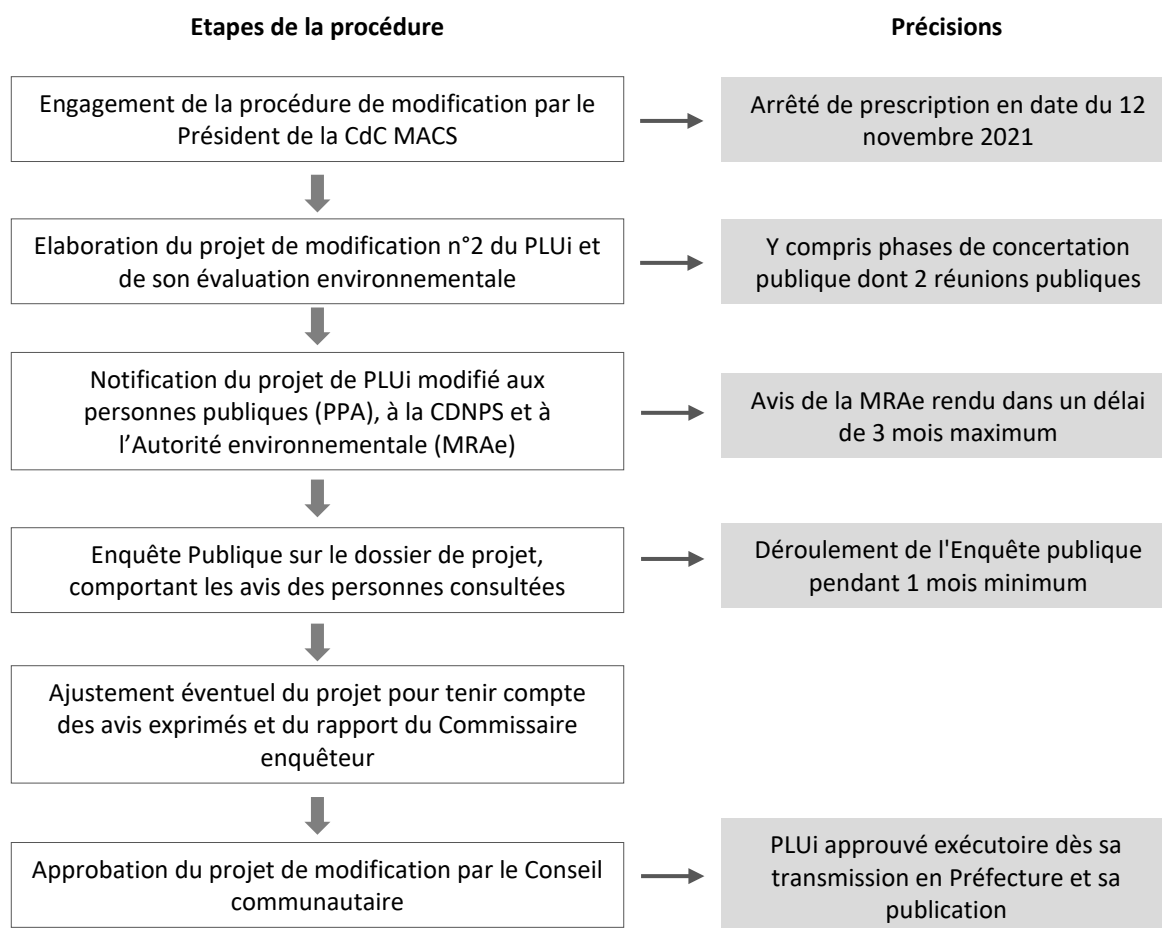


1.2. La procédure de Modification n°2 du PLUi

1.2.1. Synoptique de la procédure

La procédure de Modification du PLUi est régie par les articles L153-42 à L153-44 du code de l'urbanisme.

Son déroulé est synthétisé comme suit :



1.2.2. Explication du choix de la procédure

La loi ELAN, dans son article 42, permet de recourir à une procédure de Modification simplifiée du PLUi pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L.121-8, c'est-à-dire la délimitation et réglementation des Secteurs déjà Urbanisés (SDU).

L'article concerné de la loi ELAN précise que cette modification simplifiée est soumise à deux conditions particulières :

- elle doit être engagée avant le 31 décembre 2021,
- elle doit être soumise pour avis à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

La Communauté de Communes a choisi d'engager une procédure de Modification de droit commun prévue à l'article L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme, plutôt qu'une Modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48), ceci pour plusieurs raisons :

- Les évolutions du PLUi à mettre en œuvre concernent non seulement l'intégration et la réglementation des secteurs SDU comme prévu par la Loi ELAN, mais également sa mise en concordance avec les dispositions du SCOT visant les espaces d'Agglomérations et de Villages. Dans ce cas, les évolutions menant à une diminution des possibilités de construire sur ces secteurs (par le biais du zonage, de prescriptions ou du règlement écrit) relèvent d'une Modification de droit commun et d'une procédure simplifiée.
- Parallèlement, il a été anticipé des situations de zones de type STECAL devant également être reconsidérées et faire l'objet d'ajustements réglementaires, du fait de leur prise en compte ou non au titre des Agglomérations ou Villages de la Loi Littoral. Dans ces cas également, ces ajustements sont à priori susceptibles d'être hors du cadre prévu par la loi ELAN et relever d'une Modification de droit commun.
- Par ailleurs, le PLUi approuvé en 2019 avait fait l'objet de plusieurs recours portant sur des choix de classements de zones et de délimitation d'espaces protégés par la Loi Littoral. Il a été anticipé les nécessités éventuelles d'intégration des conclusions à ces recours, intervenues au final lors de jugements en date du 27 juin 2023.
- Enfin, ce choix de cette procédure ne remet pas en cause le cadre et les conditions prévues par l'article 42 de la Loi ELAN, puisqu'il s'agit d'une procédure :
 - plus complète qu'une Modification simplifiée, puisqu'elle prévoit notamment la mise en œuvre d'une Enquête Publique,
 - similaire à celle-ci, qu'elle exclut toute atteinte (suppression ou réduction) aux protections édictées par le PLUi et le changement des orientations du PADD.

1.2.3. L'évaluation environnementale

La présente modification du PLUi intègre une évaluation environnementale prévue à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, et conformément aux contenus prévus aux articles R104-8 et suivants, intégrés au présent Rapport de présentation.

L'article R104-12 précise que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion "*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ... 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision (non applicable dans le cas présent) ... 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement*".

Cette évaluation environnementale est mise en œuvre considérant deux éléments :

- La demande d'examen au cas par cas effectuée par la collectivité auprès de l'Autorité environnementale dans le cadre de la modification simplifiée du SCOT prévoyait explicitement l'engagement d'une évaluation environnementale pour la modification du PLUi.
 - Dans son avis en date du 28 novembre 2022 en réponse à cet examen au cas par cas, l'autorité environnementale régionale a décidé de soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée du SCOT : il était en effet considéré que la localisation projetée par le SCOT de certains Villages et SDU était susceptible d'induire des incidences devant être analysées et prises en compte dans le cadre d'une démarche complète d'évaluation environnementale. Cette démarche a été réalisée et intégrée au dossier approuvé du SCOT modifié.
- Dès lors, il apparaît logique de poursuivre et compléter cette évaluation dans le cadre d'une modification du PLUi qui a pour objet de préciser et de mettre en œuvre la localisation de ces espaces tels que définis par le SCOT.



1.2.4. Le contenu du dossier de modification n°2

Le dossier de modification comprend :

- Les pièces de la procédure
- Le présent rapport de présentation, qui pour objets principaux d'expliquer le contexte de la procédure engagée, de mettre en évidence les changements apportés au document d'urbanisme, de justifier ces évolutions et de prendre en compte leurs éventuelles incidences environnementales
- Les pièces du PLUi modifiées dans le cadre de cette procédure :
 - Le règlement écrit (pièce 3.1.1 complète)
 - Le règlement graphique (pièce 3.2 complète concernant uniquement les 8 communes littorales)
 - Les OAP (uniquement les orientations nouvelles ajoutées à la pièce 5)

Concernant la pièce 3.2 du règlement graphique, il est rappelé que les dispositions applicables pour chaque commune se répartissent sur 11 ou 12 planches graphiques, déclinées comme suit :

- . pièce 3.2.1 - Règlement graphique - plan réglementaire
- . pièce 3.2.2 - Règlement graphique - mixité des fonctions
- . pièce 3.2.3 - Règlement graphique - implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- . pièce 3.2.4 - Règlement graphique - implantation par rapport aux limites séparatives
- . pièce 3.2.5 - Règlement graphique - emprise au sol des constructions
- . pièce 3.2.6 - Règlement graphique - hauteur des constructions
- . pièce 3.2.7 - Règlement graphique - Plan patrimoine
- . pièce 3.2.8 - Règlement graphique - Trame verte et Bleue
- . pièce 3.2.9a - Règlement graphique - Plan risques
- . pièce 3.2.9b - Règlement graphique - Plan aléas
- . pièce 3.2.10 - Règlement graphique - implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété (pour Soorts Hossegor uniquement)
- . pièce 3.2.11 - Règlement graphique – Plan des emplacements réservés



1.2.5. La consultation des personnes publiques

La consultation des personnes publiques s'est déroulée en début d'année 2025 (mois de janvier à avril)

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi a été notifié pour avis aux personnes publiques prévues par le code de l'urbanisme, notamment mentionnées dans ses articles L.132-7 et L.132-9 :

- à la Préfecture des Landes,
- au Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine
- au Conseil Départemental des Landes
- aux organismes professionnels compétents (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture, Comité Régional de la Conchyliculture)
- à l'Institution Adour, établissement public territorial de bassin (EPTB) compétent
- à SNCF Réseau, gestionnaire d'infrastructure ferroviaire compétent
- les communes membres intéressées par la procédure de modification

Le projet a été transmis pour avis sur l'évaluation environnementale, suivant les articles R104-12 et R104-23 du code de l'urbanisme, à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine.

L'avis de la MRAe a été rendu le 28 avril 2025.

Le projet a également transmis pour avis à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) conformément à l'article 42 de la loi ELAN.

Un premier avis sur le projet de modification n°2 du PLUi a été rendu par la CDNPS le 11 avril 2025, suite à sa réunion du 3 avril 2025.

Cet avis étant défavorable, la Communauté de Communes MACS a sollicité un second passage en CDNPS, sur la base d'un projet modifié de délimitations des Secteurs déjà Urbanisés (SDU).

Un second avis a été rendu par la CDNPS le 7 novembre 2025, suite à sa réunion du 6 novembre 2025, favorable assorti de réserves.

1.2.6 L'Enquête Publique

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le dossier de projet de Modification n°2 du PLUi complété des avis des personnes publiques, a été soumis à Enquête Publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 novembre 2025 au 8 décembre 2025.

La réponse au procès verbal d'enquête établi par le commissaire enquêteur a été transmise par la CdC MACS le 30 décembre 2025.

Le rapport d'enquête publique avec les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis le 8 janvier 2026, comprenant un avis favorable assorti de réserves.



2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DU SCOT DE MACS AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

2.1. Rappel des principes directeurs de la Loi Littoral

La Loi Littoral a été adoptée le 3 janvier 1986.

Elle a pour objectif d'encadrer l'aménagement et l'évolution, notamment urbaine, des communes soumises à son périmètre d'application, c'est-à-dire celles dont une limite borde la mer, mais également les grands lacs, estuaires et deltas (cas spécifiques ne s'appliquant sur le territoire de MACS).

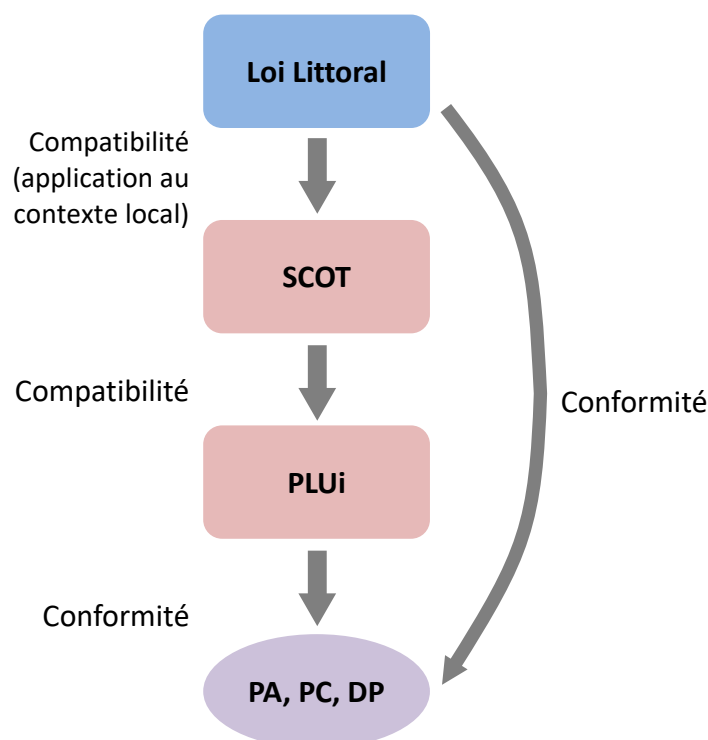
Elle a été conçue comme une loi cadre, fondée sur un principe de recherche de conciliation entre préservation et développement des espaces littoraux, en s'adaptant aux contextes et configurations des différentes communes concernées.

De ce fait, les différentes dispositions de la Loi Littoral, aujourd'hui codifiées aux articles L.1211 et suivants du code de l'urbanisme et R121-1 et suivants, nécessitent d'être traduits et appliqués localement au travers des documents de planification. Les SCOT et les PLU(i) doivent ainsi être compatibles à ses dispositions.

Par ailleurs, la spécificité de la Loi Littoral est de s'appliquer directement aux autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclarations préalables). Un permis peut ainsi être refusé malgré sa conformité avec un PLU(i) s'il est considéré ou déclaré illégal au regard de la Loi Littoral. Le PLU(i) ne fait pas "écran" à l'application directe de la Loi Littoral.

Enfin, les difficultés d'application de certaines dispositions de la Loi Littoral et la variabilité de leurs interprétations dans le temps, ont générés une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines, qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine.

Principe d'application de la Loi Littoral et de hiérarchie des règles

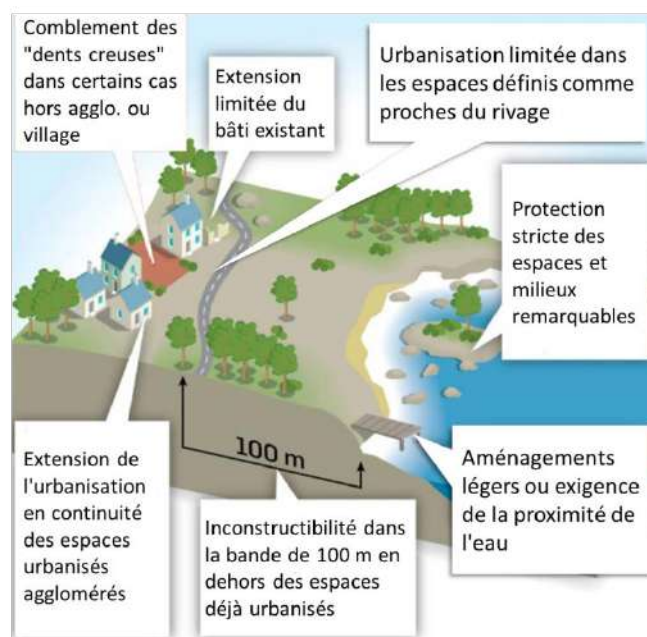




Les principales dispositions de la Loi Littoral, synthétisées ci-après, s'appliquent selon la nature et le positionnement des espaces concernés vis-à-vis du littoral :

- **La bande des 100 mètres depuis la limite haute du rivage - art. L121-16 du code de l'urbanisme :**
Ces espaces sont inconstructibles en dehors des parties déjà urbanisées. Cette bande peut être élargie lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient, comme c'est le cas sur le territoire de MACS
- **Les espaces proches du rivage - art. L121-13 du code de l'urbanisme :**
Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation est par principe limitée et doit être justifiée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Cette disposition a pour but de privilégier un développement du bâti en profondeur, vers l'arrière de la commune, et de freiner une extension parallèle au rivage, de part et d'autre de l'urbanisation existante.
- **Les espaces remarquables - art. L121-23 du code de l'urbanisme :**
Il s'agit des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques qui doivent être préservés. L'article R.121-4 liste les types d'espaces concernés, qui sont réputés inconstructibles sauf pour des aménagements légers listés par le code de l'urbanisme.
- **Les espaces boisés significatifs - art. L121-27 du code de l'urbanisme :**
Il s'agit des espaces forestiers et ensembles boisés considérés comme caractéristiques du littoral, au regard de plusieurs critères (superficie, intérêt écologique, paysager ...). Ils doivent conserver une vocation forestière, ce qui se traduit par l'apposition automatique d'espaces Boisés Classés dans les PLU(i).
- **Les coupures d'urbanisation - art. L121-22 du code de l'urbanisme) :**
Il s'agit des espaces non ou peu urbanisés, qui sont identifiés protégés dans le but de maintenir une continuité naturelle, agricole ou boisée entre la terre et le milieu aquatique, et d'éviter la constitution d'un front urbain continu.
Un caractère "naturel" dominant en relation avec le littoral, une localisation entre deux zones urbaines bien définies, et une taille relativement importante permettent de définir une coupure.
Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et l'extension de l'urbanisation y est interdite.

*Schéma illustratif
de dispositions
de la Loi Littoral*





- L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées - art. L121-8 et L121-12-1 du code de l'urbanisme :

L'article L121-8 du CU prévoit que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser sur le territoire des communes littorales :

- soit en continuité des espaces urbanisés définis comme "agglomération" ou "village",
- soit au sein de périmètres de "secteurs déjà urbanisés" (SDU), identifiés par le SCOT et délimités par le PLU, et à condition de respecter certains critères :
 - . se situer en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13,
 - . être destinée exclusivement à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics,
 - . ne pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

L'extension de l'urbanisation est ici définie comme toute construction ou aménagement nouveau prévu en dehors des possibilités visées par ce principe. La jurisprudence a ainsi reconnu le statut "d'urbanisation" à une large palette de réalisations, tels que des lotissements, campings, golfs, cimetières, parkings, installations photovoltaïques ...

Les articles L121-4 et suivants, et L121-10 à L121-12-1 du code de l'urbanisme prévoient des exceptions à ce principe, pour les activités agricoles et forestières en dehors des espaces proches du rivage, les activités de cultures marines, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité par le vent, photovoltaïque ou thermique, des équipements d'intérêt public pour certains en cas de nécessité technique impérieuse.

Schéma illustratif de la qualification des espaces urbanisés au sens de l'article L121-8 du CU





2.2. Les dispositions du SCOT modifié au regard de l'application de la Loi Littoral

2.2.1. L'application du principe de continuité de l'urbanisation dans le SCOT

La procédure de modification simplifiée du SCOT approuvée en septembre 2023 a portée sur la mise en application des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, modifiées par la loi ELAN.

Le SCOT identifie et caractérise à ce titre (cf. carte ci-dessous) :

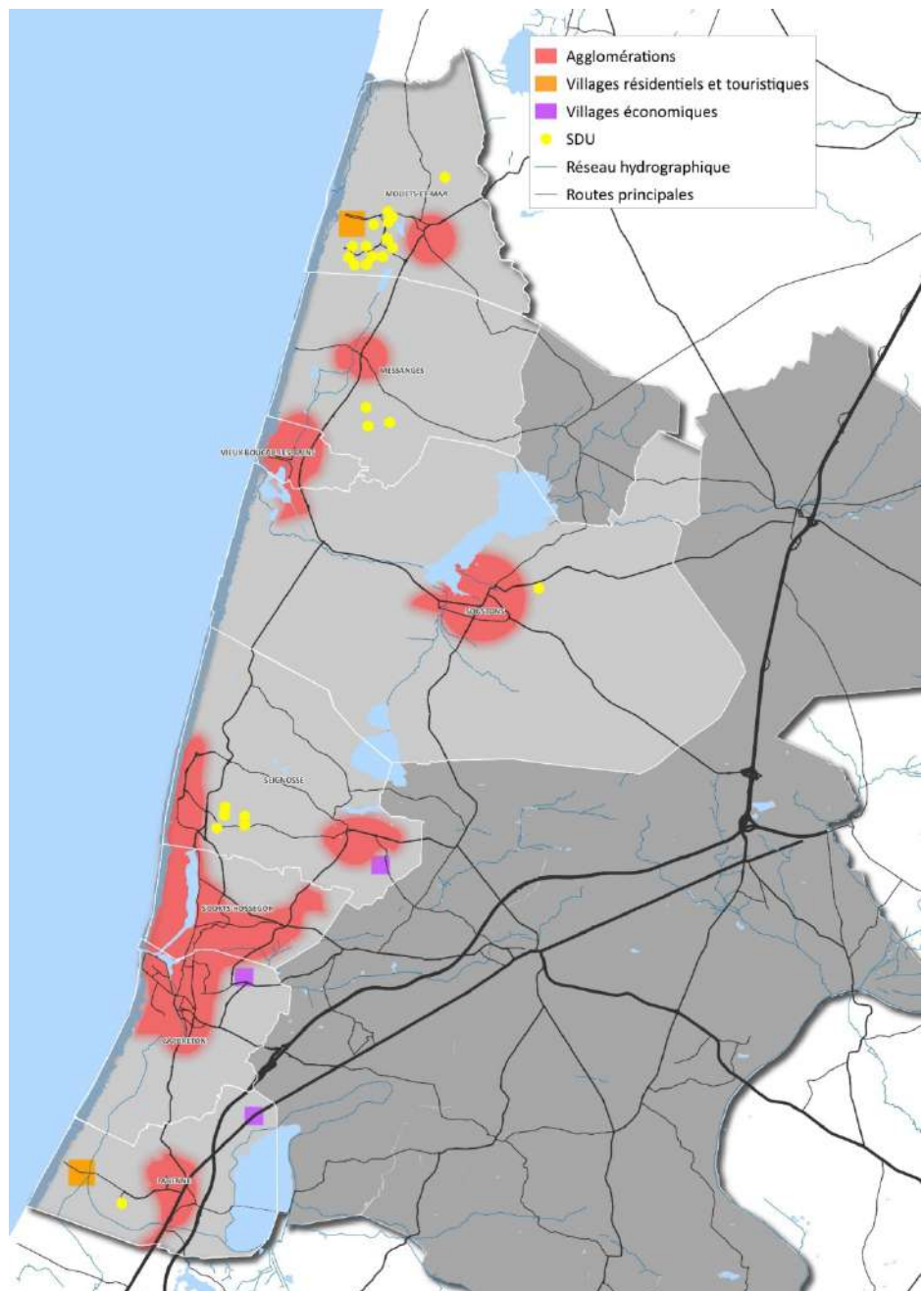
- 7 ensembles urbanisés qualifiés "d'Agglomérations"
- 2 ensembles urbanisés qualifiés de "Villages résidentiels et touristiques"
- 3 ensembles urbanisés qualifiés de "Villages économiques"
- 8 ensembles ou sites urbanisés qualifiés de "Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)"

Les dispositions prévues dans le DOO pour ces différentes entités sont synthétisées ci-après

Sont également rappelées les orientations du SCOT pour les autres dispositions de la Loi Littoral.

Carte de localisation des agglomérations, villages et SDU définis sur MACS

source : DOO et Notice de présentation du SCOT modifié





❑ Les orientations du SCOT pour les Agglomérations (prescription P53)

Définition	Sont considérés comme Agglomérations, les ensembles urbains de taille significative composés des centralités communales historiques et des quartiers périphériques, de densités et d'occupations variables, qui se sont développées en continuité urbaine de ces centres. ... Les périmètres d'agglomérations peuvent englober des espaces d'activités économiques, sites touristiques et de loisirs, emprises d'équipements spécifiques, espaces aménagés verts ou artificialisés divers, qui participent à la structuration en continu de l'espace urbain
Localisations	Toutes les communes littorales de MACS comprennent au moins une agglomération ... : - <u>l'agglomération actuelle de Moliets</u> se compose du centre-bourg, des quartiers qui se sont développés autour de celui-ci, du secteur commercial et d'urbanisation récente en entrée nord-ouest du bourg. - <u>l'agglomération actuelle de Messanges</u> se compose du centre-bourg, des développements urbains majoritairement d'habitat qui forment une couronne autour de celui-ci, dont le quartier de Moisan côté Ouest connecté à la ville et qui intègre des équipements communs (piscine, espaces verts, placette) où il existe une vie de quartier. - <u>l'agglomération actuelle de Vieux-Boucau - Messanges sud - Port d'Albret</u> se compose de l'ensemble des espaces urbains diversifiés de Vieux-Boucau jusqu'en limite des espaces dunaires à protéger, des secteurs résidentiels, d'activités diverses et d'équipements d'hébergements et de loisirs qui les prolongent au nord sur Messanges et au sud sur Soustons (Port d'Albret). - <u>l'agglomération actuelle de Soustons</u> se compose du centre-ville, de l'urbanisation principalement d'habitat venant en limites de l'étang et de ses abords naturels à protéger côté ouest, ou se développant en "doigts de gants" autour de certaines routes cotés Nord et Est, du vaste secteur industriel, artisanal et commercial de Cramat. - <u>l'agglomération actuelle de Seignosse-ville</u> se compose du centre-ville, de ses périphéries majoritairement d'habitat principalement développés au Sud et à l'Est de celui-ci, du secteur d'activités artisanales et tertiaires de Laubian qui marque la limite communale avant le bourg de Tosse. - <u>l'agglomération principale ...</u> s'étend sur Capbreton, Hossegor, Soorts et Seignosse-Le Penon. Ses limites actuelles sont constituées côté Nord par la station littorale dense du Penon, côté Est par le bourg de Soorts jusqu'au secteur économique de Pédebert, côté sud par les limites urbaines de Capbreton, côté Ouest par le front littoral jusqu'en limite des espaces dunaires à protéger. - <u>l'agglomération actuelle de Labenne</u> se compose du centre-bourg, de ses périphéries urbaines composées d'habitat et d'activités diverses.
Traductions dans le PLUi	La continuité effective de l'urbanisation sera appréciée par le PLUi selon le contexte, et respectée dans ses choix de réglementation et de planification, en tenant compte des ruptures d'urbanisation naturelles ou artificielles. ... Le PLUi s'attachera à déterminer: - les limites et les réglementations urbaines adaptées aux typologies bâties des différentes agglomérations, - les limites et les réglementations urbaines adaptées à la destination des sites, notamment dans le cas des sites de loisirs, d'hébergements légers et/ou de plein air qui sont souvent placés en marge des agglomérations, - les limites de protections naturelles, boisées, agricoles, paysagères ou patrimoniales correspondantes aux lisières des agglomérations, ainsi qu'aux espaces à protéger placés à l'intérieur de leurs enveloppes. C'est notamment le cas (exemples non exclusifs) du Lac d'Hossegor, des espaces boisés associés au golf d'Hossegor, de la coupure boisée locale au niveau du Penon, de la coulée verte du ruisseau de la Prade à Messanges. Les extensions d'agglomérations prendront obligatoirement appui sur les limites urbaines constituées, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, et dans le respect des qualités urbaines et paysagères visées à la prescription P53 du SCOT



❑ Les orientations du SCOT pour les Villages (prescription P26b)

Définition	Au sens de la Loi Littoral, sont considérés comme Villages : - Les ensembles urbains de plus de 200 résidences, comprenant une diversité de types d'habitations (ilots denses dépassant couramment les 20 logements à l'hectare, logements individuels ou collectifs de moyenne densité, habitat pavillonnaire de densité inférieure à 10 logements à l'hectare), associés à des équipements et commerces correspondants à des pratiques permanentes à l'année ou bien saisonnières en lien avec l'activité touristique. Ces ensembles sont dénommés des "villages résidentiels et touristiques". - Les zones d'activités économiques de plus de 7 hectares, comprenant une multiplicité d'entreprises, une continuité de bâtiments et d'espaces aménagés qui leurs sont liés (aires de stationnement et de stockage, infrastructures techniques, voiries de dessertes ...). Ces zones sont dénommées des "villages économiques".
Localisations	Les périmètres de Villages seront fixés conformément à leurs définitions et descriptions suivantes, en intégrant les espaces aménagés qui participent à la structuration en continu de leur espace urbain et à leur identification. ■ Les Villages dits "résidentiels et touristiques" ... sont les suivants : - <u>la station de Moliets-plage</u>, comprenant l'urbanisation présente de part et d'autre de l'avenue de l'Océan jusqu'aux espaces dunaires à protéger, notamment les ensembles résidentiels développés au sud de l'avenue. - <u>la station de Labenne-Océan</u>, comprenant notamment l'urbanisation présente de part et d'autre des avenues de l'Océan et de la Plage, jusqu'aux allées parallèles à l'océan qui marque la limite avec l'espace dunaire à protéger. ■ Les Villages dits "économiques", localisés sur la Carte des entités urbanisées littorales" en fin de la présente partie, sont les suivants : - <u>le secteur d'Houstquit-Artiguenave à Labenne</u>, comprenant les lotissements économiques et les implantations d'activités dans leurs prolongements, situés autour de la RD810 - <u>le secteur des 2 Pins à Capbreton</u>, compris entre la RD133 côté sud et la RD418 côté ouest. - <u>le secteur de Larrigan à Seignosse</u>, compris entre la RD337 - route de Saubion côté est et la route de Larrigan côté sud
Traductions dans le PLUi	La continuité effective de l'urbanisation sera appréciée par le PLUi selon le contexte, et respectée dans ses choix de réglementation et de planification, en tenant compte des ruptures d'urbanisation naturelles ou artificielles. A partir de ces définitions et localisations générales, le PLUi s'attachera à déterminer : - les limites et les réglementations urbaines adaptées aux vocations d'accueil des villages, en tenant compte selon les besoins des sites d'hébergements légers dans les villages résidentiels et touristiques, ainsi que de la présence d'habitations au sein des villages économiques, - les limites d'espaces naturels, boisés, agricoles, d'intérêt paysager ou patrimonial devant être protégés en vertu des définitions de trames vertes et bleues précisées par l'Evaluation environnementale du SCOT, des autres orientations du DOO et des réglementations de valeur supérieure Les extensions de villages prendront obligatoirement appui sur les limites urbaines constituées, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, et dans le respect des qualités urbaines et paysagères visées aux prescriptions P46 - P47 et recommandation R32 (qualité des entrées de ville), et à la prescription P53 du SCOT.



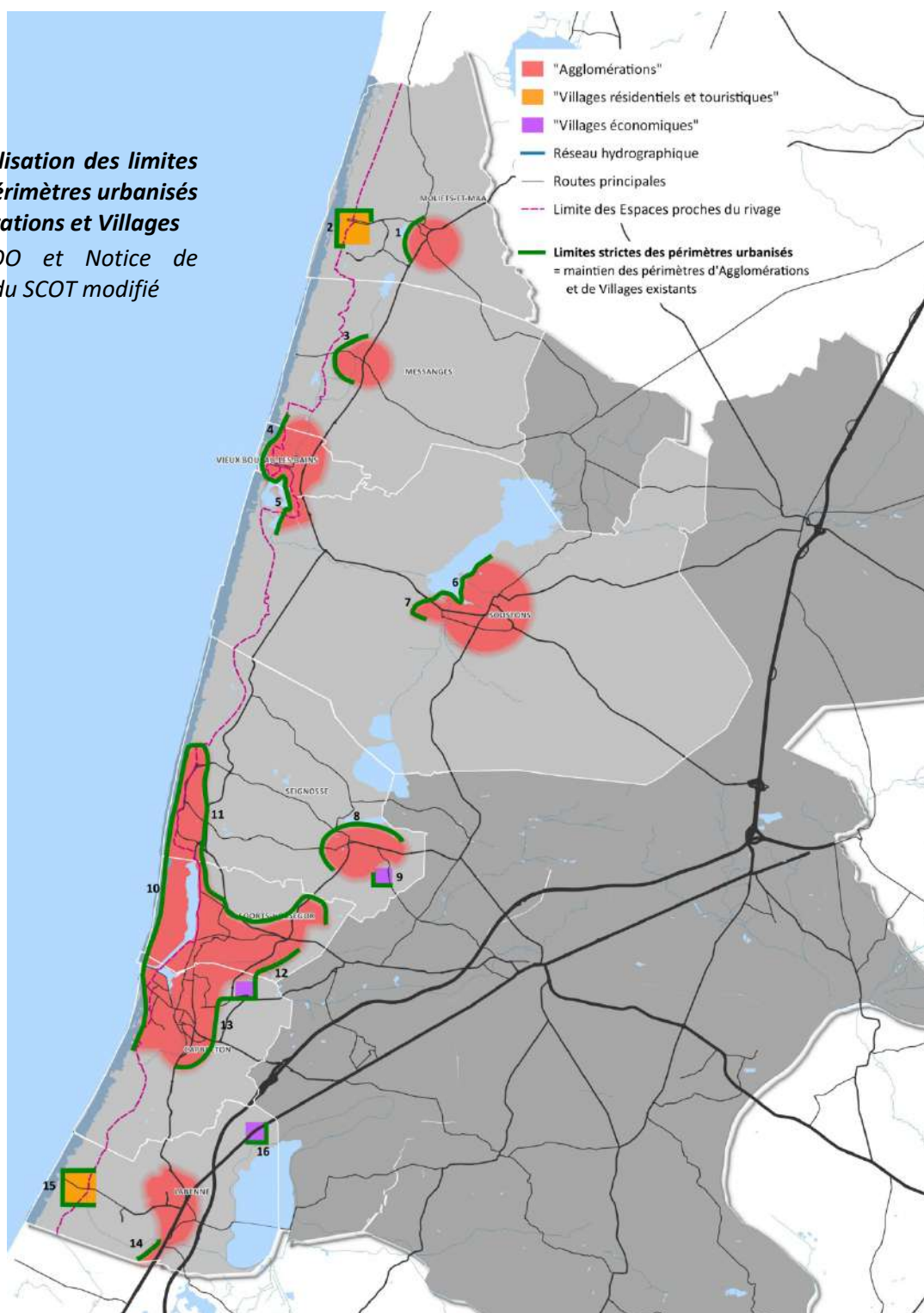
❑ Les Limites strictes aux périmètres urbanisés des Agglomérations et Villages (prescription P.26c)

Définition	Le SCOT fixe des secteurs de limites strictes aux périmètres urbanisés des Agglomérations et Villages identifiés aux prescriptions P.26a et P.26b précédentes, tenant compte des localisations d'espaces et sites devant être protégés. Ces limites visent le maintien des périmètres urbanisés existants afin de préserver les espaces naturels et paysages sensibles (notamment en bande littorale, Natura 2000, ZNIEFF, sites classés, zones humides, cœurs de biodiversité ...), qui sont considérés comme limitrophes aux Agglomérations et Villages existants, ou très proches de ceux-ci. Il s'agit ainsi d'une prescription de non-extension supplémentaire de l'urbanisation existante, à prendre en compte dans le PLUi par des zonages constructibles limités à l'existant.
Localisations	1. Limite ouest : protection des zones humides et boisées autour de l'étang de Moliets et du ruisseau du Barail. 2. Limite ouest et nord : protection des dunes et boisements littoraux et des espaces proches du rivage non urbanisés 3. Limite ouest : protection des espaces boisés remarquables et significatifs, et de leurs continuités comprenant la trame bleue associée à l'étang de Moisan 4. Limite nord-ouest : protection des dunes littorales et des espaces proches du rivage non urbanisés 5. Limite sud-ouest : protection des dunes littorales, zones humides d'arrière dunes, espaces proches du rivage non urbanisés 6. Limite nord : protection du site de l'Etang et des zones humides associées 7. Limite ouest : protection des espaces boisés remarquables et significatifs du massif dunaire, coupure d'urbanisation 8. Limite nord : protection du site de l'Etang Noir et des zones humides et boisements associés 9. Limite sud, ouest : protection des zones humides, trames bleues et boisés 10. Limite ouest : protection des dunes et boisements littoraux et des espaces proches du rivage non urbanisés 11. Limite nord-est : protection des espaces boisés remarquables et significatifs, de leurs continuités jusqu'au lac d'Hossegor espace remarquable, de la coupure d'urbanisation vis-à-vis du bourg de Seignosse 12. Limite est : protection des zones humides et trames bleues du secteur des barthes de Montbardon, des boisements significatifs et continuités écologiques, de la coupure d'urbanisation vis-à-vis de Benesse-Maremmes 13. Limite sud-est : protection des espaces boisés remarquables et significatifs du massif dunaire, coupure d'urbanisation 14. Limite sud-ouest : protection des espaces boisés de coupure d'urbanisation vis-à-vis d'Ondres 15. Limite ouest, nord et sud : protection des dunes et boisements littoraux, des espaces proches du rivage non urbanisés, des coupures d'urbanisation, de la trame bleue du Boudigau 16. Limite sud : protection des marais d'Orx, des zones humides et boisements associés
Traductions dans le PLUi	Cette prescription ne remet pas en cause les possibilités : - d'évolution du bâti existant dans le cadre des éventuelles limitations prévues par la réglementation en vigueur, - d'urbanisation des terrains pouvant être considérés comme des "dents creuses" au sein des enveloppes urbaines existantes (cf. prescription P.34 pour la définition des dents creuses), - de constructions et aménagements (notamment d'intérêt général) permis le cas échéant par les autres prescriptions du SCOT. Par ailleurs sur les secteurs non concernés par ces limites de non extensions urbaines, il est rappelé que toute intention d'extension urbaine doit nécessairement prendre en compte les protections d'espaces et de sites visées par le SCOT, définis pour l'ensemble du territoire ... et/ou en application des principes de la Loi Littoral. La délimitation de ces espaces à protéger sera précisée par le PLUi, lequel justifiera leur prise en compte dans le choix des éventuels secteurs d'extension urbaine qu'il délimite.



Carte de localisation des limites strictes des périmètres urbanisés des Agglomérations et Villages

source : DOO et Notice de présentation du SCOT modifié





❑ Dispositions du SCOT pour les SDU (prescription P27)

Définition	Sont considérés comme SDU les secteurs bâtis en dehors des enveloppes des Agglomérations et Villages, et qui se distinguent de l'urbanisation diffuse au regard des critères suivants : - Critères généraux : . une structuration urbaine permettant la lisibilité de l'organisation du secteur urbanisé autour d'une ou plusieurs voies de desserte, d'espaces, de bâtiments ou de réseaux à usage collectif, . la desserte du secteur par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées, . des possibilités d'urbanisation supplémentaire n'impliquant pas un impact significatif sur des espaces naturels protégés au titre de la Loi Littoral, du SCOT ou au niveau national, sur des éléments d'intérêt patrimonial ou sur les caractéristiques bâties et paysagères du secteur. - Critères pour les secteurs d'habitat : . la présence d'un minimum d'environ 25 logements en continuité les uns des autres, cette continuité s'appliquant selon une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain . une relative densité de logements, représentant environ 4 logements à hectare ou plus. - Critères pour les secteurs d'équipements : - un ensemble regroupé de constructions, installations et aménagements publics ou d'intérêt collectif couvrant plus de 7 hectares, dont le caractère significatif est marqué par la présence d'un équipement d'intérêt au moins communautaire, et par des bâtiments dont l'emprise au sol cumulée représente un minimum d'environ 7000 m².
Localisations	En dehors des espaces proches du rivage, le SCOT identifie les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) suivants, ... dont les délimitations seront précisées par le PLUi à partir d'un examen détaillé du bâti existant et de ses continuités : - le quartier de Maâ à Moliets-et-Maâ - les îlots bâtis de résidences et d'hébergements au sud et à l'est du golf à Moliets-et-Maâ, correspondant à la ZAC du Golf et organisées autour des rues J.F. Chambrelent et Brémontier - les secteurs du Houron et des Arènes situés à proximité immédiate de l'ensemble précédent - le secteur Le Pignada situé à l'Est de Moliets-Plage - le quartier de Caliot - Camentron à Messanges - le secteur dit du Château d'eau à Soustons - les îlots bâtis de résidences et d'hébergements correspondant à la ZAC du Golf à Seignosse - le secteur du Collège à Labenne, associé aux constructions et installations d'intérêt collectif sportives ou techniques.
Traductions dans le PLUi	La délimitation des SDU dans le PLUi et les prévisions d'urbanisation supplémentaire envisagées dans ces secteurs doivent respecter les orientations suivantes : - Les SDU seront délimités au plus près de l'urbanisation existante, en intégrant le cas échéant les bâtiments annexes et espaces aménagés associés à cette urbanisation, et en tenant compte des espaces naturels, boisés, agricoles, d'intérêt paysager ou patrimonial devant être protégés ... - les nouvelles constructions doivent s'inscrire en "dents creuses" ..., et être destinées à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou de services publics. - Les limites de zone urbanisable et les règles doivent veiller à ce que les nouvelles constructions n'aient pas pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti : . préserver les éléments de patrimoine bâti et de paysage présents au sein ou en lisière du secteur ..., . adapter la constructibilité au tissu bâti existant, en évitant notamment des possibilités de trop forte densification dans un contexte de quartier agroforestier, . prévoir un potentiel constructible en nouveaux logements ou en nouveaux équipements (hors cas de renouvellement urbain) nettement inférieur au nombre de logements ou constructions d'équipements existants. - Les collectivités veilleront à la suffisance des réseaux d'eau potable, d'électricité, de défense incendie, de collecte des déchets ménagers, au regard des potentiels de constructions supplémentaires dans les SDU.



Traductions dans le PLUi (suite)	- Par ailleurs, les tableaux suivants (cf. détails dans le DOO du SCOT) définissent les mesures à mettre en œuvre dans chaque SDU pour éviter et limiter les incidences environnementales liées aux éventuelles nouvelles constructions venant s'inscrire au sein de l'urbanisation existante. Ces mesures prennent en compte les enjeux propres à chaque secteur, mis en évidence dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification n°1 du SCOT. Ainsi, elles précisent et complètent les orientations d'ordre général prévues au paragraphe précédent. Le PLUi mettra en œuvre ces mesures par des dispositions adaptées de zonage, de prescriptions particulières et/ou d'OAP. - Concernant les mesures de prise en compte des aléas, il est rappelé les principes suivants : . en matière d'incendie de forêt, ces mesures concernent notamment l'éloignement de l'urbanisation des limites de zones d'aléa fort d'incendie de forêt (recul de 12 mètres pour les habitations, jusqu'à 30 mètres pour les ICPE constituant un risque particulier) ; le maintien ou l'amélioration de l'accessibilité des véhicules de lutte contre l'incendie par les voies existantes et/ou par une piste périmétrique existante ou à créer sans obstacle, reliée à une voie ouverte à la circulation publique ; la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLE). . en matière d'inondation par remontée de nappe, elles concernent notamment la surélévation des planchers des constructions (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes) et l'interdiction d'aménagement de sous-sols (toutes zones de remontées de nappes).
--	---



2.2.2. L'application des autres principes de la Loi Littoral dans le SCOT

❑ La Bande littorale des 100 mètres (prescription P22)

Le DOO du SCOT prévoit que *"Les PLU devront délimiter la largeur de la bande littorale inconstructible en fonction des caractéristiques dunaires et en tenant compte des risques d'érosion marine. Les PLU devront toutefois respecter une bande minimale comme définie sur la cartographie d'application de la loi Littoral et tenir compte du phénomène naturel d'érosion (recul du trait de côte)."*

❑ Les Espaces proches du rivage (prescriptions P23 à 25)

Le DOO du SCOT prévoit que :

- *Les espaces proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée. C'est essentiellement en termes de surface construite projetée que ce caractère limité est apprécié. La jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier.*
- *La localisation des espaces proches du rivage figure sur la cartographie d'« application de la loi Littoral ». Ces espaces seront cartographiés dans le PLU, sur la base de la cartographie du SCOT, dans un rapport de compatibilité.*
- *Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne doit pas se développer de manière linéaire le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés*

❑ Les Espaces remarquables (prescription P29)

Le DOO du SCOT prévoit que *"l'ensemble de ces espaces, qui figurent sur la cartographie d'application de la loi Littoral, est à préserver au titre des espaces remarquables de la loi littoral. Leurs limites devront être affinées dans les PLU.*

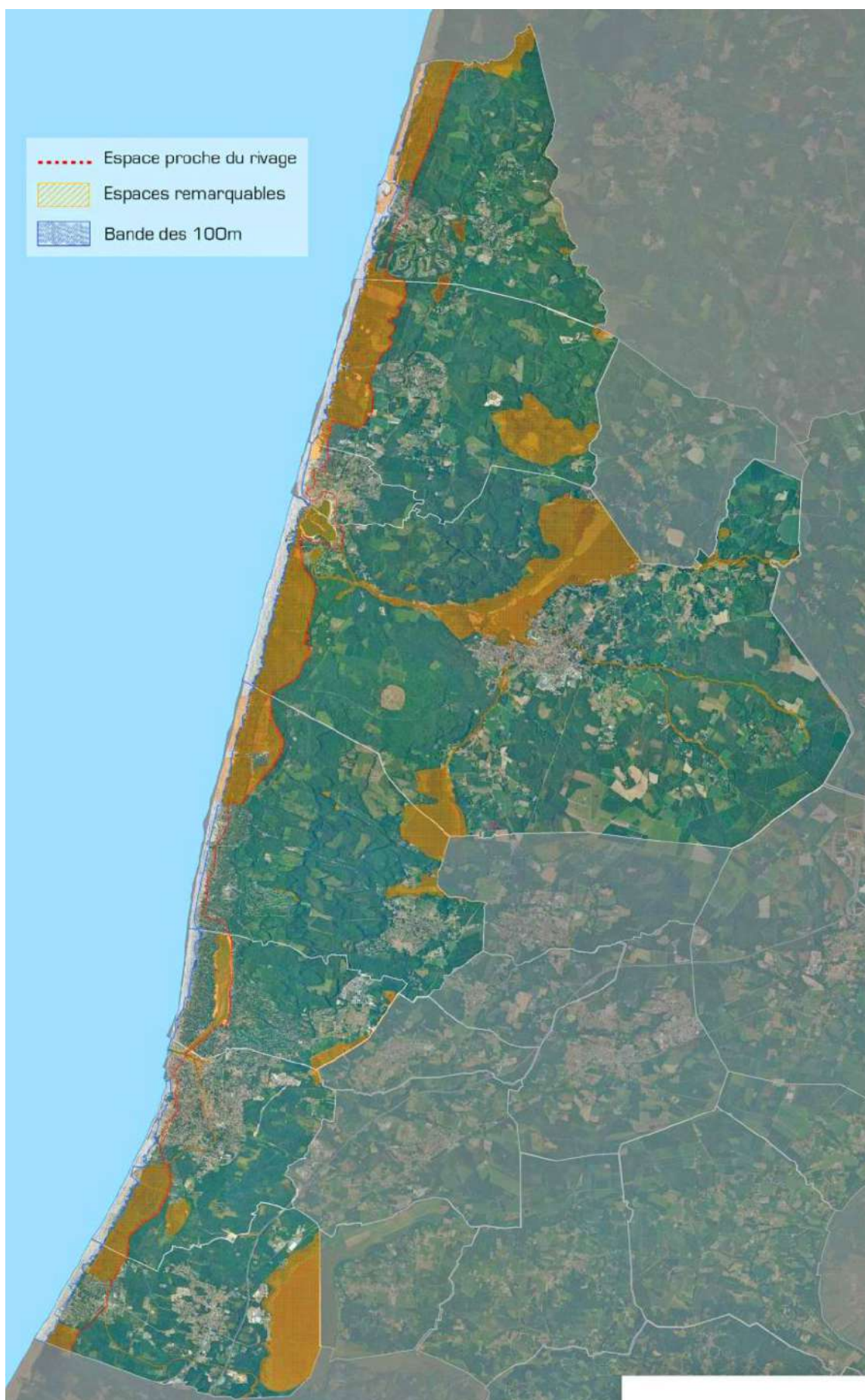
- *Ces espaces ne sont pas urbanisables,*
- *Les activités agricoles et sylvicoles sont respectueuses de l'environnement et adaptées à la conservation de la richesse du milieu,*
- *Sont autorisées les activités humaines relevant de l'entretien du paysage, de la gestion écologique, des activités de chasse, de pêche, de cueillette de champignon et de promenade.*
- *Le réaménagement, l'élargissement ou les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux dans les espaces remarquables sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges.*

❑ Les Espaces boisés significatifs (prescriptions P32)

Le DOO du SCOT prévoit que *"les espaces boisés significatifs repérés schématiquement sur le schéma et annexé au DOO, doivent être classés en Espaces Boisés Classés dans le cadre des PLU, qui les délimiteront précisément.*



Cartographie d'application de la Loi Littoral – Bande littorale, ~~Espaces proches du rivage~~, ~~Espaces~~ remarquables source : Annexe du DOO du SCOT





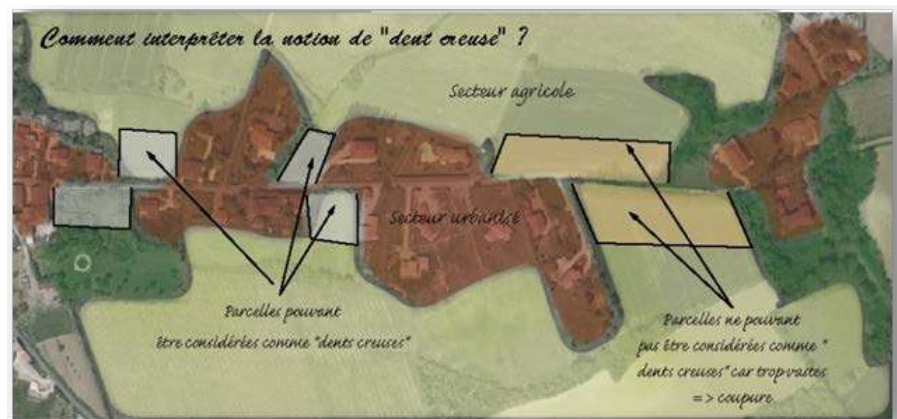
❑ Les coupures d'urbanisation (prescriptions P33 à 37)

Le DOO du SCOT prévoit que :

- Le maintien de ces coupures d'intérêt général qui figure schématiquement sur la cartographie d'application de la loi Littoral. La délimitation précise de ces coupures sera déterminée par les plans locaux d'urbanisme. Ces coupures seront classées en zone agricole ou naturelle et n'auront pas vocation à recevoir de nouvelles constructions ni d'extensions de l'urbanisation.
- La coupure d'urbanisation peut comprendre des enclaves urbanisées ou de l'habitat dispersé qu'il convient d'identifier dans les PLU par un zonage spécifique. Un espace urbanisé ainsi identifié au sein d'une coupure d'urbanisation ne peut être étendu. Seules les « dents creuses » peuvent être urbanisées dans le respect de la densité existante, sur le principe explicité sur le schéma ci-contre.
- Les activités de loisirs et de plein air autorisées dans une coupure d'urbanisation seront compatibles avec les fonctions et la vocation de cette coupure.
- Les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux dans les coupures d'urbanisation sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges.
- Des coupures d'urbanisation sont à respecter sur les espaces côtiers, avec le souci d'interdire le grignotage progressif des espaces naturels au fil des révisions successives des documents d'urbanisme.

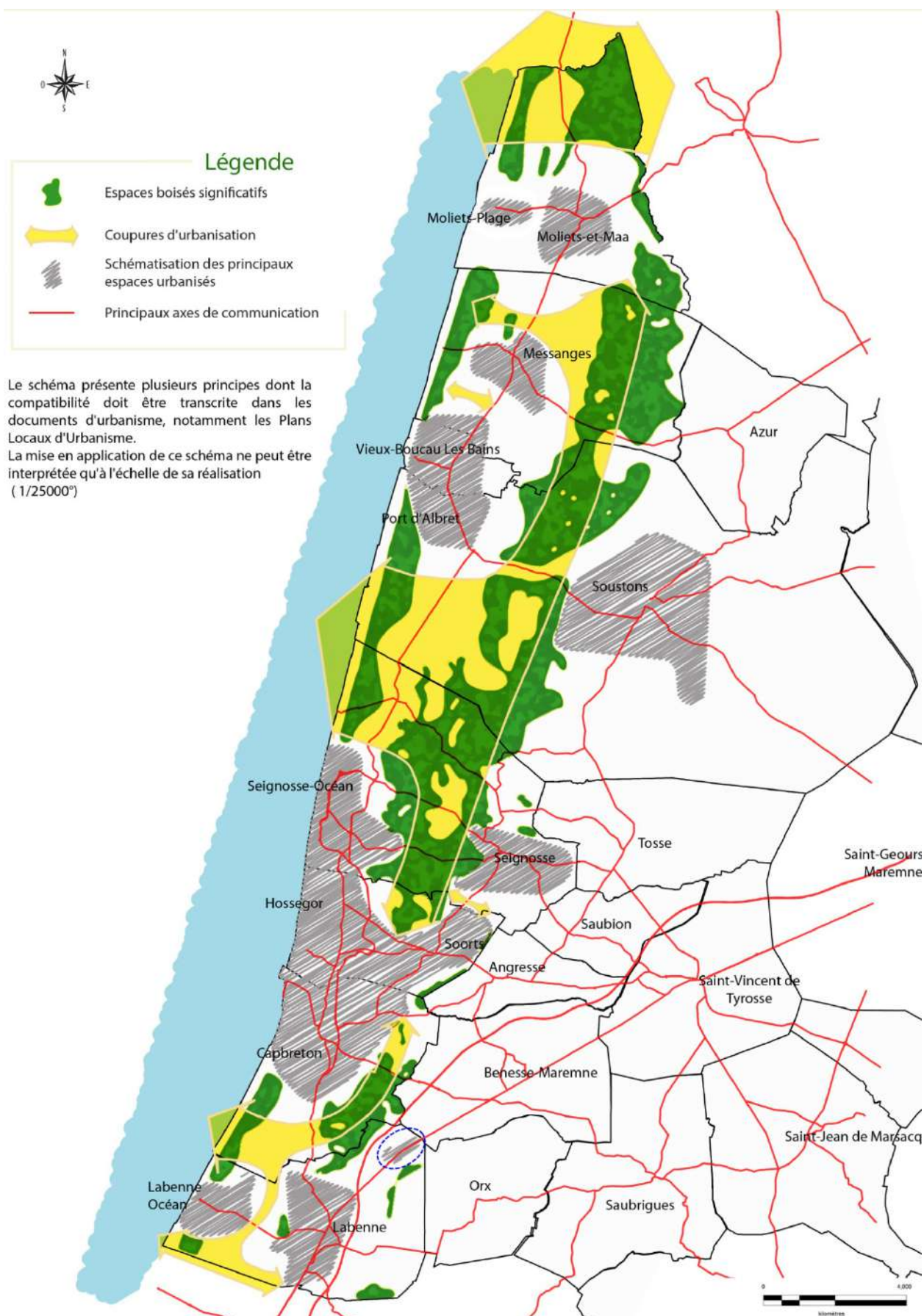
Schéma d'application de la notion de "dent creuse"

source : DOO du SCOT





Cartographie d'application de la Loi Littoral – Espaces boisés significatifs et coupures d'urbanisation
 source : Annexe du DOO du SCOT



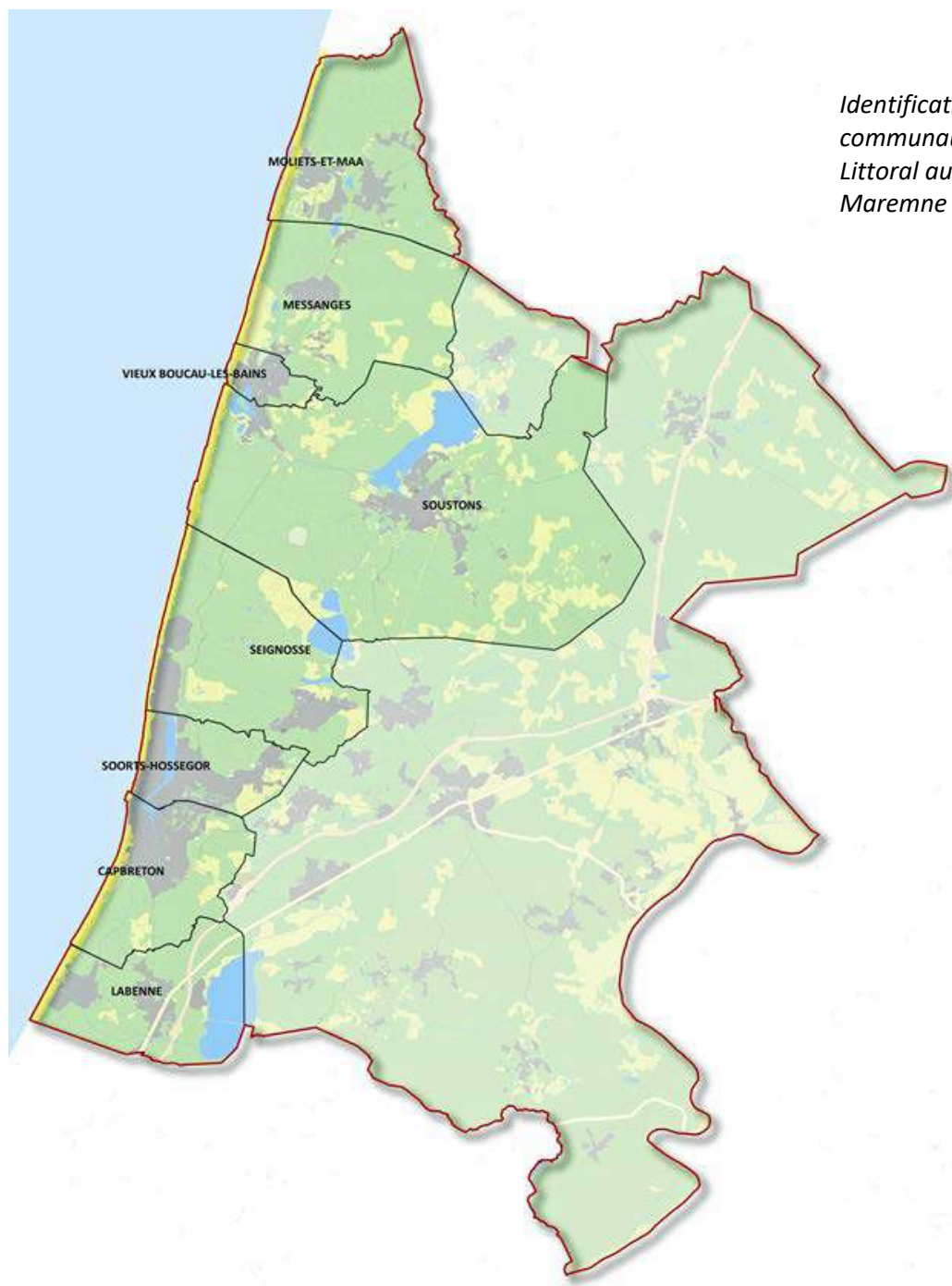


3. LE CONTEXTE TERRITORIAL

3.1. Le territoire littoral de MACS

Le territoire du SCOT Marenne Adour Côte-Sud compte 23 communes, dont 8 sont soumises à la Loi Littoral au titre de communes riveraines de la mer : Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Mâa, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Vieux-Boucau-Les Bains.

Ces 8 communes couvrent un total d'environ 27.128 ha, soit 44% du territoire du SCOT.



Identification des territoires communaux soumis à la Loi Littoral au sein de la CdC Marenne Adour Côte-Sud



3.2. Les principaux traits et dynamiques géographiques, sociodémographiques, de logements, des mobilités du territoire

Quelques grandes caractéristiques du territoire de MACS peuvent être rappelées (éléments issus pour partie du SCOT et du PLUi de MACS, et actualisés) :

- **Une géographie et un positionnement favorables**, marqués par :
 - une longue façade littorale (34,5 km) propice à de nombreuses activités, prolongée d'un vaste espace forestier caractéristique de l'espace landais, puis d'espaces ruraux où l'agriculture prend progressivement une place dominante en se rapprochant de l'Adour,
 - des relations de proximité et aisées avec les deux agglomérations environnantes (Dax et Bayonne), au profit des échanges économiques et résidentiels, grâce au passage de l'A63 en partie centrale et Est du territoire, complétée d'un axe ferroviaire et de routes départementales majeures.
- **Le territoire de MACS recèle des espaces étendus à forte valeur écologique, globalement organisés en trois grandes entités** :
 - Les massifs forestiers des dunes et arrières dunes côté Ouest, et de la plaine landaise côté Est, dominés par le pin maritime et englobant des îlots de feuillus (chênaies). Ces espaces sont ceux principalement affectés par le développement urbain et les risques de fragmentation ou de réduction supplémentaire de corridors (connections) écologiques.
 - Les milieux dunaires littoraux, qui forment des habitats continus au nord du territoire (de Moliets à Seignosse), ainsi qu'au sud de Capbreton. Ces espaces, aujourd'hui globalement protégés par des périmètres officiels et par la Loi Littoral, sont toutefois affectés par la pression atrophique (aménagements et fréquentation humaine)
 - Les zones humides au sud-est, associant les barthes de l'Adour, des boisements humides et de feuillus mélangés, et un réseau hydrographique développé. Ces secteurs sont notamment soumis aux perturbations hydrologiques (variation des apports ou écoulements des eaux, qualité des eaux) générées par le changement climatique ou directement d'origine anthropique (agriculture, prélèvements d'eau, aménagements divers)
- **Une attractivité démographique forte sur l'ensemble du territoire** : MACS compte un total d'environ 69.500 habitants (recensement INSEE pour l'année 2020, dernier disponible en date) dont 35.700 habitants dans les 8 communes littorales, soit un peu plus de la moitié des 23 communes de l'intercommunalité (cf. tableau page suivante)



Populations municipales

Commune / Année	2009	2014	2020	Evol 2009-2020 absolue	Evol annuelle 2009-2014	Evol annuelle 2014-2020
Angresse	1484	1891	2193	+709	+5,0%	+2,5%
Azur	575	748	904	+329	+5,4%	+3,2%
Bénesse-Maremne	2254	2750	3748	+1 494	+4,1%	+5,3%
Capbreton	7864	8586	9181	+1 317	+1,8%	+1,1%
Josse	793	857	914	+121	+1,6%	+1,1%
Labenne	4644	5864	6934	+2 290	+4,8%	+2,8%
Magescq	1775	1995	2450	+675	+2,4%	+3,5%
Messanges	986	948	986	0	-0,8%	+0,7%
Moliets-et-Maa	888	1089	1225	+337	+4,2%	+2,0%
Orx	495	589	640	+145	+3,5%	+1,4%
Sainte-Marie-de-Gosse	1062	1129	1201	+139	+1,2%	+1,0%
Saint-Geours-de-Maremne	2122	2546	2812	+690	+3,7%	+1,7%
Saint-Jean-de-Marsacq	1311	1468	1755	+444	+2,3%	+3,0%
Saint-Martin-de-Hinx	1185	1379	1659	+474	+3,1%	+3,1%
Saint-Vincent-de-Tyrosse	7373	7717	7798	+425	+0,9%	+0,2%
Saubion	1323	1372	1780	+457	+0,7%	+4,4%
Saubrigues	1356	1383	1543	+187	+0,4%	+1,8%
Saubusse	805	1010	1100	+295	+4,6%	+1,4%
Seignosse	3307	3756	3890	+583	+2,6%	+0,6%
Soorts-Hossegor	3668	3819	3497	-171	+0,8%	-1,5%
Soustons	7240	7611	8318	+1 078	+1,0%	+1,5%
Tosse	2281	2517	3308	+1 027	+2,0%	+4,7%
Vieux-Boucau-les-Bains	1577	1553	1637	+60	-0,3%	+0,9%
Total Communes littorales	30 174	33 226	35 668	5 494	+1,9%	+1,2%
% Littoral / MACS	54%	53%	51%	- 2 pts	/	/
Total MACS	56 368	62 577	69 473	+13 105	+2,1%	+1,8%

Source : données INSEE RGP

Les données INSEE sur la décennie passée (cf. tableau ci-dessus) mettent en évidence les répartitions et évolutions suivantes :

- La population des communes littorales a augmenté d'environ 5.500 habitants entre 2009 et 2020 (11 ans), soit par année environ 500 habitants supplémentaires et un taux de croissance moyen de 1,5% ;
- Les croissances les plus fortes concernent principalement les communes de taille petite ou moyenne, tant sur le littoral (+ 3,7% à Labenne, + 3,0% à Moliets) qu'en rétro-littoral (+4,7% à Bénesse-Maremne, +4,0% à Azur, +3,6% à Angresse, +3,4% à Tosse). Les évolutions sur les principales communes sont généralement inférieures à la moyenne (Capbreton, St Vincent de Tyrosse, Soustons), tandis que certaines populations communales tendent à stagner sur cette période (Soorts-Hossegor, Messanges, Vieux-Boucau)
- Cette croissance démographique "littorale" a été globalement nettement plus importante entre 2009 et 2020 que la moyenne départementale (+0,9% par an), mais inférieure à celle de l'ensemble du territoire de MACS (+1,9% par an).
- On constate un ralentissement général de la croissance entre la période 2009-2014 et la période plus récente 2014-2020, sur les trois échelles de territoires analysées (littoral, MACS, département). Ce ralentissement est toutefois plus marqué sur les communes littorales (+1,2% par an entre 2014 et 2020, perte de 0,7 pts) que sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité (+1,8% par an, perte de 0,2 pts), tout en restant plus dynamique qu'à l'échelle des Landes (+0,7% par an) ;



Au regard des éléments du SCOT initial, la perspective d'une population de 30.000 habitants résidents sur MACS à l'horizon 2030, retenue dans les orientations de son PADD et les justifications de son Rapport de présentation, apparaît ainsi tout à fait réaliste.

Elle correspond à :

- l'accueil d'environ 10.500 habitants supplémentaires par rapport au recensement 2020, un niveau déjà nettement atteint sur la décennie précédente,
- une progression potentielle de +1,4% par an (2020-2030) qui s'inscrit dans la tendance de ralentissement de la croissance observée sur les périodes précédentes.

- **La population du territoire est multipliée au moins par 6 en période estivale** du fait de la fréquentation touristique.

Cette forte pression touristique est à la fois résultat et générateur de développements urbains littoraux et rétro-littoraux, sous la forme d'opérations résidentielles, d'hébergement de plein air et d'équipements touristiques, certains de rayonnement au moins départemental (tels que les golfs), et positionnés notamment au niveau des stations balnéaires (Moliets plage, Le Penon, Port d'Albret, Labenne Océan ..).

Elle explique également l'importance des services urbains (équipements, services privés et publics ...) développés notamment au sein des 4 principales communes (de plus de 5.000 habitants), dont 3 sont littorales (Capbreton, Soustons, Labenne).

- **Les parcs de logements du territoire offrent de ce fait une grande diversité**, depuis les ensembles d'appartements des villes et stations balnéaires, jusqu'à l'habitat peu dense des villages et hameaux agro-forestiers des secteurs d'arrière littoral.

Le territoire de MACS compte au dernier recensement INSEE près de 61.500 logements, dont 43.850 (71%) sur les seules 8 communes littorales.

Parcs de logements

Année	2014			2020			Répartition parc Logts 2020			Total logts 2020	Evol absolue 2014-2020
Commune / Type logt	RP	RS	LV	RP	RS	LV	% RP	% RS	% LV		
Moliets-et-Maa	528	2709	72	606	2842	59	17%	81%	2%	3 507	+198
Messanges	421	704	35	464	756	41	37%	60%	3%	1 261	+101
Vieux-Boucau-les-B.	833	3264	58	891	3157	101	21%	76%	2%	4 149	-6
Soustons	3461	2281	274	4032	2413	260	60%	36%	4%	6 705	+689
Seignosse	1727	5148	89	1912	5216	84	27%	72%	1%	7 212	+248
Soorts-Hossegor	1917	3216	191	1729	3646	202	31%	65%	4%	5 577	+253
Capbreton	4447	5997	383	4929	6639	186	42%	56%	2%	11 754	+927
Labenne	2312	445	129	2960	530	188	80%	14%	5%	3 678	+792
Total communes littorales	15 646	23 764	1 231	17 523	25 199	1 121	40%	57%	3%	43 843	+3 202
% Littoral / MACS	56%	96%	54%	54%	95%	47%	/	/	/	71%	-1
Total MACS	28 104	24 871	2 265	32 495	26 548	2 391	53%	43%	4%	61 434	+6 194

Source : données INSEE RGP



Les données INSEE sur la décennie passée (cf. tableau page précédente) mettent en évidence les répartitions et évolutions suivantes :

- Les parcs de logements des 8 communes littorales a augmenté d'environ 3.200 unités entre les recensements 2014 et 2020 (6 ans), soit par année environ 535 logements supplémentaires et un taux de croissance moyen de 1,3%.
Cette progression représente un peu plus de la moitié (52%) de la croissance du parc total de logements recensé à l'échelle intercommunale sur cette période.
- Les taux de croissance des parcs de logements, tant sur les communes littorales que sur l'ensemble de MACS, sont similaires aux croissances démographiques enregistrées sur la même période (environ 1,2 à 1,3% par an sur le littoral ; environ 1,8% par an sur MACS)
Sur le littoral, les croissances résidentielles les plus fortes concernent Labenne (conformément à sa forte progression démographique), Messanges et Capbreton.
- La composition des parcs de logements est marquée par la forte présence de résidences secondaires, une catégorie qui apparaît recenser tant des habitations diffuses dans l'espace urbain que les logements en résidences (programmes dédiés, villages-vacances ...).
Les 25.200 résidences secondaires environ recensées pour 2020 représentent plus de la moitié (57%) des parcs de logements des communes littorales, et 95% des résidences secondaires comptabilisées sur MACS.
- Les croissances de parcs de logements observées entre 2014 et 2020 ont principalement concernées les résidences principales : leur évolution, tant sur les communes littorales que sur l'ensemble de MACS, a été proportionnellement le double de celle des résidences secondaires (+12% en littoral, + 18% sur MACS).
Cette tendance au renforcement des parcs de résidences principales s'observe depuis une décennie environ, et illustre le développement de l'attractivité résidentielle du territoire.
La part des résidences principales sur l'intercommunalité est ainsi passée de 49% à 53% entre les recensements de 2009 et de 2020.
- Le parc de résidences principales sur MACS comprend un total de 2.186 logements locatifs sociaux (données RPLS 2021). Ce nombre de logements locatifs sociaux a augmenté de 688 unités depuis 2014, soit une progression de 46% nettement plus importante que l'évolution globale des résidences principales (+16%), mais en deçà des objectifs du PLH (production de 1.000 LLS sur la période 2016-2021)
La part du logement social demeure toutefois limitée, puisque celle-ci compose environ 6,7% du parc de résidences principales en 2020. Il est à noter qu'aucune commune sur MACS n'est concernée par le dispositif prévu par l'article 55 de la Loi SRU.
- Les parcs de logements vacants apparaissent très réduits, de 3% à 4 % en moyenne selon l'échelle territoriale, et tendent globalement à se réduire ou à stagner.
Le nombre de logements vacants a ainsi baissé de 110 unités sur les communes littorales entre 2014 et 2020, et s'établit à 3% du parc total de logements en 2020 (équivalent à une quasi-pleine occupation) traduisant les tensions



Au regard des éléments du SCOT initial, la perspective d'une population de 30.000 habitants résidents à l'horizon 2030 et la prise en compte du phénomène des résidences secondaires est traduit par le SCOT par un besoin estimé de 700 logements par an. Il est à noter que ce besoin a été actualisé autour de 800 à 900 logements par an dans le cadre du PLUi approuvé en 2020.

Les données SITADEL (cf. tableau ci-dessous) indiquent un total de 11.073 logements autorisés sur les années 2013 à 2022 (10 années) sur l'intercommunalité, soit environ 1110 en moyenne par an dont 570 par an sur les 8 communes littorales.

Même en considérant qu'une part de ces logements autorisés n'a pas été effectivement réalisée, cette production annuelle apparaît a priori supérieure au besoin estimé initialement.

Toutefois, on constate que cette production ne s'est pas traduite par un développement démographique accéléré (la tendance étant plutôt à l'inverse), ce qui peut s'expliquer par :

- une prise en compte insuffisante de la décohabitation, c'est-à-dire la baisse de la taille moyenne des ménages, générée par la réduction du nombre d'enfants par ménage, le vieillissement de la population, les difficultés d'accès des jeunes ménages au logement (hausse des prix, manque de logements adaptés ...),
- une prise en compte insuffisante de la progression du parc de résidences secondaires, qui ne génère pas l'accueil de population résidente.

Nombre de logements créés

Commune / Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 10 ans
Moliets-et-Maa	38	28	140	20	37	42	44	40	28	50	467
Messanges	8	11	7	10	8	40	32	32	22	120	290
Vieux-Boucau-les-B.	87	22	3	51	21	14	50	35	5	8	296
Soustons	88	92	169	146	173	139	43	265	134	174	1423
Seignosse	31	18	21	20	216	139	145	50	24	18	682
Soorts-Hossegor	14	72	48	129	58	103	20	50	25	23	542
Capbreton	35	98	187	30	137	59	164	165	135	81	1091
Labenne	55	57	46	107	52	108	134	63	118	172	912
Total communes littorales	356	398	621	513	702	644	632	700	491	646	5703
% Littoral / MACS	51%	53%	61%	46%	55%	59%	60%	61%	46%	35%	52%
Total MACS	696	758	1012	1105	1276	1085	1052	1148	1071	1870	11073

Source : données SITADEL - logements autorisés en date réelle

- **En conclusion des données précédentes, le territoire connaît des tensions foncières et immobilières croissantes**, tant résidentielles qu'économiques, notamment alimentées par :
 - la part très importante des résidences secondaires dans la production et les parcs de logements, que l'on peut estimer de 40 à 60% en moyenne dans les totaux de logements existants ou produits, à l'échelle de MACS ou des communes littorales,
 - un parc vacant très faible (de type conjoncturel) et peu d'opportunité de renouvellement urbain comparé à d'autres territoires aux tissus plus anciens et/ou au passé industriel,
 - les effets de "relocalisation" de ménages et d'entreprises issus des agglomérations proches (pays basque ...) aux marchés encore plus tendus,
 - Les prix fonciers importants,
 - de manière générale, l'attractivité littorale que la crise sanitaire a renforcé sur les 2 années qui l'on suivi.



- **De part sa population résidente relativement (comparé aux moyennes landaises), importante et localement dense, et de son attractivité touristique indéniable, le territoire doit gérer des besoins en mobilités croissantes.**

En termes de mobilité domicile-travail, le territoire de MACS est plus émetteur (flux sortants) que récepteur (flux entrants), traduisant notamment l'influence des agglomérations bayonnaises et dacquoises voisines.

Plus de la moitié des flux sont néanmoins internes au territoire, et notamment intracommunaux avec une dynamique importante allant de Labenne à Saint Geours via Capbreton, Soorts-Hossegor, Tyrosse.

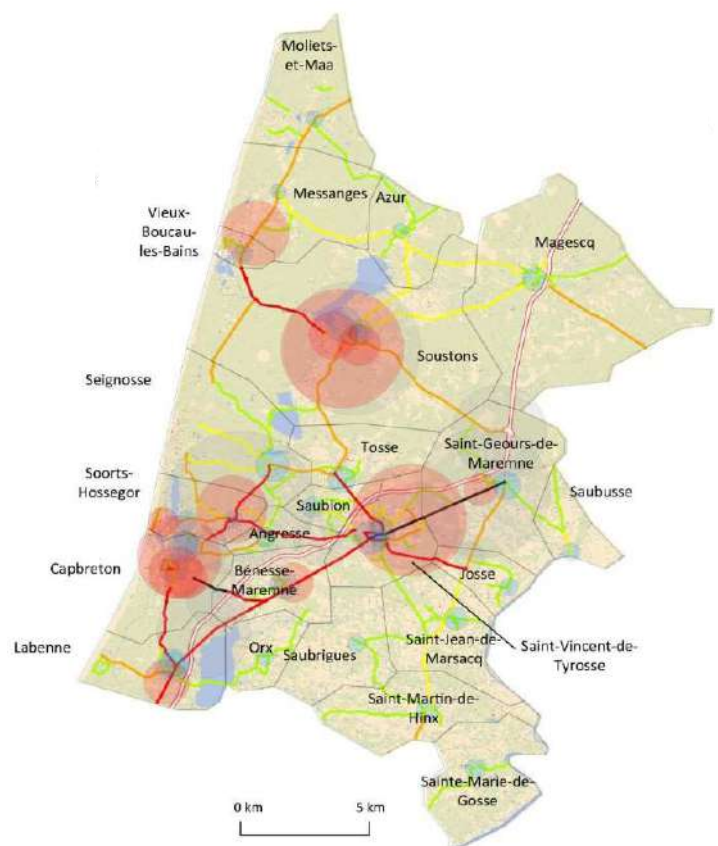
Les axes routiers structurants, qui traversent et irriguent le territoire de MACS, sont les suivants :

- L'axe autoroutier Nord-Sud A63, qui se place dans la continuité du réseau autoroutier européen, irriguant la façade atlantique.
- La RD810 entre Labenne et Saint-Geours-de-Marenne, qui constitue un support de communications essentiel à l'échelle de l'espace Sud-Landes – Pyrénées-Atlantiques.
- De nombreuses routes départementales viennent irriguer le territoire, assurer les liaisons directes entre communes et desservir les principaux pôles d'emplois et sites touristiques.

Ce réseau, dense et accessible, est cependant touché par des problématiques de saturation, due en parti aux fréquentations touristiques et aux déplacements de marchandises croissants sur le territoire.

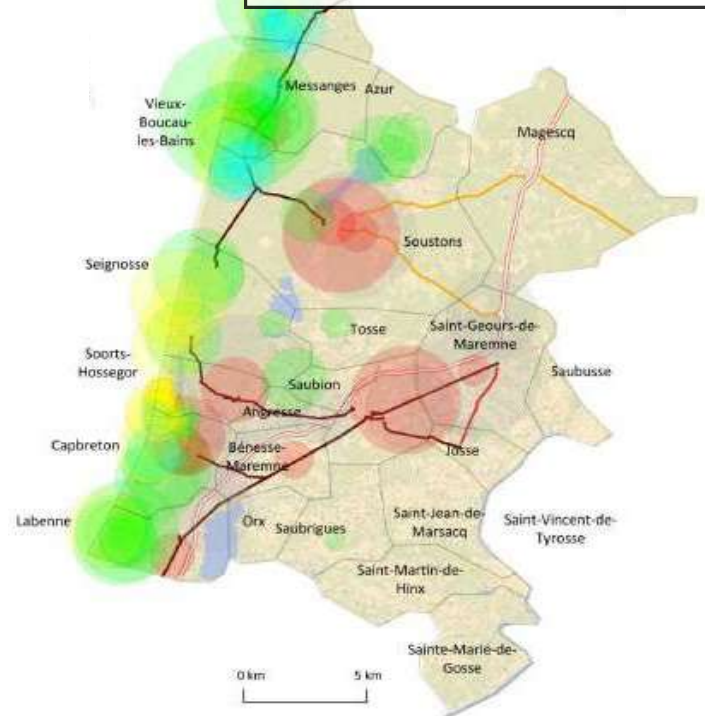
En effet, en même temps que la population augmente en période estivale, les déplacements connaissent une augmentation importante du volume de déplacement en été par rapport à la basse saison, atteignant près de 927.000 déplacements par jour (*source : enquête sur les mobilités estivales, Sud des Landes et Côte basque*).

La juxtaposition des trafics routiers et des principaux générateurs de déplacements "à l'année" du territoire (commerces, écoles, autres équipements, ZAE ...) fait ressortir l'axe principal qu'est la RD 810 ainsi que la section de la RD 28 faisant la jonction entre Capbreton et l'échangeur de l'A63. La RD 652 est également très utilisée pour les déplacements nord/sud.





En période estivale, les mobilités et le trafic routier en particulier augmente fortement et se dirige essentiellement vers les générateurs de déplacements estivaux situés sur le littoral. (campings, résidences de tourisme, plages, centres commerciaux, principales ZAC).



La collectivité de MACS s'est réellement saisie de la compétence mobilité afin de proposer aux habitants et visiteurs des alternatives à la voiture individuelle.

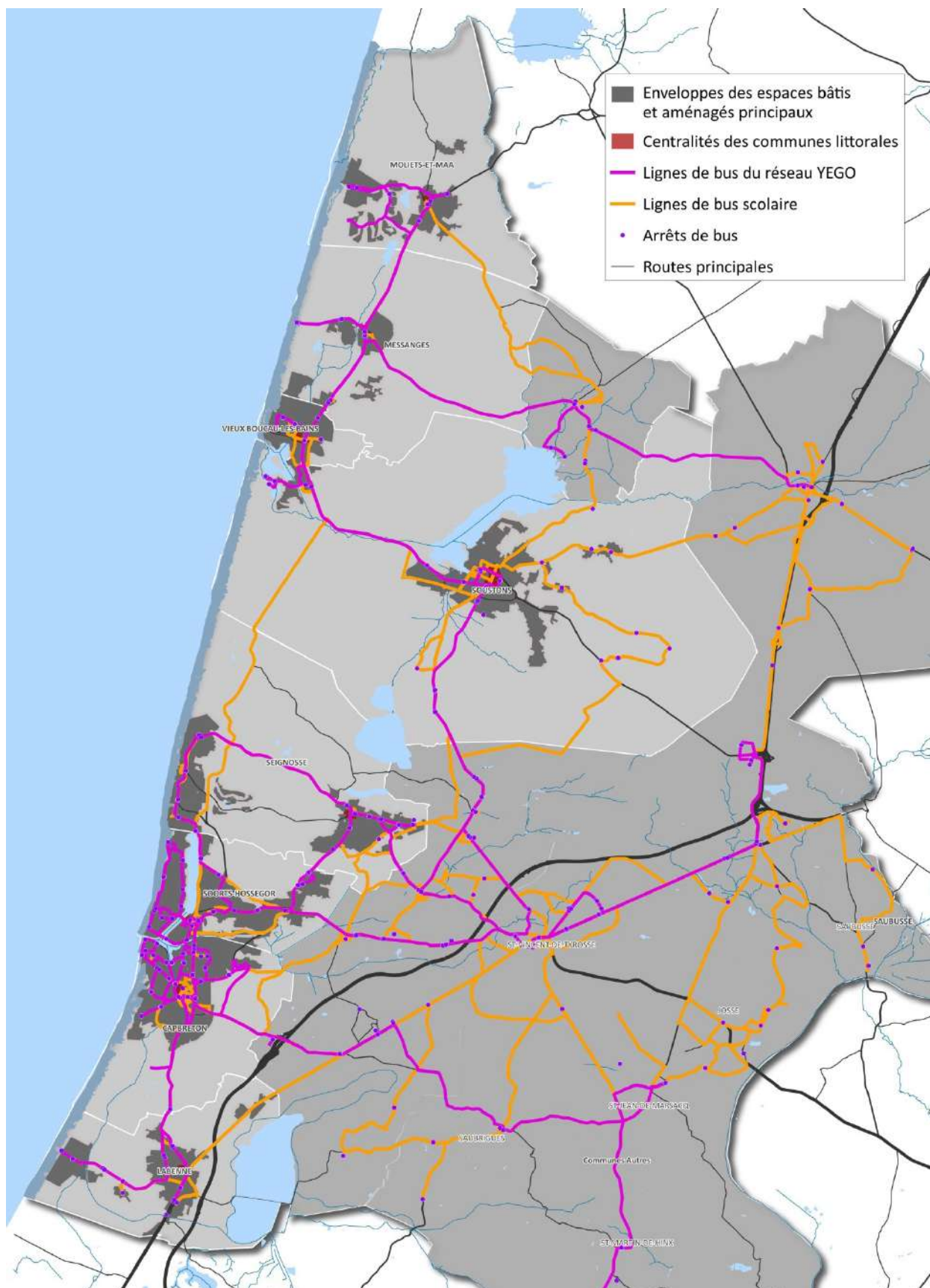
- La communauté est une Autorité Organisatrice de la Mobilité qui gère son propre réseau de transport, dénommé "Yégo", associant également des offres et un soutien pour les déplacements scolaires, vélo et en covoiturage.

Le réseau de bus a été lancé en août 2014. Il compte aujourd'hui 3 lignes principales régulières, complétées de lignes estivales et scolaires, avec 3 pôles relais principaux à Saint-Vincent-de-Tyrosse (relais avec gare SNCF), Capbreton, Soustons et Labenne (relais avec gare SNCF). Le réseau permet d'irriguer l'ensemble des principaux espaces urbains et pôle estivaux (cf. carte page suivante).

La collectivité a engagé une étape importante en septembre 2023, en mettant en place de la gratuité d'accès au bus.

- Un "Schéma directeur des liaisons douces" a été réalisé à l'échelle du territoire intercommunal. Il programme les investissements d'aménagements de liaisons interurbaines et l'appui au développement des itinéraires cyclables au sein des espaces urbanisés, qui viendront renforcer le réseau existant (cf. cartes pages suivantes). Le réseau est ainsi voulu dense sur les communes littorales, qui cumulent déplacements quotidiens et mobilités touristiques notamment estivales.
- Enfin, une nouvelle "Stratégie mobilité 2020-2030" a été adoptée en Conseil Communautaire en Juin 2022. Celui-ci développe un plan d'actions selon 10 orientations :
 - . Partager la voirie pour une cohabitation apaisée des modes
 - . Favoriser l'essor du vélo comme mode de déplacement utilitaire
 - . Mettre en œuvre des services pour encourager la pratique du vélo
 - . Accompagner les structures du territoire vers les mobilités alternatives
 - . Optimiser l'offre de transport en commun et l'adapter au plus proche de la demande
 - . Explorer la création d'un nouveau concept de mobilité dans les zones urbaines du territoire
 - . Favoriser le développement d'une offre intermodale
 - . Accompagner et dynamiser la mobilité partagée et connectée
 - . Renforcer l'accessibilité multimodale au territoire en saison touristique
 - . Encourager une mobilité vertueuse sur le territoire en saison touristique

(données source MACS – carte hors lignes du réseau interurbaine régionale)





Carte des liaisons douces existantes
(données source MACS)

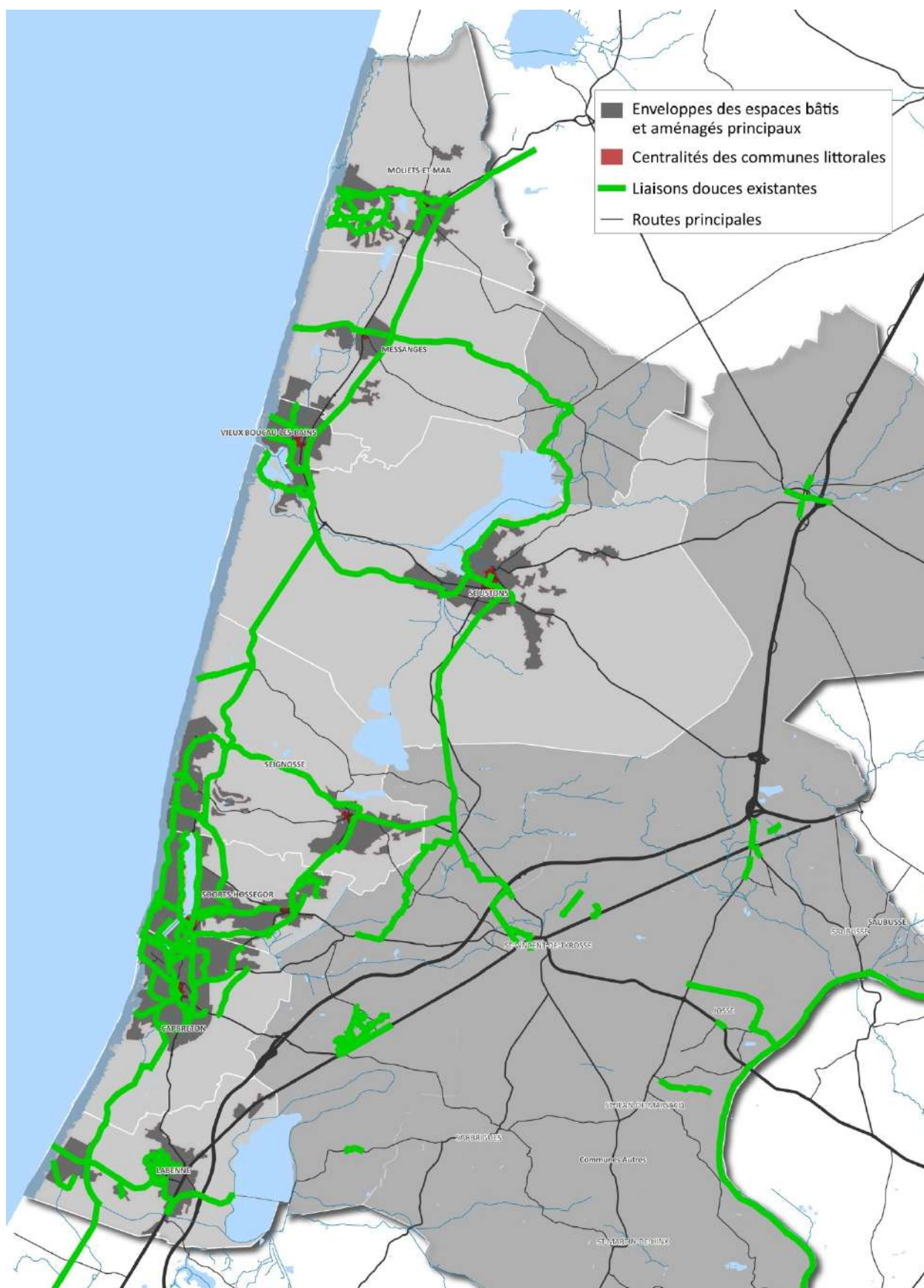




Schéma prévisionnel du réseau cyclable
(source MACS)



3.3. Le contexte paysager

Les communes littorales de la CdC de MACS se positionnent dans deux unités paysagères identifiées et décrites par *l'Atlas des paysages des Landes* :

- dans la partie sud de l'unité paysagère dite du "*Sud-Born et Marensin*" (Moliets-et-Maâ, Messanges, Vieux-Boucau-les-Bains, Soustons)
- dans la partie ouest de l'unité paysagère dite de "*Maremne*" (Segnosse, Soorts-Hossegor, Capbreton, Labenne)

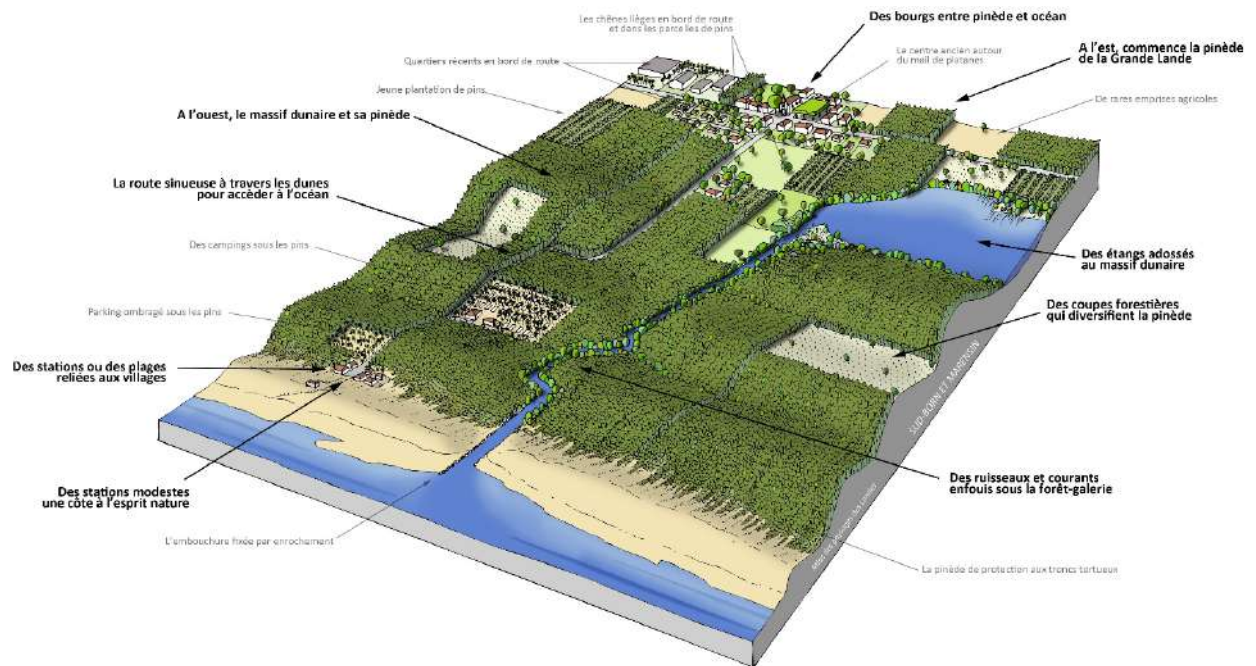
L'Atlas des paysages des Landes met en évidence les caractéristiques et les enjeux suivants pour chacune de ces unités paysagères

> Le "*Sud-Born et Marensin*"

- Une forêt de pins omniprésente dans le prolongement du plateau landais et de la Grande Lande ... avec une urbanisation qui devient plus dense et plus prégnante dans sa partie sud.
- Une frange littorale dynamique et forte
- Un chapelet d'étangs arrière-littoraux qui jalonne le contact entre le massif dunaire et le grand plateau des Landes (dont notamment celui de Soustons), et des "courants" qui constituent des brèches dans le massif dunaire et sont les exutoires des étangs arrière-littoraux (dont le courant de Messanges, exutoire des petits étangs de Moliets-et-Mâa, la Prade et Moisan. Et le courant de Soustons émissaire de l'étang de Soustons, mais également des étangs Noir, Blanc, et Hardy
- Une frange littorale ponctuée de stations balnéaires peu étendues, Moliets, Messanges et Vieux-Boucau constituant des stations plus développées par rapport à celles plus au nord de l'unité paysagère
- des sites inscrits des Etangs landais nord (hors MACS) et sud (sur MACS) qui s'étendent entre l'océan et la RD 652, puis la RD42 au sud de St-Girons, et qui couvrent la quasi-totalité du secteur.
- des enjeux paysagers principaux liés à la valorisation de la présence de l'eau, à l'image de la forêt et à l'insertion des équipements touristiques.



Bloc-Diagramme paysager de l'unité "Sud-Born et Marensin" (source *Atlas des paysages des Landes*)

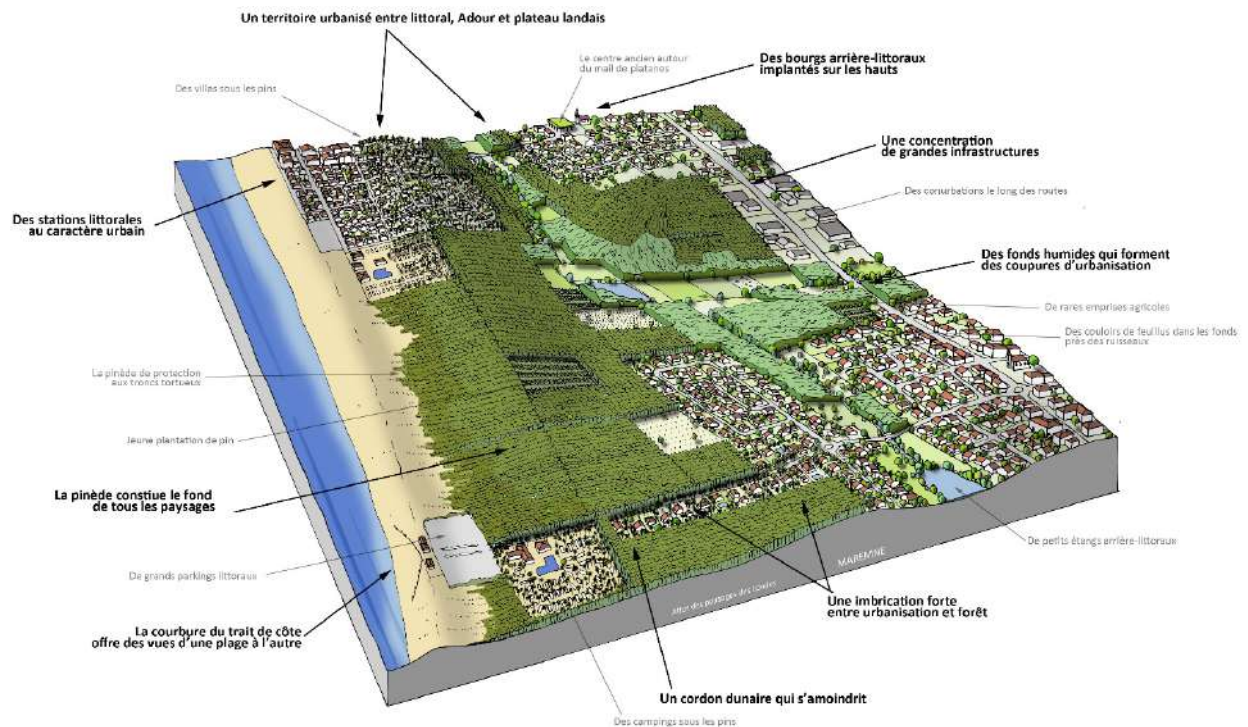


> Le "Maremne"

- Un territoire urbanisé entre littoral, Adour et plateau landais, avec de vastes stations sur le littoral et des extensions urbaines récentes des bourgs qui impriment un caractère urbanisé
- Il est notamment mis en avant : Un paysage de juxtaposition, composer un patchwork aléatoire de forêts, de marais, d'étangs, de clairières agricoles, d'urbanisation, aux ambiances périurbaines ou rurales ; Un littoral plus anthropisé, avec des plages sont plus facilement atteignables, une dominante naturelle qui s'estompe avec la forte présence de stations balnéaires très étendues et imbriquées avec les dunes boisées
- Des contrastes urbains entre villégiature et lotissement, avec une absence de "fond de paysage" fort un paysage en mutation sous la pression urbaine, une attraction littorale comme cadre de vie, une forêt grignotée sous la pression démographique (avec la proximité de Bayonne)
- Des lieux forts : Capbreton, seul port maritime du département ; Hossegor "cité parc", le secteur ayant été identifié par la Mission Interministérielle de la Côte Aquitaine (Miaca) comme Unité Principale d'Aménagement, la plus au sud de la côte Aquitaine et du département
- Des éléments forts dans le paysage : plages et dunes, pistes cyclable, la toile de fond des Pyrénées, la forêt de pins, le chêne liège, le fond humide, les petites clairières agricoles, les villas "sous les pins"
- des enjeux paysagers principaux liés à la maîtrise des extensions urbaines, à l'image de la forêt et à l'insertion des équipements touristiques.



Bloc-Diagramme paysager de l'unité "Maremne" (source *Atlas des paysages des Landes*)



> Le Site inscrit des "Etangs Landais Sud" (éléments issus de la fiche descriptive du site inscrit)

Le site inscrit a été créé par arrêté ministériel du 18 septembre 1969. Il couvre une superficie totale de 67.736 hectares, et l'ensemble des territoires des communes littorales de MACS hormis la partie Est de Labenne.

La procédure d'inscription a été initiée suite aux réflexions de la MIACA (Mission Inter-service pour l'Aménagement de la Côte Aquitaine) sur le plan d'aménagement de la Côte Aquitaine qui visait à encadrer les équipements sur cette côte mais également à renforcer les protections. L'inscription au titre des sites du littoral aquitain constituait un axe de cette politique de protection.

Le site inscrit des Etangs landais sud s'étend entre l'océan et la RD 652. Il comprend dans son périmètre plusieurs étangs classés eux-mêmes au titre des sites. Le site inscrit généralisé constitue un écrin à la multitude de sites classés du littoral. Les étangs Blanc, Noir, Hardy, de Laprade, de Moliets, de Soustons, de Moisan comptent parmi les étangs classés du site inscrit des étangs landais Sud.

Ce site présente plusieurs unités paysagères : le littoral, les dunes boisées entre océan et lacs littoraux, le réseau hydrographique comprenant les étangs littoraux et les courants qui les relient, la pinède du plateau landais, les bourgs, hameaux et airiaux.

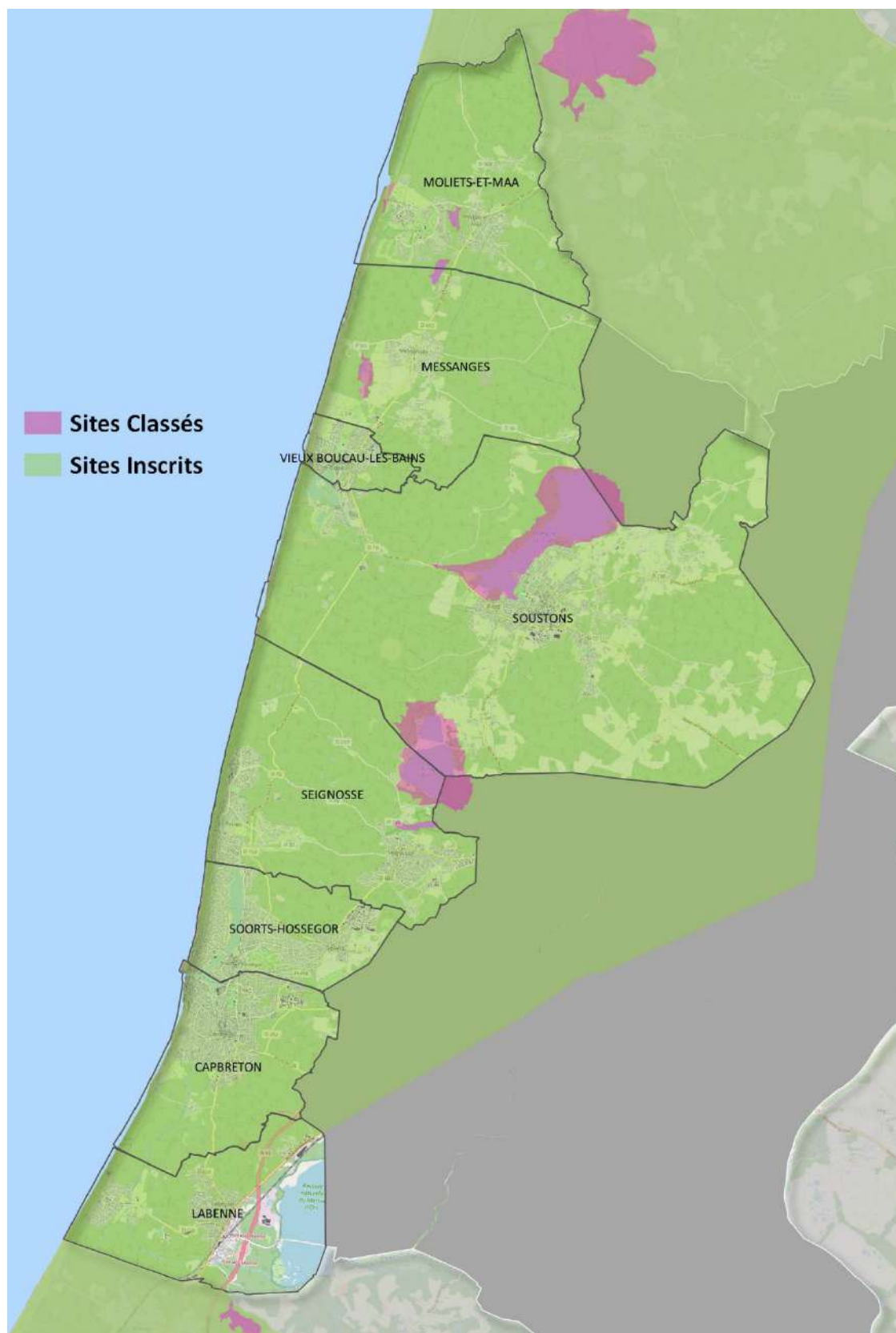
Ce site correspond à des espaces qui subissent des pressions fortes. En effet, les étangs landais subissent les inconvénients de leur succès : l'urbanisation s'étend fortement et les milieux naturels, agricoles et forestiers reculent. La pression à proximité des rives et des zones naturelles telles que ruisseaux, zones humides et leur cortège de forêts feuillues grandit et la demande foncière ne cesse de croître.

Ces pressions ont entraîné des changements définitifs des paysages notamment par l'extension des lotissements à proximité des bourgs, ou encore l'ouverture de zones artisanales et commerciales. L'urbanisation peut également correspondre au durcissement de nombreux campings dont l'aspect a complètement changé. Ces paysages urbanisés ne présentent pas de qualité paysagère particulière et sont pourtant situés dans le périmètre du site inscrit.



Des évolutions naturelles touchent également ces étangs littoraux : il s'agit de leur comblement par l'apport de sables et de matières organiques. Bien que des mesures de gestion et d'entretien de ces étangs existent, nombreux sont ceux qui ont vu leur superficie réduire ces dernières décennies. Malgré ces évolutions, les paysages emblématiques des étangs littoraux dominant et l'impression générale qui se dégage de ces lieux est celle d'espaces encore préservés et à dominante naturelle.

Carte des Sites inscrits et Sites classés sur le territoire de MACS



3.4. L'occupation des sols et du positionnement des espaces artificialisés

La carte suivante et les données associées sont issues du Référentiel néo-aquitain d'occupation du sol (OCS), produit par le GIP ATGeRi et distribué par PIGMA.

Il s'agit d'une description fine du territoire des différents types d'occupation des sols, dont la méthode de production s'appuie sur la photo-interprétation. Les données utilisées ici sont issues du dernier millésime en date de 2020, qui succède aux millésimes 2009 et 2015.

La nomenclature utilisée par l'OCS est basée sur la nomenclature européenne *Corine Land Cover*, adaptée au territoire néo-aquitain. La nomenclature du millésime 2020 s'appuie sur 5 niveaux principaux (Espaces artificialisés, Espaces agricoles, Forêts et milieux semi-naturels, Milieux humides, Surfaces en eau), déclinés en 64 sous-niveaux.

La carte de l'occupation des sols de 2020 (cf. cartes pages suivantes) permet une première représentation de l'ensemble des espaces considérés comme espaces artificialisés, comprenant notamment les tissus bâtis à dominante d'habitat, distingués selon leur niveau de densité, les espaces à dominante d'activités, et les espaces d'aménagements et d'équipements divers.

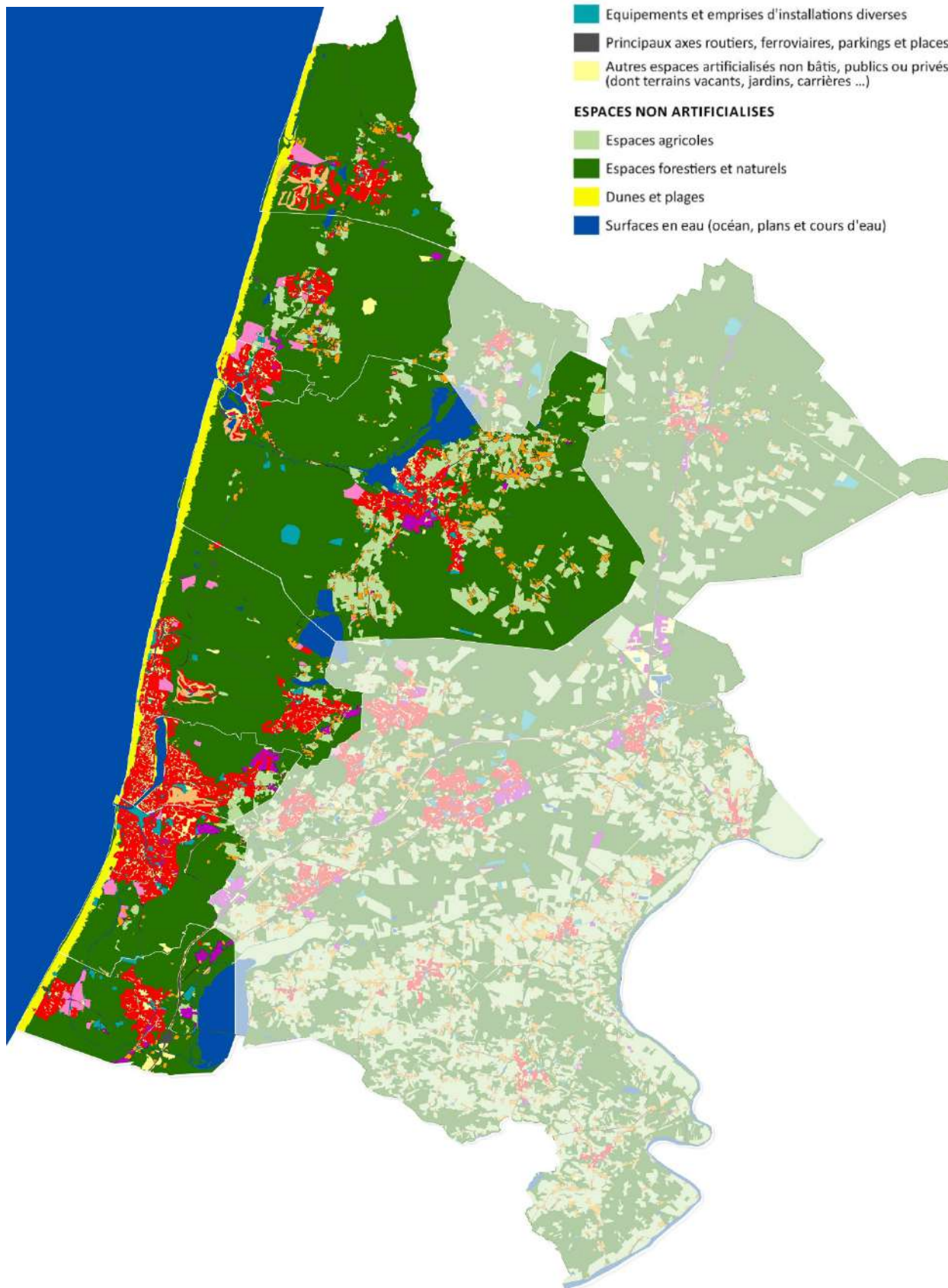
Ces espaces artificialisés représentent un total estimé de 8.159 ha sur le territoire de MACS (hors réseau routier principal), dont 4.579 ha (56%) se placent au sein des 8 communes littorales.

Les communes littorales regroupent ainsi en 2020 une majorité des espaces artificialisés à l'échelle du SCOT, et présentent de ce fait un taux d'artificialisation (16,9%) plus important que la moyenne intercommunale (13,3%).

On peut noter en particulier :

- la couverture importante des tissus urbains de villes et bourgs, en premier lieu de la continuité urbaine entre Capbreton, Soorts et le Penon-Seignosse,
- la présence spécifique de golfs (Moliets, Soustons-Port d'Albret, Seignosse, Hossegor), associés à des espaces urbains relativement denses,
- la concentration des grands sites d'activités et d'équipements dans la partie littorale sud (Soorts, Capbreton, Labenne), ainsi qu'à Soustons,
- le nombre et l'extension importante des sites de camping-caravanings.

Carte de l'occupation des sols 2020
(source OCS 2020 - GIP ATGeRi)



Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



ESPACES ARTIFICIALISÉS

- Tissus urbains denses, collectifs, groupés ou dispersés
- Espaces bâtis individuels diffus, dont bâti agricole
- Emprises d'activités industrielles, artisanales, commerciales
- Campings et caravanings
- Golfs
- Equipements et emprises d'installations diverses
- Principaux axes routiers, ferroviaires, parkings et places
- Autres espaces artificialisés non bâtis, publics ou privés (dont terrains vacants, jardins, carrières ...)

ESPACES NON ARTIFICIALISÉS

- Espaces agricoles
- Espaces forestiers et naturels
- Dunes et plages
- Surfaces en eau (océan, plans et cours d'eau)



4. ANALYSE DES DISPOSITIONS EXISTANTES AU PLUi ET IDENTIFICATION DES MODIFICATIONS A OPERER

4.1. Méthodologie d'analyse

Les modifications du PLUi, détaillées au chapitre suivant, reposent sur l'analyse par secteur des modalités de traduction du nouveau cadre fixé par le SCOT à la suite de sa modification simplifiée n°1, pour l'application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

A cet objectif global de mise en compatibilité du PLUi avec le SCOT, s'ajoute la nécessité de prendre en compte des jugements récents portant sur des choix de zonages en lien avec la Loi Littoral.

Cette analyse a été menée sur la base des éléments suivants.

❑ **Examen des dispositions réglementaires, notamment graphiques, applicables sur chacune des entités urbaines identifiées par le SCOT au titre de la Loi Littoral (Agglomérations, Villages, Secteurs déjà urbanisés).**

Cet examen a porté plus spécifiquement sur les délimitations de zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) qui permettent une urbanisation supplémentaire, de manière à vérifier la cohérence de ces zones et de cette urbanisation avec :

- le principe de continuité de l'urbanisation de l'article L121-8 du code de l'urbanisme,
- les prescriptions du SCOT portant sur la définition des agglomérations, villages et SDU,
- les prescriptions du SCOT portant sur des orientations particulières qui s'appliquent dans ces entités : protections d'espaces et patrimoniales en limite ou au sein des enveloppes urbanisées, destination activité des villages économiques, limites strictes de périmètres urbanisés pour les agglomérations et villages, critères et mesures d'évitement ou de limitation des incidences environnementales dans les SDU.

❑ **Cartographies venant en appui à cette vérification de cohérence entre le PLUi en vigueur et les prescriptions Loi Littoral / SCOT :**

- Les délimitations d'espaces protégés du littoral issues du PLUi : bande des 100 mètres, coupure d'urbanisation, espaces boisés significatifs, espaces remarquables et espaces proches du rivage.
- Les autres espaces et sites protégés au titre des prescriptions liées à la TVB (extraits des pièces graphiques 3.2.8 du PLUi) : espaces boisés classés, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques.
- La "tache urbaine" existante, constituée à partir "d'espaces tampon" générés autour du bâti cadastré, afin de visualiser les situations de continuités ou à l'inverse de discontinuités urbaines.

Dans le cadre de sa modification simplifiée n°1, le SCOT de MACS a retenu une distance de 50 mètres entre constructions pour apprécier ces continuités urbaines et caractériser les différentes entités littorales. La prescription P27 indique pour les SDU que cette continuité s'applique *"selon une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain"*.



Le travail réalisé dans le cadre de l'étude du SCOT a ainsi été reconduit pour la modification du PLUi, sur la base de couches cadastrales actualisées à la date d'octobre 2024. La méthode employée est celle de la dilation / érosion, appliquée comme suit :

- . sélection depuis le fond cadastral des constructions principales (y compris les éléments bâtis contigus), en supprimant le bâti inférieur à 25 m² de manière à retirer notamment les constructions techniques et petites annexes non constitutives d'espaces urbanisés,
- . application d'un 1er tampon "positif" de dilatation de 50 mètres du bâti sélectionné,
- . agrégation de ces tampons pour assembler les objets proches,
- . application d'un 2nd tampon "négatif" d'érosion de 50 mètres, qui permet de revenir à une emprise plus proche de celle de départ, tout en conservant les continuités spatiales générées.

Le cas échéant, il est précisé les situations n'apparaissant pas dans la tache urbaine :

- . d'opérations d'aménagement réalisées (PA délivrés) et de constructions autorisées (PC délivrés) qui génèrent des droits à construire
- . de constructions récentes déjà réalisées mais non encore cadastrées.

☐ **Examen des traductions des jugements du Tribunal administratif de Pau en date du 27 juin 2023 concernant des renforcements de protections d'espaces en lien avec la Loi Littoral.**

Pour rappel, le PLUi approuvé en 2019 a fait l'objet de recours portant sur des choix de classements de zones et de délimitation d'espaces protégés par la Loi Littoral. Les jugements du Tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023 sont venus trancher ces différents recours, en décidant l'annulation de certaines dispositions du PLUi et enjoignant la Communauté de Communes à définir de nouvelles dispositions conformes à ces jugements.

Conformément au principe de "l'autorité de la chose jugée", il s'agit de prendre en compte ces jugements et d'opérer les évolutions réglementaires correspondantes aux attendus des décisions. La Modification n°2 du PLUi apparaît adaptée à l'intégration de ces évolutions :

- elles concernent des dispositions en lien avec l'application de la loi Littoral, qui constitue le sujet central de la présente procédure,
- ces évolutions consistent à renforcer les protections d'espaces naturels et forestiers ; elles sont ainsi conformes au contenu d'une modification tel que prévu à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Les sites concernés par ces modifications sont rappelés dans les pages suivantes. Elles concernent sur les territoires des communes de Capbreton, de Soorts-Hossegor et de Soustons.

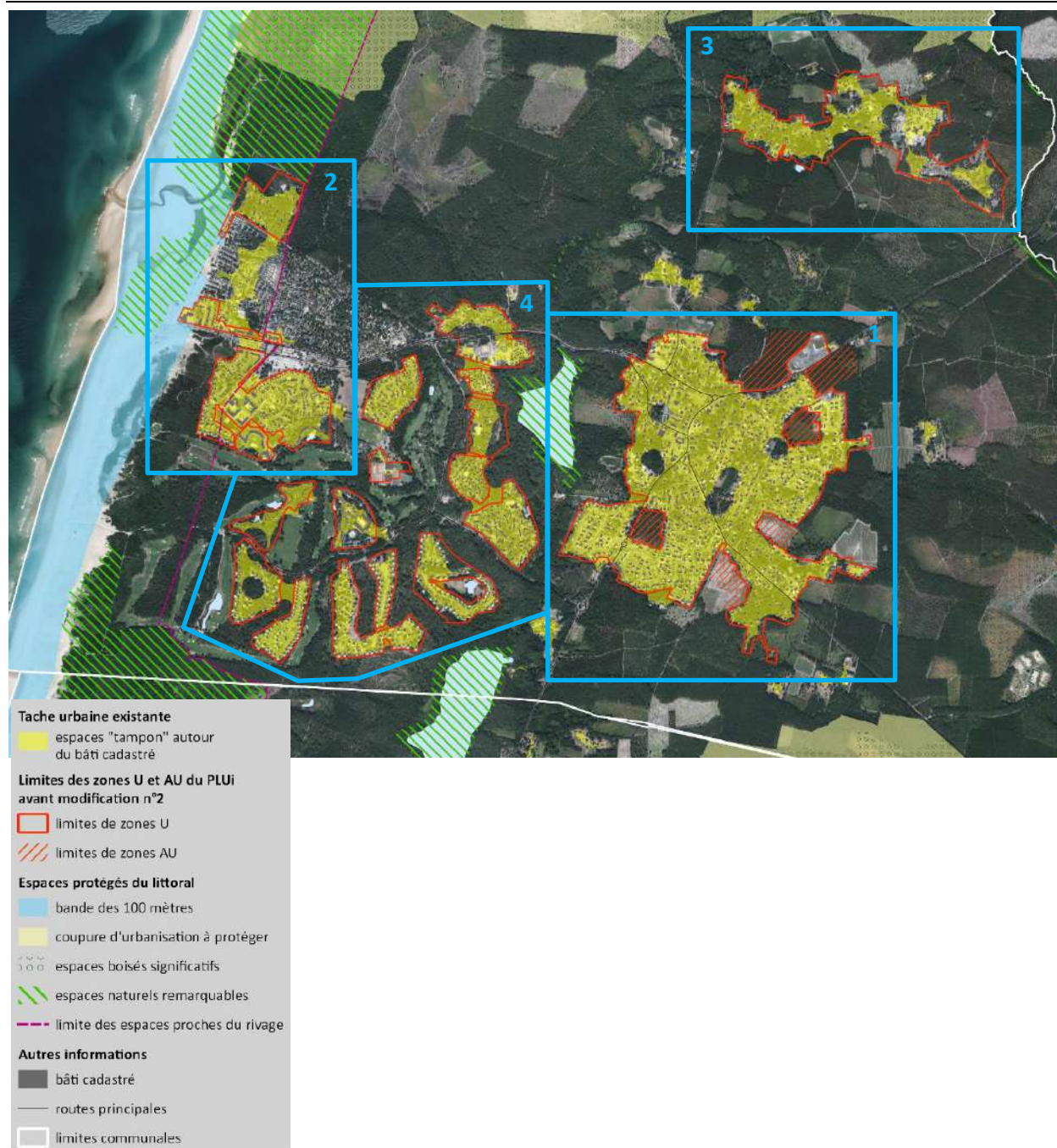
☐ **Mise en évidence des modifications à apporter aux dispositions réglementaires et le cas échéant aux OAP du PLUi pour assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les prescriptions du SCOT.**

4.2. Commune de MOLIETS-ET-MAA

Sur le territoire de Moliets-et-Maâ, le SCOT localise les entités urbanisées "Loi Littoral" suivantes :

- en tant que "agglomération", le bourg de Moliets (1)
- en tant que "village résidentiel et touristique", la station de Moliets-Plage (2)
- en tant que "secteurs déjà urbanisés", le quartier de Maâ (3) ainsi que les îlots de résidences et d'hébergements au sud et à l'est du golf (4)

Repérage des secteurs d'étude

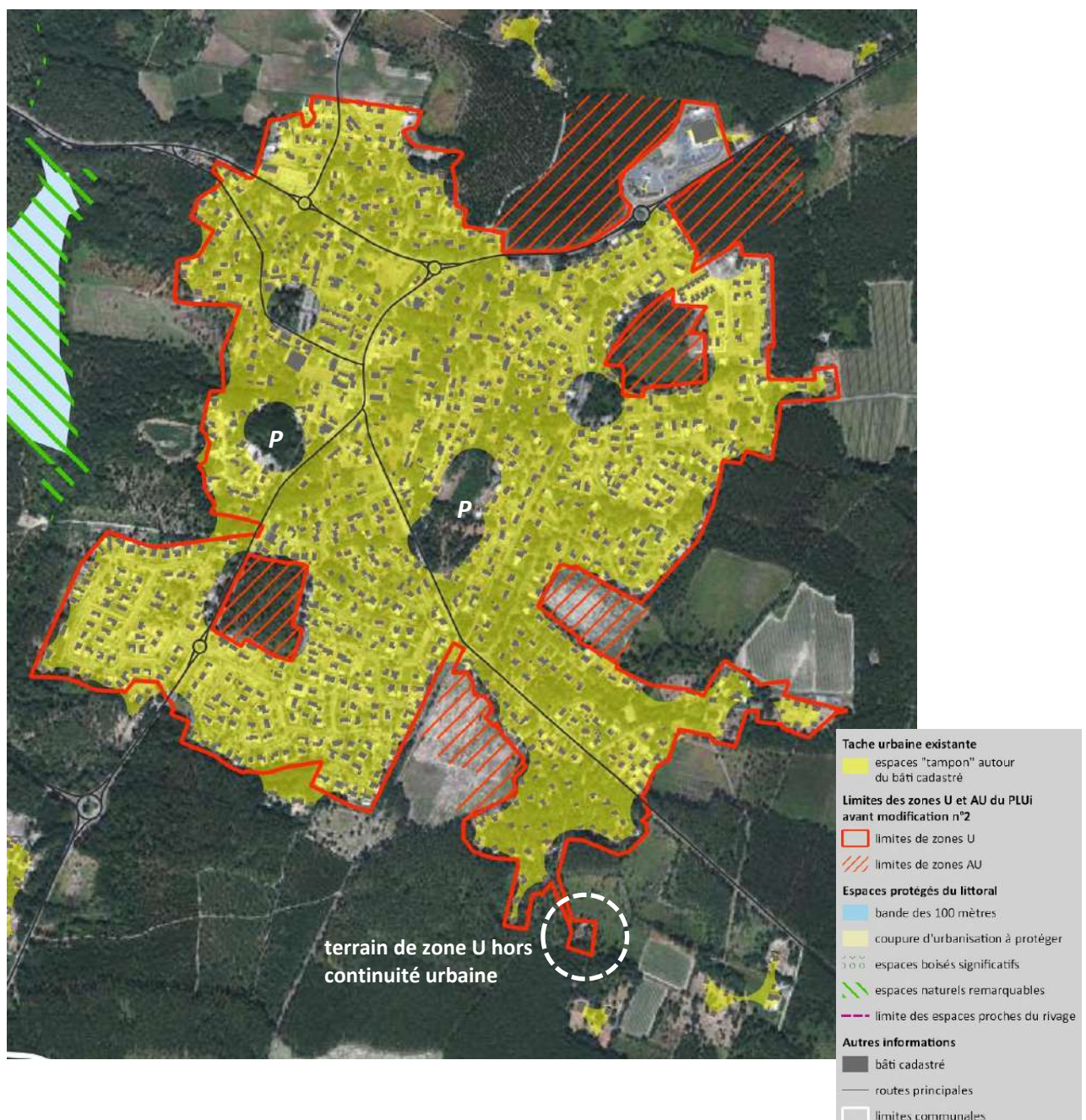




❑ L'Agglomération du bourg de Moliets

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les agglomérations met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante du bourg, en tenant compte des proximités du bâti et des espaces déjà aménagés, privés (jardins, parking de la zone commerciale nord-est ...) ou publics.
- Seule une petite partie de zone U au sud du bourg (rue du hameau "Sans Bruit") englobe un terrain bâti en discontinuité de l'urbanisation agglomérée du bourg et qui de fait ne peut accueillir une urbanisation nouvelle.
- Les extensions urbaines prévues (zones AU) prennent bien appui sur l'urbanisation existante du bourg. Elles respectent la "*limite stricte ouest*" définie par le SCOT, de protection des zones humides et boisées autour de l'étang de Moliets et du ruisseau du Barail. Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLUi sur ce point.
- Le PLUi définit des protections de la Trame verte et bleue (*corridors en pas japonais ou espaces boisés classés*) sur des espaces arborés à protéger placés à l'intérieur de l'enveloppe du bourg (notés "P" sur le plan ci-dessous).

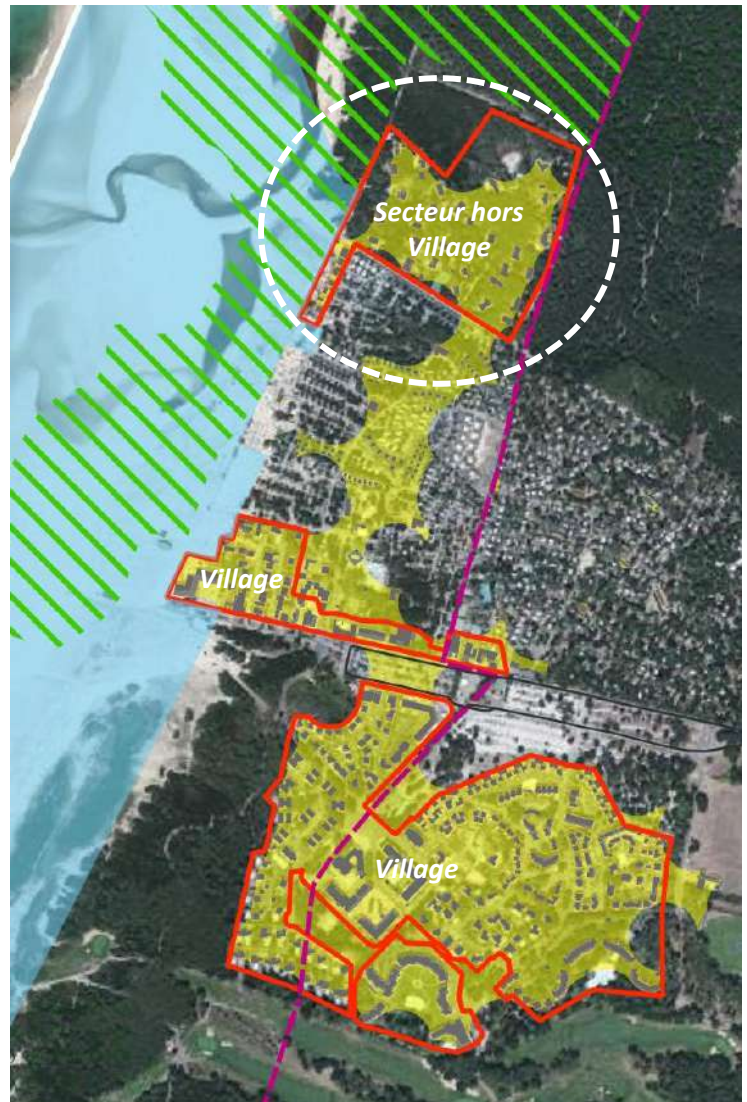




❑ Le Village résidentiel et touristique de Moliets-plage

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les villages met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante de la station balnéaire, en intégrant les espaces bâtis denses de commerces, habitat et touristiques côté nord de l'avenue de l'Océan, ainsi que les secteurs résidentiels situés plus au sud entre l'avenue et le golf.
- En revanche, la zone U qui cerne le secteur de *Déléon* au nord couvre un secteur d'habitat peu dense, en discontinuité avec l'urbanisation du village du fait de la présence du camping. Ce secteur se place ainsi en dehors du périmètre de "village" défini par le SCOT et ne peut accueillir une urbanisation nouvelle.
- Le PLUi ne prévoit pas d'extensions urbaines sur ce secteur. Il respecte ainsi la "limite stricte ouest et nord" définie par le SCOT, de protection des dunes, boisements littoraux et espaces proches du rivage non urbanisés.



Tache urbaine existante	
	espaces "tampon" autour du bâti cadastré
Limites des zones U et AU du PLUi avant modification n°2	
	limites de zones U
	limites de zones AU
Espaces protégés du littoral	
	bande des 100 mètres
	coupure d'urbanisation à protéger
	espaces boisés significatifs
	espaces naturels remarquables
	limite des espaces proches du rivage
Autres informations	
	bâti cadastré
	routes principales
	limites communales



❑ Le Secteur déjà urbanisé du quartier de Maâ

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les SDU et des mesures environnementales spécifiques qu'il prévoit pour ce quartier (cf. *page suivante*), met en évidence les points suivants :

- Une zone U est déjà délimitée sur ce quartier, sur une superficie totale de 39,2 ha, dont environ 15 ha correspondant à un camping.
Le secteur d'habitat compte un peu moins d'une 100^{aine} de logements, dont une opération de lotissement récente située au nord-est du quartier (4 PC accordés, 2 maisons réalisées non encore cadastrées).
- Les limites et dispositions réglementaires de cette zone U sont à ajuster à plusieurs niveaux :
 - . exclure le secteur du camping qui ne répond pas à la définition et aux destinations (habitat ou services publics) du SDU,
 - . resserrer la zone U au plus près de l'urbanisation existante sur l'ensemble de ses bordures, et préserver ainsi les continuités d'espaces forestiers qui cernent le quartier,
 - . prendre en compte une construction existante (non cadastrée) située côté nord du quartier.
- Il convient également de compléter les dispositifs de préservation du patrimoine déjà prévus par le PLUi ("*Couvert boisé à préserver*" pour l'ensemble de la zone U, 11 sites "*d'airials*" et de "*patrimoines bâtis*" identifiés), afin de prendre en compte les ensembles arborés situés à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée. Le dispositif qui apparaît le plus adapté pour cela est celui des "*Corridors en pas japonais*", qui permet d'assurer le maintien des plantations existantes et des espaces de pleine terre.
- Par ailleurs, il convient de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale sur le quartier, telle que prévue par le DOO du SCOT.

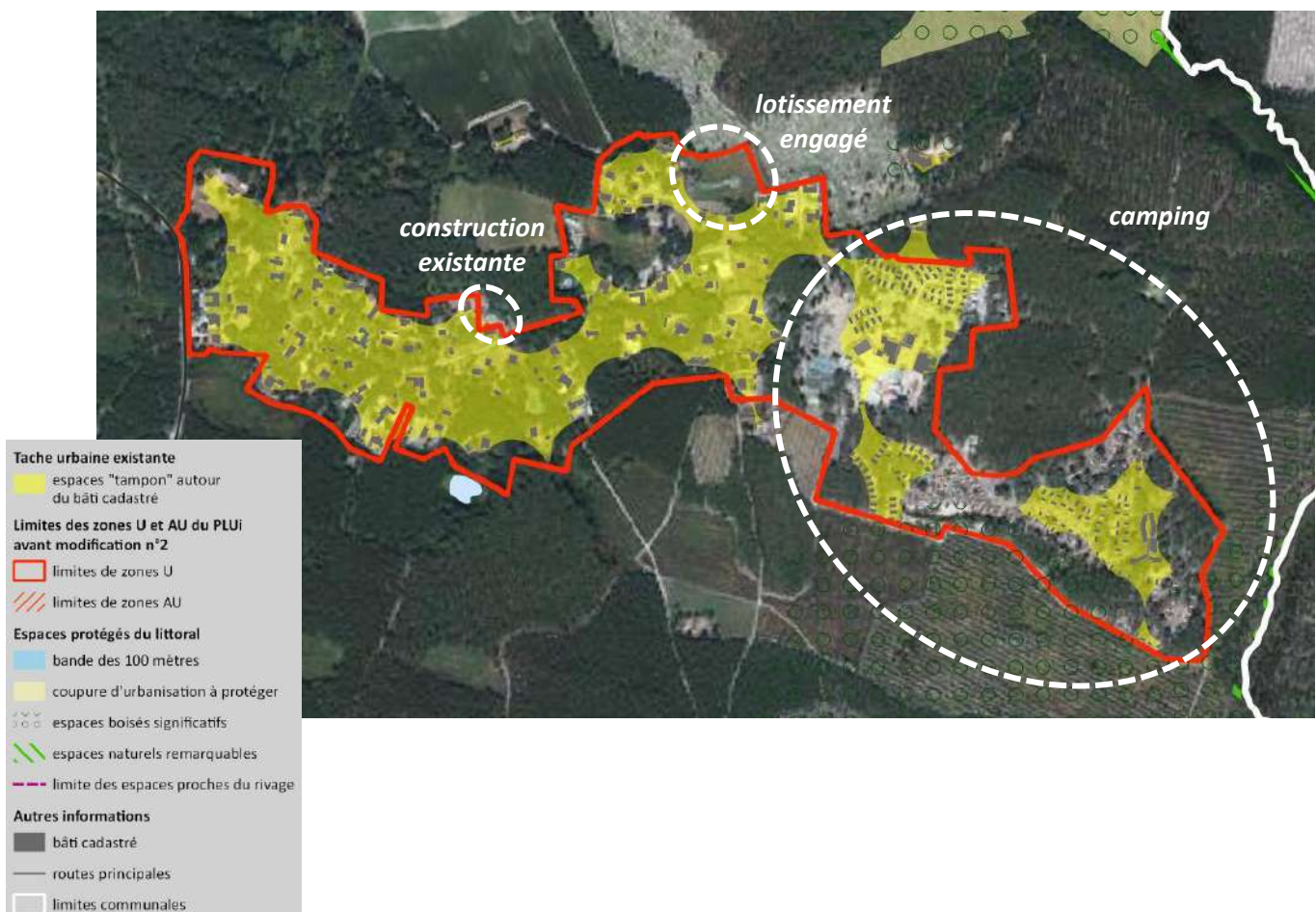




Tableau des mesures d'évitement et de limitation des incidences ~~environnementales prévues par le~~
SCOT pour le quartier de Maâ – source : prescription P27 du DOO du SCOT

SDU identifié	Mesures à mettre en œuvre
SDU Quartier de Maâ Commune de Moliets –et-Maâ	Milieux naturels : Protéger, dans la délimitation du SDU ou par des prescriptions particulières, les boisements qui constituent des continuités locales de la trame verte et bleue et/ou des espaces et paysages naturels caractéristiques du littoral, notamment présents au nord (boisements significatifs, coupure d'urbanisation), au sud et à l'ouest (grands ensembles boisés, fils d'eau) du quartier Paysages et patrimoines : - Préserver les horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Etangs landais sud - Préserver le couvert boisé au sein du quartier - Identifier et préserver les sites de patrimoine bâti ou paysager (airiaux, petit patrimoine historique ou identitaire du quartier, ensembles arborés, arbres remarquables ...) - Prévenir les risques de banalisation urbaine et de sur-densification Risques et nuisances : - Assurer la mise en œuvre des mesures de défense contre les incendies de forêt, conformément à la doctrine en vigueur et à la réglementation nationale - Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de caves) Aménagement d'ensemble du quartier : Définir une Orientation d'Aménagement de Programmation spécifique, qui précise les objectifs de protection des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du quartier, et organise son évolution

Extrait du règlement graphique 3.2.7
du PLUi avant modification

Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal

■ Aerial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine bâti :

■ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine végétal :

■ Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

■ Arbre remarquable à protéger

■ Alignement d'arbres ou haie à protéger

■ Surface naturelle à protéger

Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnés à titre informatif (intégralité de la règle à retrouver dans le règlement écrit)

■ Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 20%

■ Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 40%

■ Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : PT = 50%



Extrait du règlement graphique 3.2.8
du PLUi avant modification

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

■ Espaces boisés classés hors Loi Littoral

■ Réservoir de biodiversité

■ Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

■ Corridor en pas japonais : arbre remarquable

■ Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer

■ Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

■ Zone humide

■ Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

■ Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral

■ Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral

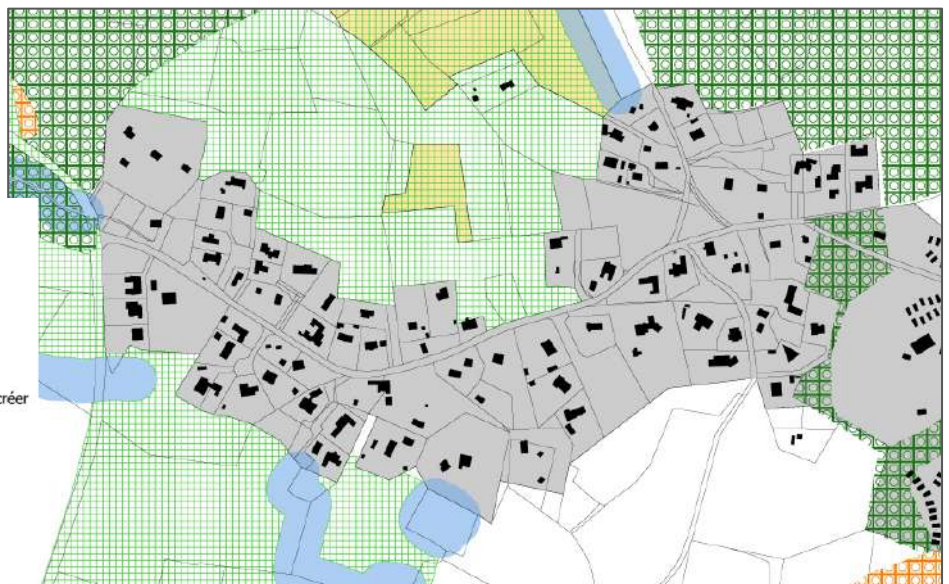




Tableau des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales prévues par le SCOT pour les SDU Golf - Arènes - Houron - Pignada – source : prescription P27 du DOO du SCOT

SDU identifié	Mesures à mettre en œuvre
SDU's Golf – Arènes – Houron - Pignada Commune de Moliets –et-Maâ	▪ <i>Milieux naturels :</i> Protéger, dans la délimitation du SDU ou par des prescriptions particulières, les boisements qui constituent des continuités locales de la trame verte et bleue et/ou des espaces et paysages naturels caractéristiques du littoral, notamment présents de manière interstitiels entre les différents îlots bâtis et sous forme de petits plans d'eau ▪ <i>Paysages et patrimoines :</i> · Préserver les horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Etangs landais sud · Préserver, renforcer lorsque c'est possible, les couverts végétaux notamment arborés au sein des îlots bâtis ▪ <i>Risques et nuisances :</i> · Assurer la mise en œuvre des mesures de défense contre les incendie de forêt, conformément à la doctrine en vigueur et à la réglementation nationale · Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de caves)

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

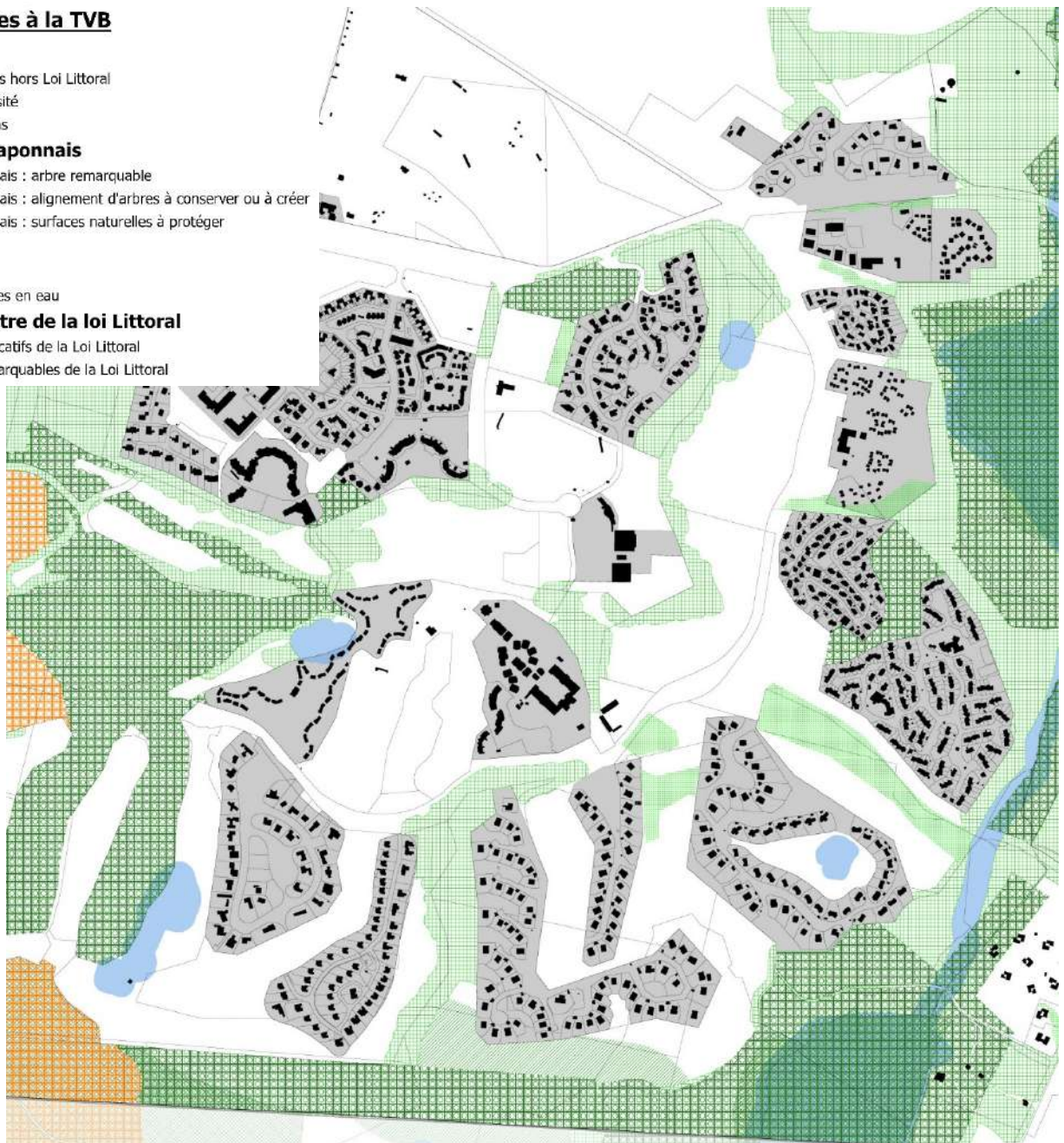
- ▲ Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral



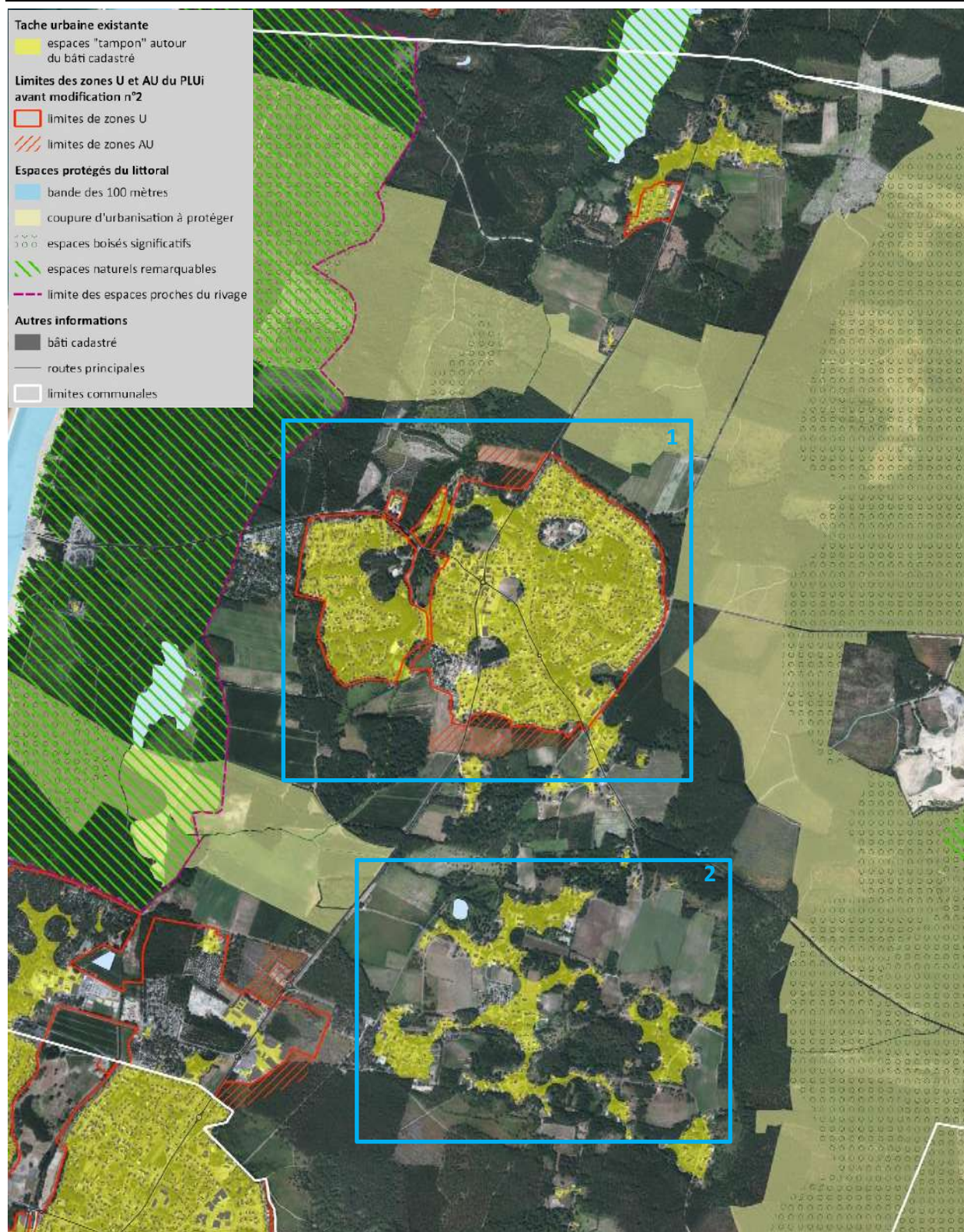


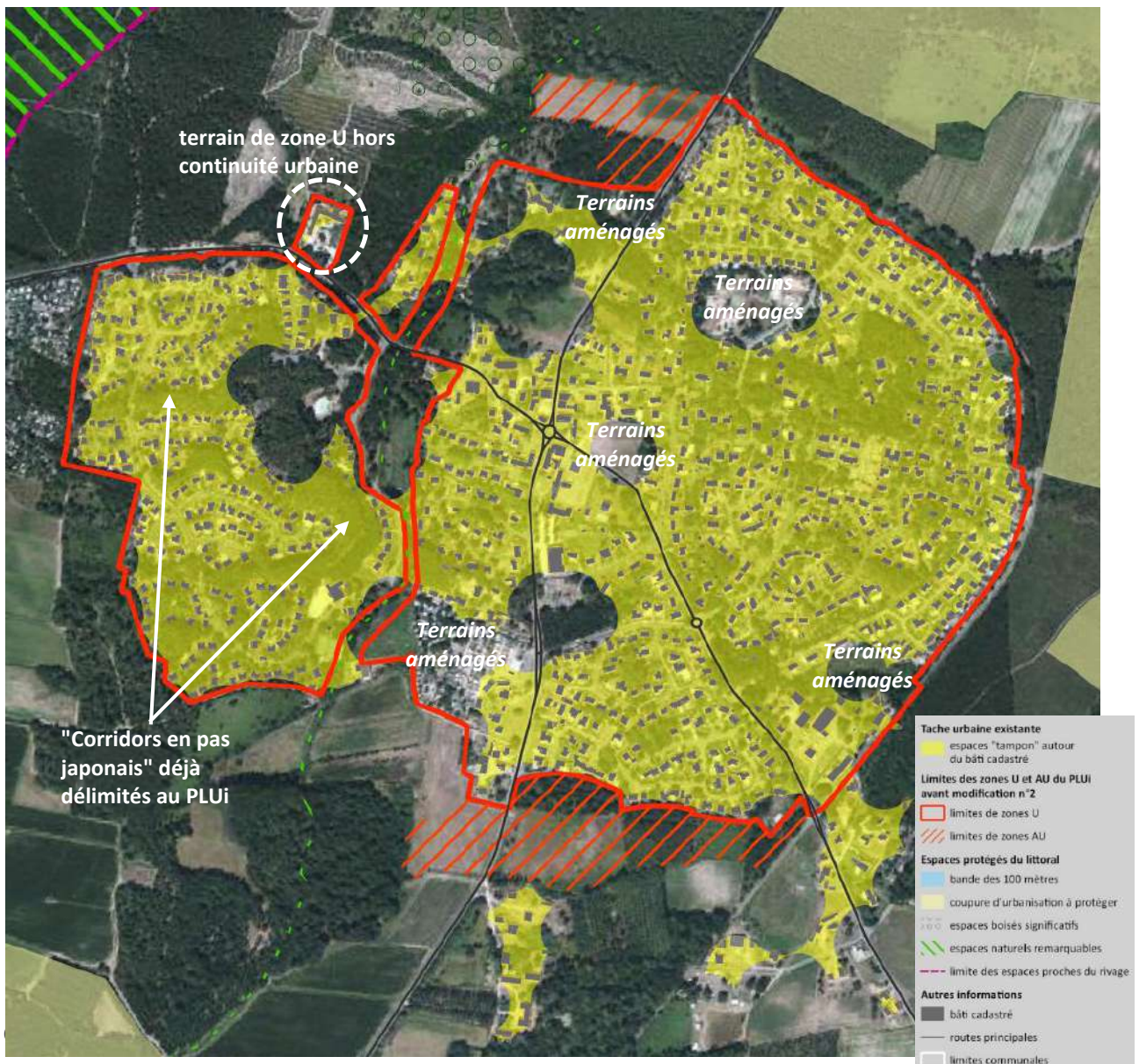
4.3. Commune de MESSANGES

Sur le territoire de Messanges, le SCOT localise les entités urbanisées "Loi Littoral" suivantes :

- en tant que "agglomération", le bourg de Messanges (1)
- en tant que "secteurs déjà urbanisés", le quartier de Caliot -Camentron (2)

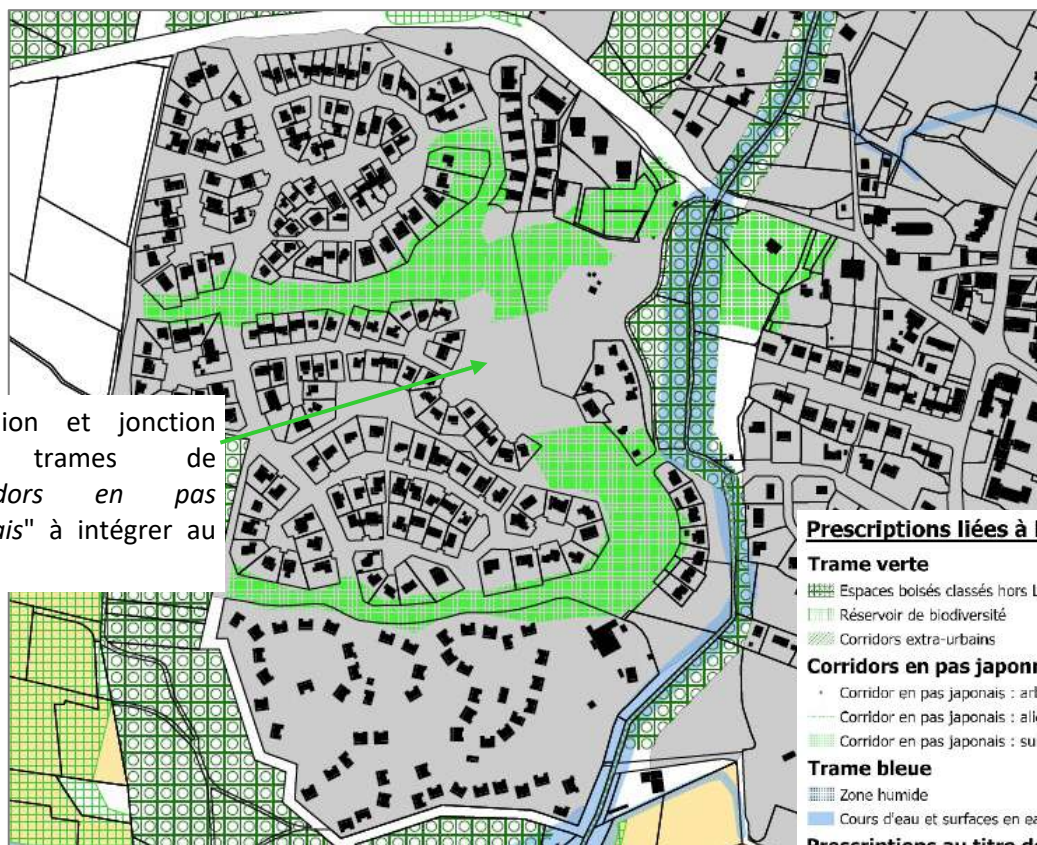
Repérage des secteurs d'étude







Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



Extension et jonction
des trames de
"Corridors en pas
japonais" à intégrer au
PLUi

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

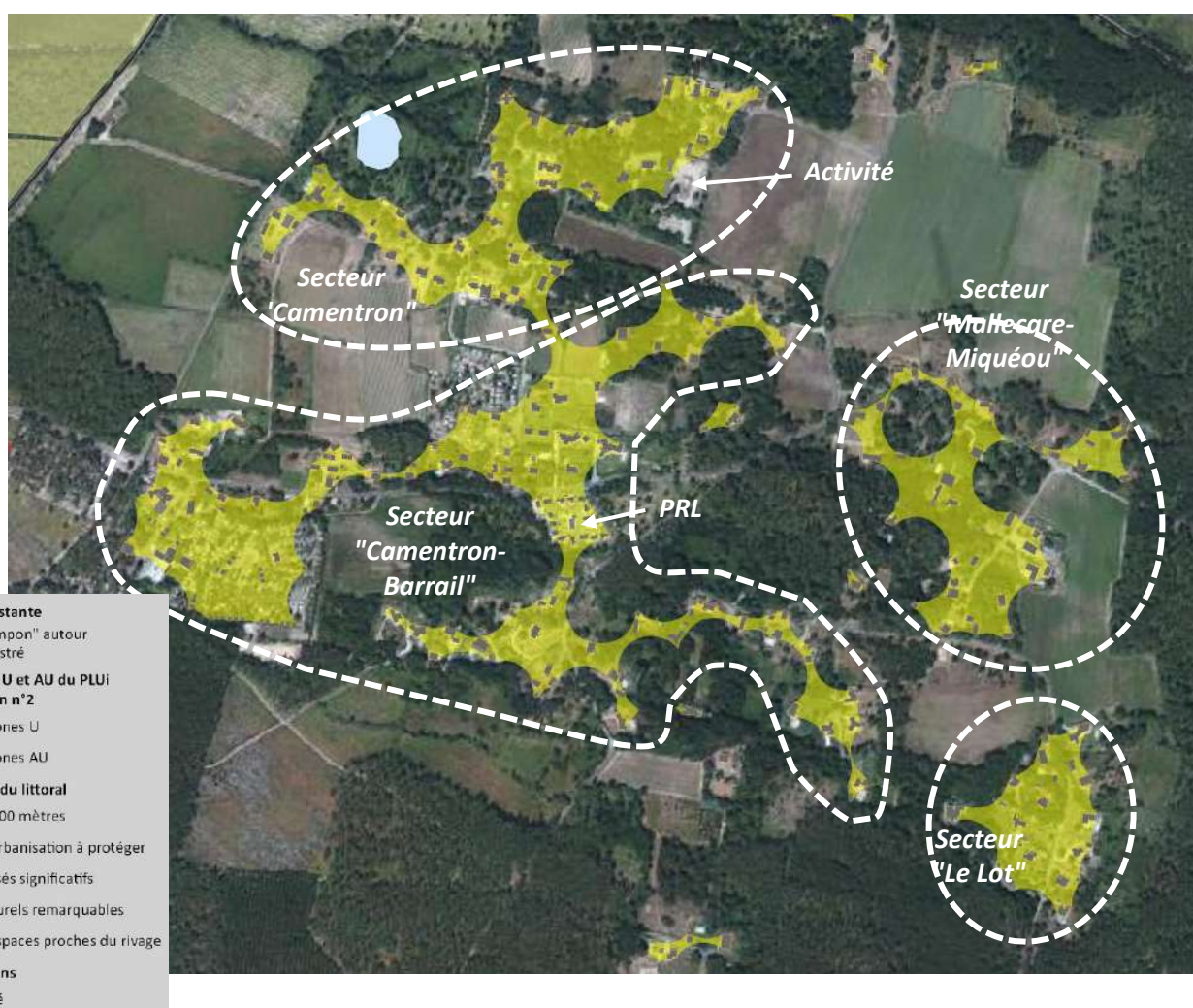
- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral



❑ Le Secteur déjà urbanisé du quartier de Caliot - Camentron

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les SDU et des mesures environnementales spécifiques qu'il prévoit pour ce quartier (cf. *page suivante*), met en évidence les points suivants :

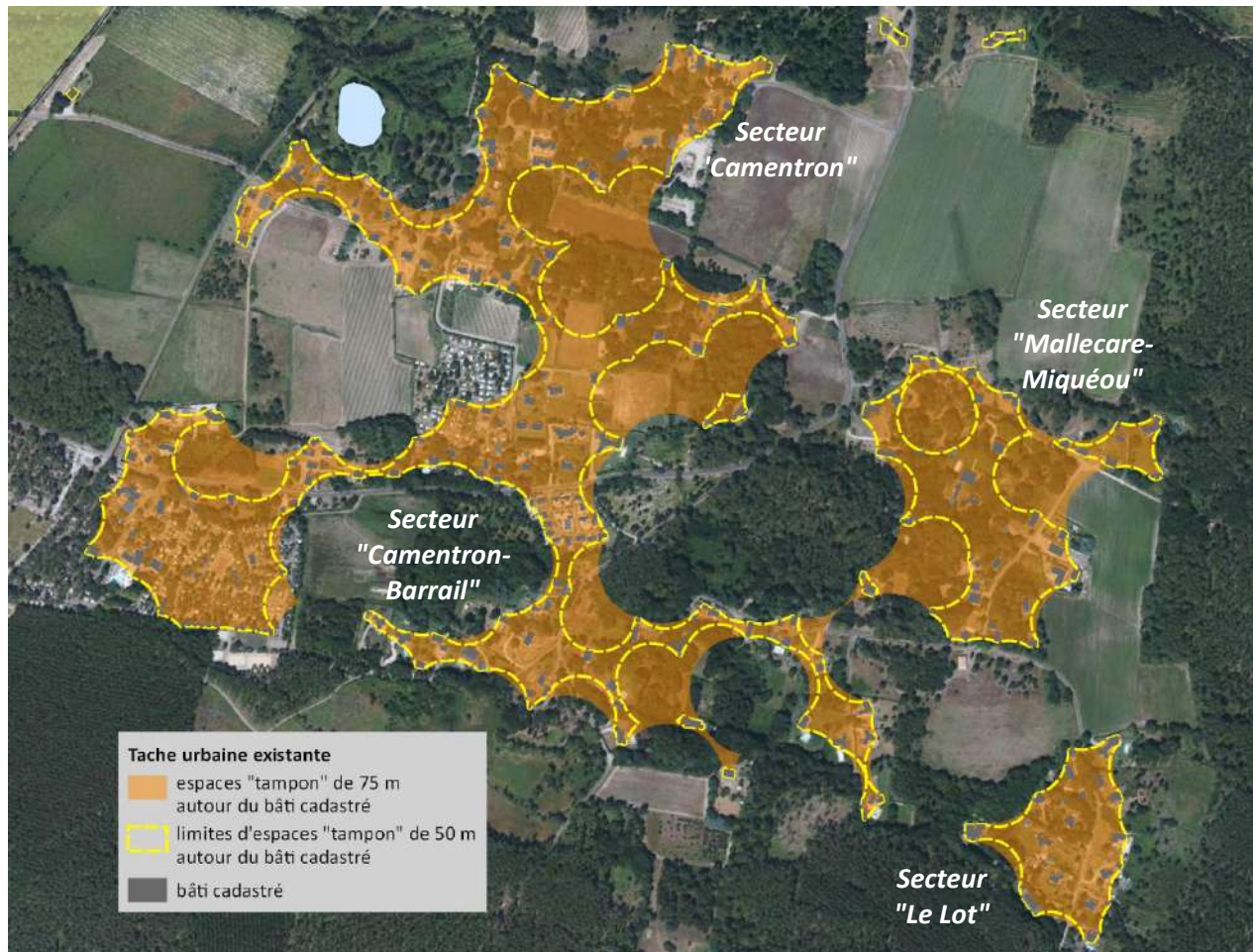
- Aucune zone U n'est délimitée sur ce quartier dans le PLUi avant modification. Les espaces bâtis et aménagés existants sont concernés par les zonages réglementaires suivants :
 - zones naturelle touristiques "Nt1" pour les sites de deux campings (*Lou Pignada* et *Les Acacias*) et d'un PRL (*Les Cottages de la Pinède*)
 - zone naturelle économie "Neco" pour les terrains d'une entreprise située en partie nord du quartier,
 - zone naturelle "N" pour les autres terrains bâtis d'habitat.
- La tache urbaine existante définie à partir des espaces tampon de 50 mètres permet d'identifier 3 ensembles de continuités bâties (*dénominations issues de la carte IGN*) :
 - un secteur nord "*Camentron*" comprenant environ 30 logements répartis autour des chemins de Camentron et de Mallecare
 - un secteur central et sud "*Camentron - Barrail*" comprenant environ 55 logements, auxquels s'ajoutent 16 constructions comprises dans le PRL, répartis le long de la route de Caliot et de chemins secondaires (du Houdin, de Mallecare, de Barrails, des Pandelles),
 - un secteur est "*Mallecare-Miquéou*" comprenant environ 24 logements, répartis le long du chemin de l'Usage,
 - un secteur sud-est "*Le Lot*" comprenant environ 14 logements, soit un nombre nettement inférieur au seuil minimal prévu par le SCOT (25 logements) pour la délimitation d'un SDU.





- La prescription P27 du SCOT prévoit que la continuité urbaine s'applique en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain considéré, "selon une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales"

Cette tache urbaine "maximale" de 75 mètres (cf. carte ci-dessous) a été réalisée selon la même méthodologie de dilatation/érosion que les tampons de 50 mètres. Elle met en évidence plus clairement les effets de continuités bâties, en particulier sur les secteurs de "Camentron - Barrail" et de "Mallecare-Miquéou", en tenant mieux compte du contexte agro-forestier du quartier qui se caractérise par des terrains généralement arborés et de relative grande superficie.



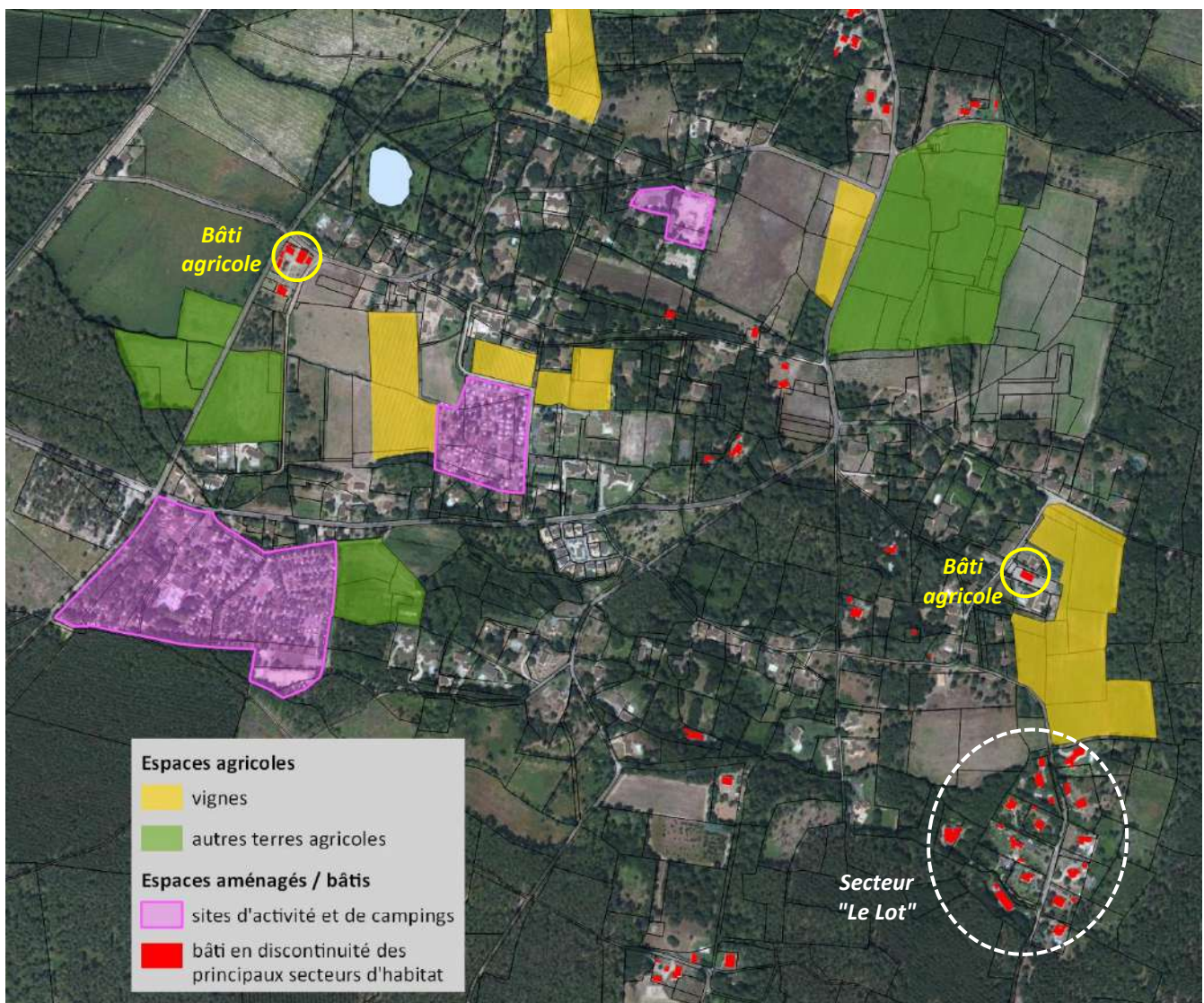


- L'identification de Secteurs déjà urbanisé (SDU) sur le quartier de Canot peut se traduire par la délimitation de zones U qui englobent les principaux ensembles urbanisés existants, qui respectent les critères de consistance et de densité d'habitat prévus par le SCOT.

Conformément aux dispositions de la prescription P27 du DOO, cette délimitation doit veiller à exclure les espaces suivants (*cf. carte ci-dessous*) :

- les terrains d'activité économique et de campings, qui ne répondent pas à la définition et aux destinations (habitat ou services publics) d'un SDU,
- les terres et bâtiments agricoles, notamment viticoles, présents dans l'environnement du quartier et de manière interstitielle,
- le bâti diffus ou formant des ensembles de logements en nombre insuffisant (secteur "Le Lot"),
- les espaces boisés et forestiers de plus intérêt, faisant l'objet de trames d'EBC et de Réservoirs de biodiversité dans le PLUi en vigueur (*cf. plan 3.2.8 ci-après*).

Les espaces agricoles, aménagés et bâtis à exclure des délimitations de SDU





- En accompagnement de la délimitation de zones U, il convient de mettre en place des dispositions réglementaires permettant de préserver les éléments remarquables du paysage et les caractéristiques paysagères propres à ce quartier agro-forestier.

Pour cela, il apparaît cohérent d'utiliser les dispositions prévus par ailleurs sur le quartier de Maâ à Moliets, qui présente des caractéristiques similaires à celles du quartier de Caliot :

- . une emprise au sol maximale des constructions limitée à 20% de la superficie du terrain,
 - . des règles de qualité architecturale des constructions appliquant les principes d'aspect de "l'habitat et des bourgs traditionnels",
 - . une prescription de "*Couvert boisé à préserver*" généralisée sur le quartier,
 - . la délimitation de "*Corridors en pas japonais*" protégeant les ensembles arborés les plus significatifs à l'intérieur des enveloppes urbanisées.
- De plus, au cours de l'étude de la modification du PLUi, la commune de Messanges a réalisé un recensement des arbres remarquables présents sur le quartier : 46 arbres, notamment de vieux chênes, ont ainsi été identifiés au sein ou en marge des espaces urbanisés. Ces arbres sont intégrés dans le PLUi en tant que patrimoine végétal ponctuel à protéger.
- Par ailleurs, il convient de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale sur le quartier, telle que prévue par le DOO du SCOT.

Exemple d'arbres remarquables recensés sur le quartier de Caliot



Chêne liège
chemin de Camentron



Chêne liège
chemin du Houdin



Chêne pédonculé
chemin des Pandelles



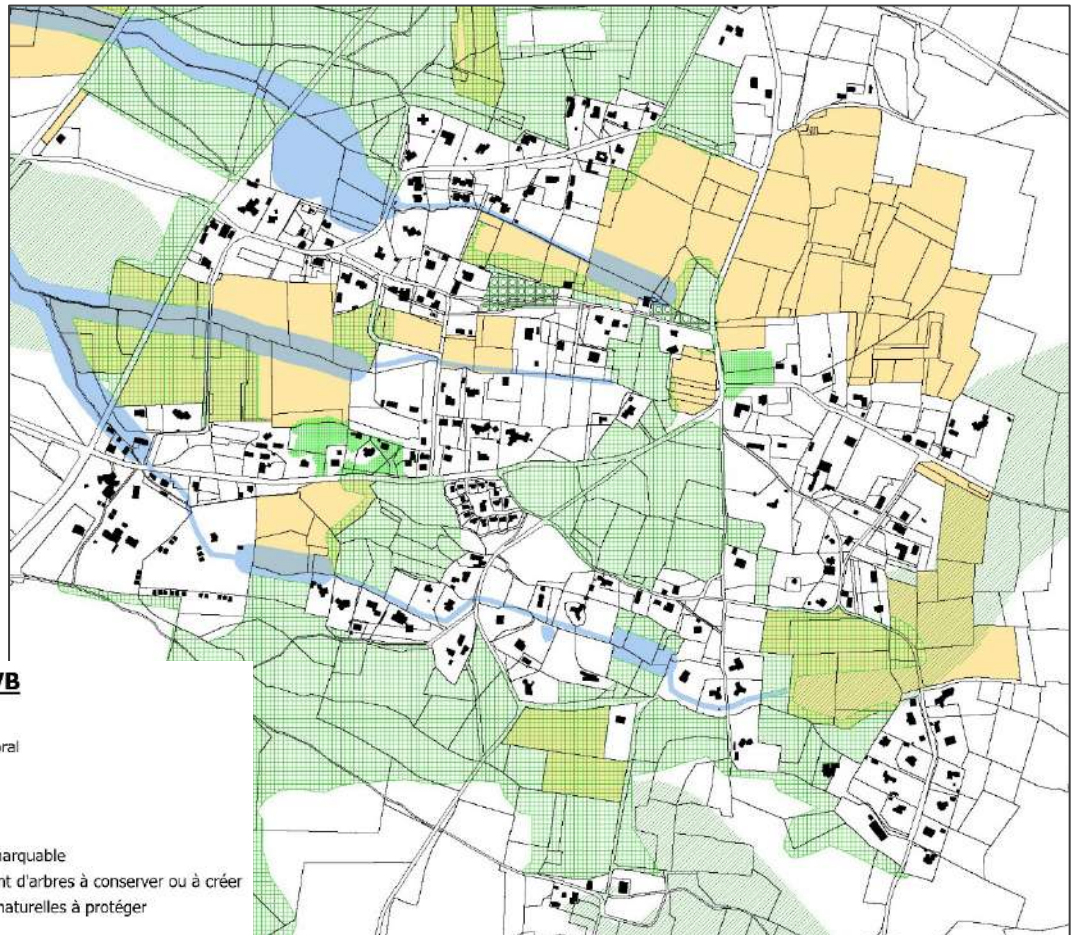
Chêne pédonculé
chemin de Mallecare



Tableau des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales prévues par le SCOT pour le SDU du quartier de Caliot - Camentron – source : prescription P27 du DOO du SCOT

SDU identifié	Mesures à mettre en œuvre
SDU Quartier de Caliot - Camentron Commune de Messanges	▪ Milieux naturels : Protéger, dans la délimitation du SDU ou par des prescriptions particulières, les boisements qui constituent des continuités locales de la trame verte et bleue et/ou des espaces et paysages naturels caractéristiques du littoral, notamment présents en parties est et sud du quartier (grands ensembles boisés, fils d'eau reliés au courant de Messanges). ▪ Paysages et patrimoines : · Préserver les espaces viticoles et la fonctionnalité des bâtiments ou installations associées à leur exploitation · Préserver le couvert boisé au sein du quartier · Identifier et préserver les sites de patrimoine bâti ou paysager (airiaux, petit patrimoine historique ou identitaire du quartier, ensembles arborés, arbres remarquables ...) · Prévenir les risques de banalisation urbaine et de sur-densification ▪ Risques et nuisances : · Assurer la mise en œuvre des mesures de défense contre les incendie de forêt, conformément à la doctrine en vigueur et à la réglementation nationale · Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de caves) ▪ Aménagement d'ensemble du quartier : Définir une Orientation d'Aménagement de Programmation spécifique, qui précise les objectifs de protection des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du quartier, et organise son évolution

Extrait du règlement
graphique 3.2.8 du PLUi
avant modification



Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

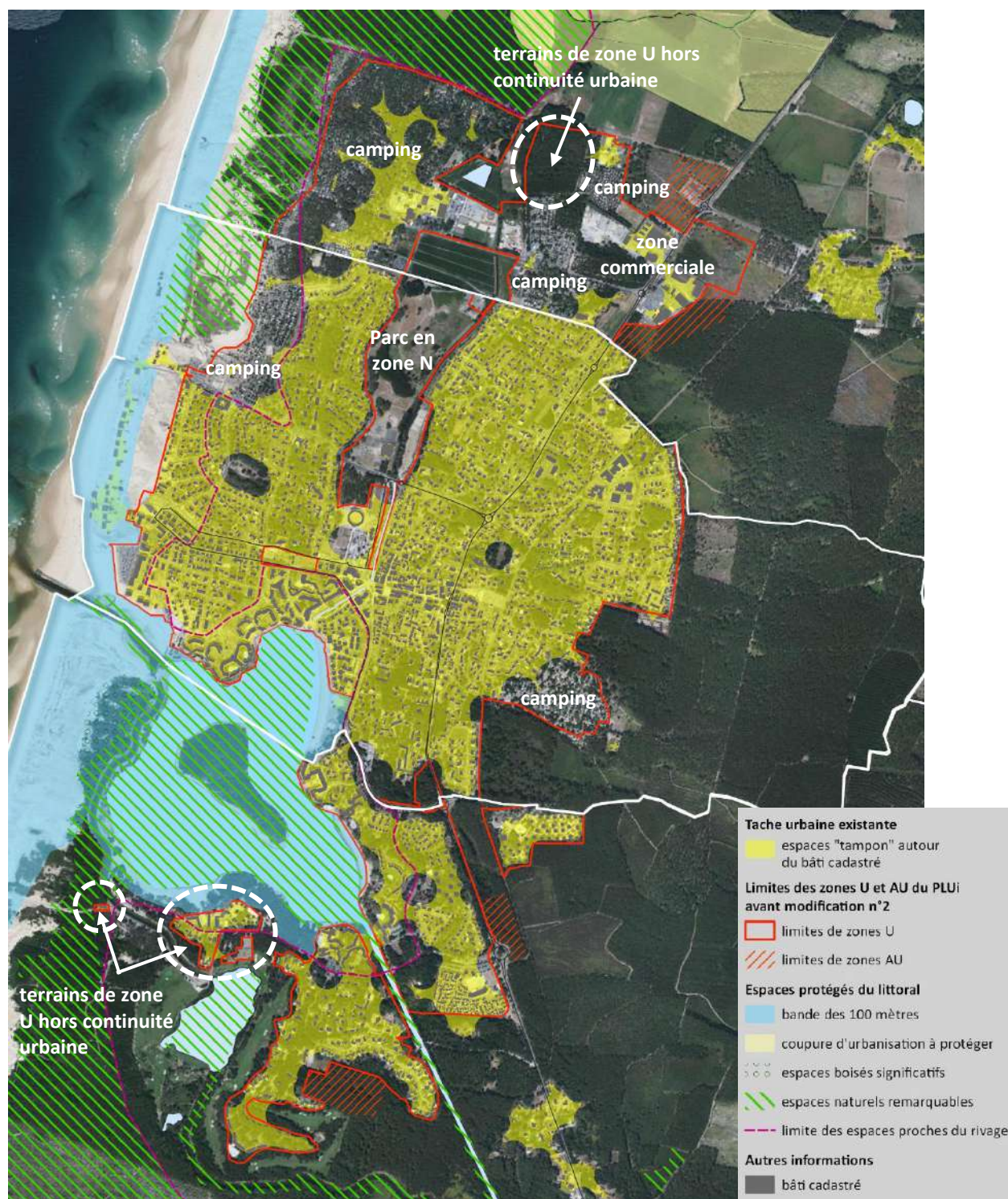
Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral

4.4. Commune de VIEUX-BOUCAU, MESSANGES sud et SOUSTONS plage

Sur le territoire de Vieux-Boucau, le SCOT localise une entité urbanisée "Loi Littoral" en tant que "agglomération".

Telle que définie à la prescription P27, celle-ci s'étend au-delà de Vieux-Boucau sur les territoires de Messanges et de Soustons (secteur de "Port d'Albret") en englobant des secteurs résidentiels, d'activités diverses, d'équipements d'hébergements et de loisirs.





L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les agglomérations met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante du bourg, en tenant compte des espaces remarquables en eau, dunaires et boisés du littoral et du Lac marin.
Outre les espaces urbanisés de la ville de Vieux-Boucau, ces zones U intègrent les espaces aménagés des campings et de la zone commerciale localisés sur Messanges, qui font l'objet de règles spécifiques adaptées à leur destination, ainsi que l'urbanisation résidentielle qui se prolonge sur le territoire de Soustons à l'est et au sud du Lac marin.
- En revanche, trois sites de zones U englobent des terrains bâti qui apparaissent en discontinuité de l'urbanisation agglomérée et qui ne peuvent donc accueillir une urbanisation nouvelle :
 - . des terrains non bâtis (boisés) situés sur le territoire de Messanges, sur une superficie d'environ 4,6 ha, venant dans le prolongement de campings. Plusieurs refus récents de permis d'aménager sur ce site confirment le caractère inconstructible de ces terrains ;
 - . des terrains déjà bâtis (comprenant le centre UCPA, des commerces, des habitations, une paillotte) sur une superficie totale d'environ 4 ha, situés au niveau de la plage sud du Lac marin, et séparés de l'urbanisation principale du secteur par des espaces boisés et la bande littorale.
- Les extensions urbaines prévues (zones AU) localisées sur Messanges et Soustons prennent bien appui sur l'urbanisation existante. Elles respectent les "*limites strictes*" définies par le SCOT, de protection des dunes littorales, des zones humides d'arrière dunes et des espaces proches du rivage, côté ouest de cet ensemble. Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLUi sur ce point.



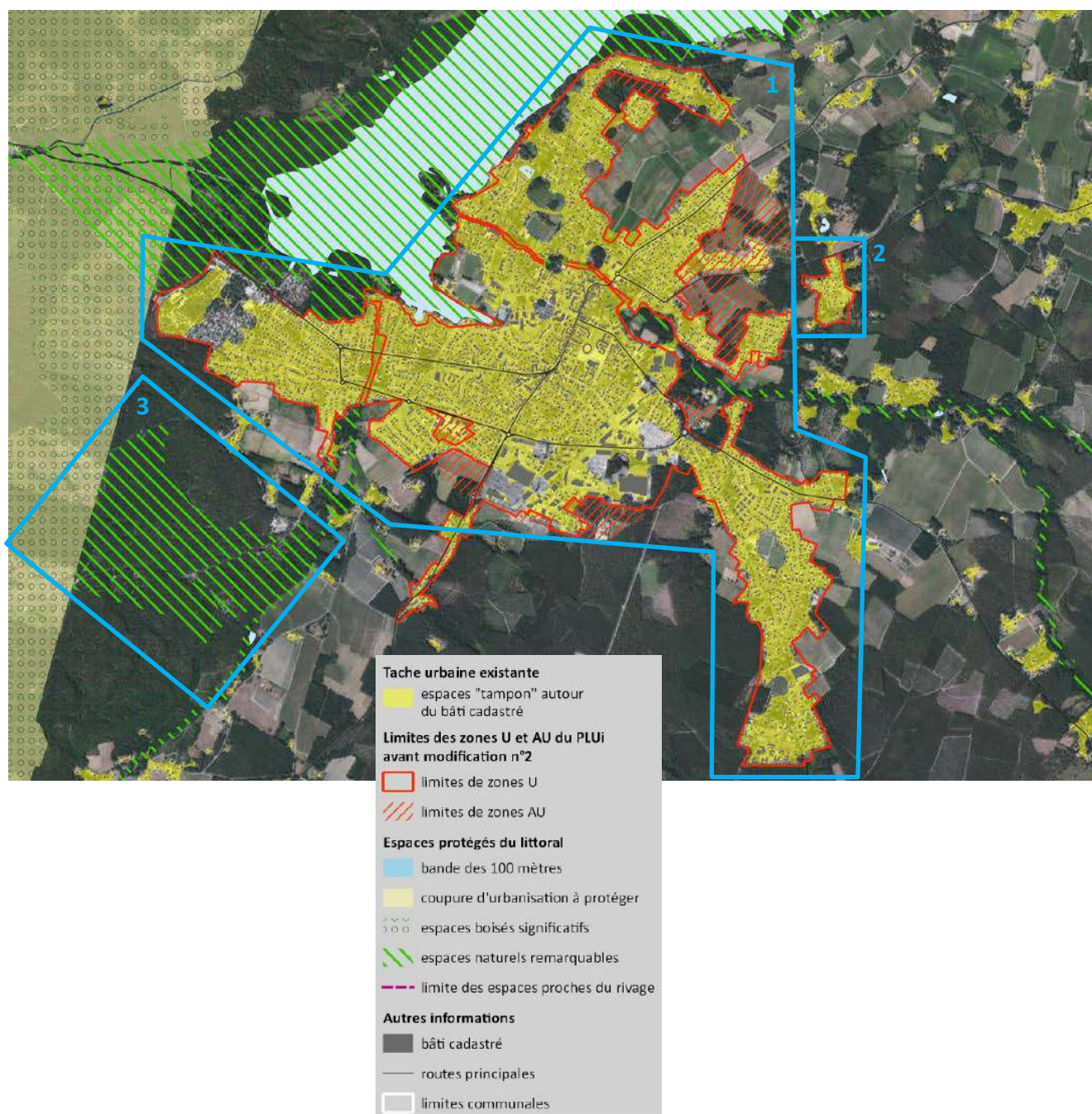
4.5. Commune de SOUSTONS

Sur le territoire de Soustons, en dehors du secteur ouest de la plage (cf. page précédente), le SCOT localise les entités urbanisées "Loi Littoral" suivantes :

- en tant que "agglomération", la ville de Soustons (1)
- en tant que "secteur déjà urbanisé", le secteur du Château d'eau (2)

Par ailleurs, il s'agit de prendre en compte un jugement du 27 juin 2023 portant sur la protection au titre de la Loi Littoral d'espaces boisés localisés sur le secteur de *La House* (3)

Repérage des secteurs d'étude

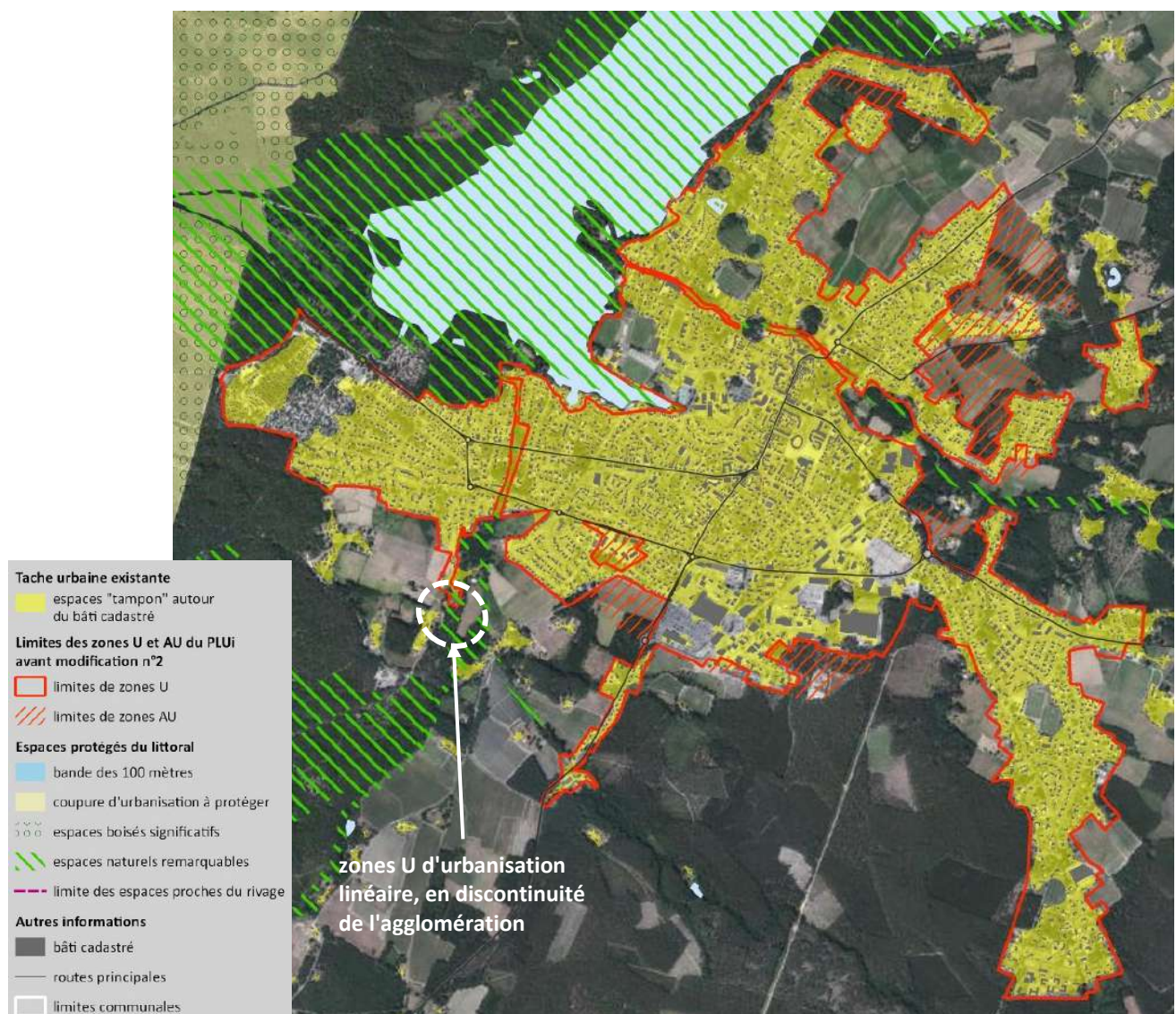




❑ L'Agglomération de la ville de Soustons

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les agglomérations met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante du bourg, en tenant compte des proximités et continuités du bâti, et des espaces déjà aménagés privés ou publics. Ces limites préservent notamment les espaces remarquables, humides et boisés liés à l'Etang, au ruisseau de Hardy (côté sud-ouest) et au ruisseau de Bouyic (côté est), y compris dans leur traversée de la ville (couloirs de zones N).
- Une partie de zone U s'étend au sud le long de la rue de Philip, en englobant deux propriétés bâties et un équipement (station d'eau potable) dans un contexte d'espaces agricoles et arborés, pour partie identifié comme remarquables du littoral (trame bleue). Il convient ici de prendre en compte la rupture avec l'urbanisation agglomérée de la ville, en retirant ces terrains de la zone U et en prévoyant des dispositions adaptées permettant l'évolution de l'équipement et de l'habitat existants. *Le dossier de projet de modification avait envisagé une approche similaire pour un secteur d'urbanisation linéaire le long de la RD652 (route de Tosse). Néanmoins, cette option a été écartée suite à l'enquête publique, pour prendre en compte les demandes exprimées, compte tenu du nombre de constructions concernées (caractère urbain) et en l'absence de sensibilités d'espaces naturels.*
- Les extensions urbaines prévues (zones AU) prennent appui sur l'urbanisation existante du bourg. Elles respectent les "limites strictes" de protection d'une part du site de l'Etang et des zones humides côté nord, d'autre part des espaces boisés remarquables et significatifs du massif dunaire et de coupure d'urbanisation côté ouest. Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLUi sur ce point.





❑ Le Secteur déjà urbanisé du Château d'eau

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les SDU et des mesures environnementales spécifiques qu'il prévoit pour ce quartier (*cf. page suivante*), met en évidence les points suivants :

- Une zone U est déjà délimitée sur ce quartier, sur une superficie de 7,1 ha. Celle-ci intègre environ 34 logements, dont 3 actuellement dans une petite opération de lotissement en partie est du quartier, en cours de finalisation (3 constructions dont 2 non cadastrées, 1 lot restant).
- Les limites de cette zone U tiennent compte globalement des limites de terrains aménagés et bâtis, ainsi que de la rupture physique que constitue la RD116 - route de Magesq côté nord.
En revanche, conformément à la prescription P27 du SCOT, des ajustements apparaissent nécessaires pour resserrer la zone U au plus près de l'urbanisation existante et mieux respecter les limites boisées qui cernent l'urbanisation, notamment sur le côté ouest du quartier.
- Par ailleurs, l'absence d'éléments d'intérêt patrimonial particulier ne justifie pas le renforcement des dispositifs réglementaires déjà en place dans le PLUi.

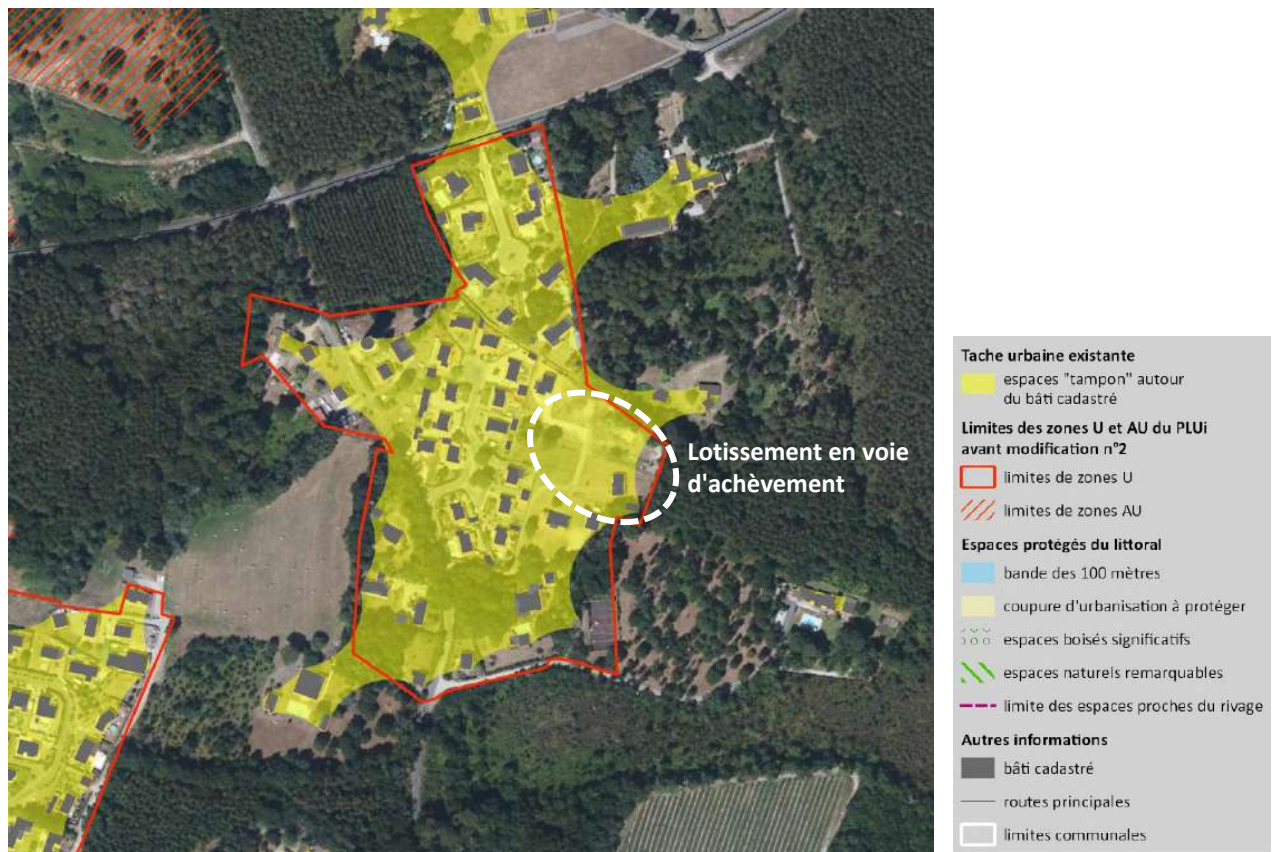




Tableau des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales prévues par le SCOT pour le SDU du Château d'eau – source : prescription P27 du DOO du SCOT

SDU identifié	Mesures à mettre en œuvre
SDU Château d'eau Commune de Soustons	▪ <i>Milieux naturels</i> : Protéger, dans la délimitation du SDU ou par des prescriptions particulières, les boisements qui constituent des continuités locales de la trame verte et bleue et/ou des espaces et paysages naturels caractéristiques du littoral, notamment présents à l'est et au nord du secteur (grands ensembles boisés). ▪ <i>Paysages et patrimoines</i> : · Préserver les continuités arborées significatives, notamment de feuillus, présentes en limites du quartier · Préserver le front végétalisé de la RD116 (arbres, haies/clôtures végétales) ▪ <i>Risques et nuisances</i> : · Assurer la mise en œuvre des mesures de défense contre les incendie de forêt, conformément à la doctrine en vigueur et à la réglementation nationale · Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux inondations de caves) · Assurer le respect des règles de protection du périmètre de protection rapprochée du forage "F1 château d'eau"

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

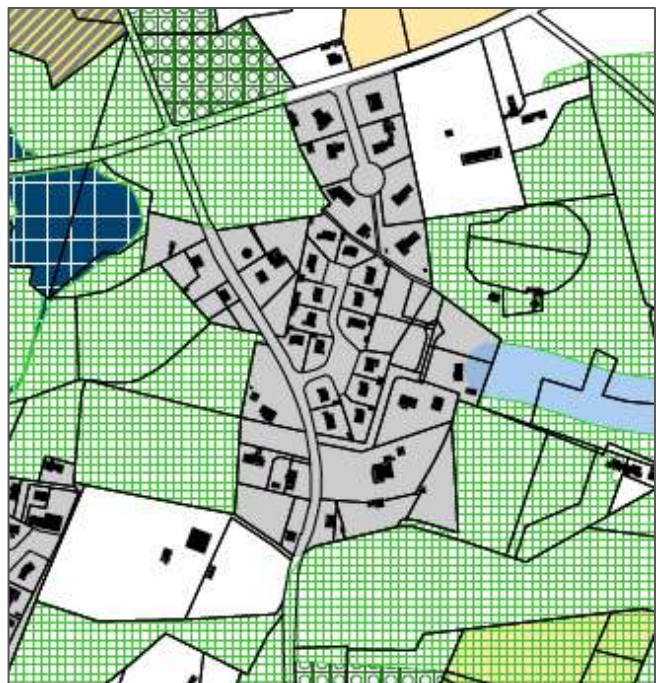
- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

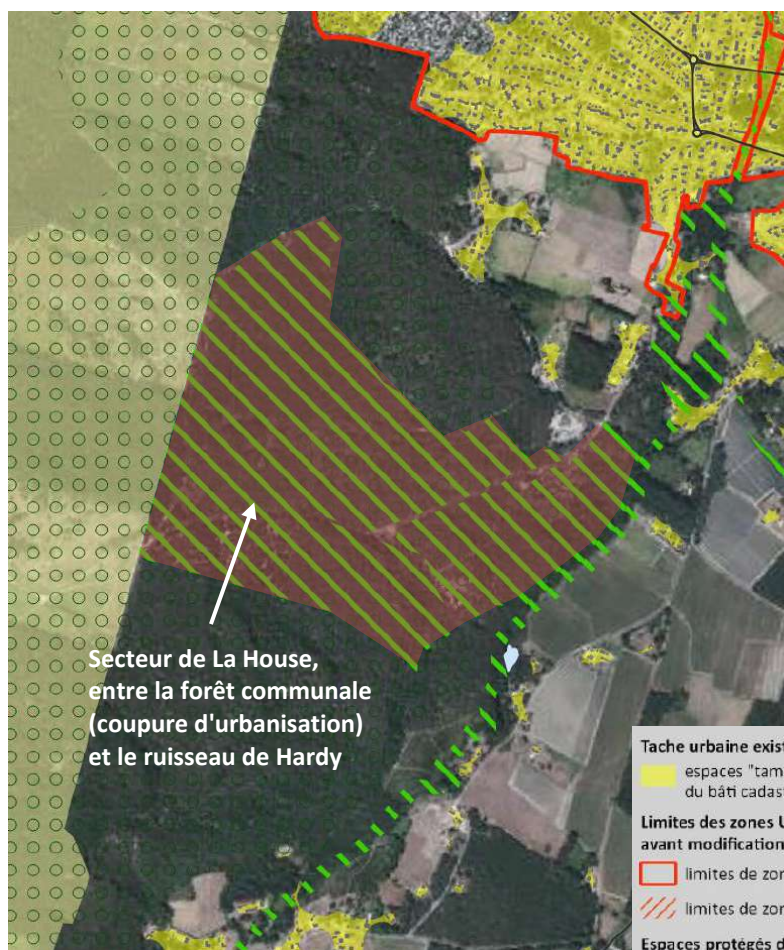
Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral





Secteur de La House,
entre la forêt communale
(coupure d'urbanisation)
et le ruisseau de Hardy

Tache urbaine existante

espaces "tampon" autour
du bâti cadastré

**Limites des zones U et AU du PLUi
avant modification n°2**

limites de zones U

limites de zones AU

Espaces protégés du littoral

bande des 100 mètres

coupure d'urbanisation à protéger

espaces boisés significatifs

espaces naturels remarquables

limite des espaces proches du rivage

Autres informations

bâti cadastré

routes principales

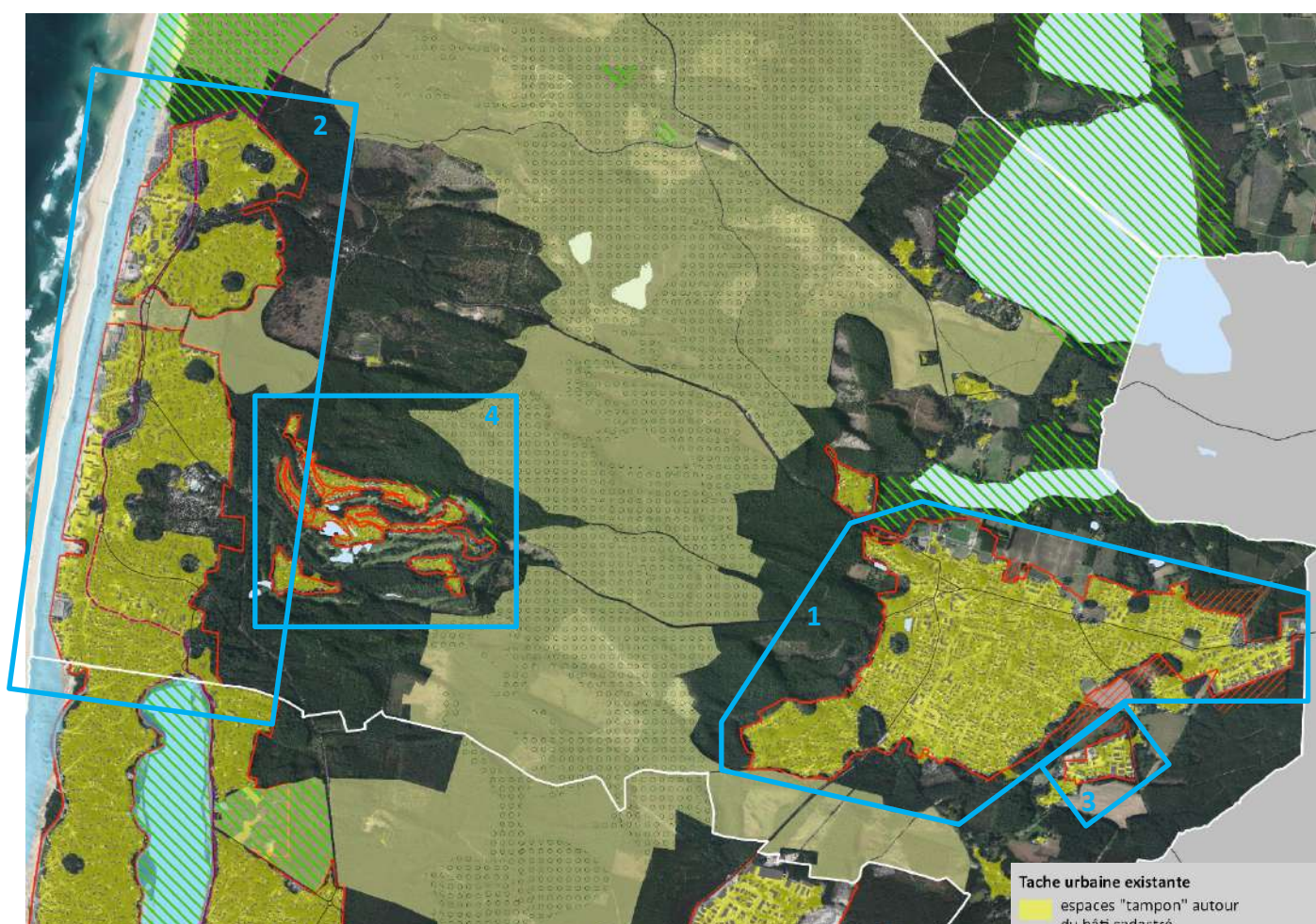
limites communales

4.6. Commune de SEIGNOSSE

Sur le territoire de Seignosse, le SCOT localise les entités urbanisées "Loi Littoral" suivantes :

- en tant que "agglomération", la ville de Seignosse (1)
- en tant que "agglomération" le secteur du Penon (2), compris dans la conurbation qui s'étend également sur Soorts-Hossegor et Capbreton
- en tant que "village économique", la zone de Larrigan (3)
- en tant que "secteur déjà urbanisé", les îlots résidentiels et d'hébergements de la ZAC du Golf (4)

Repérage des secteurs d'étude

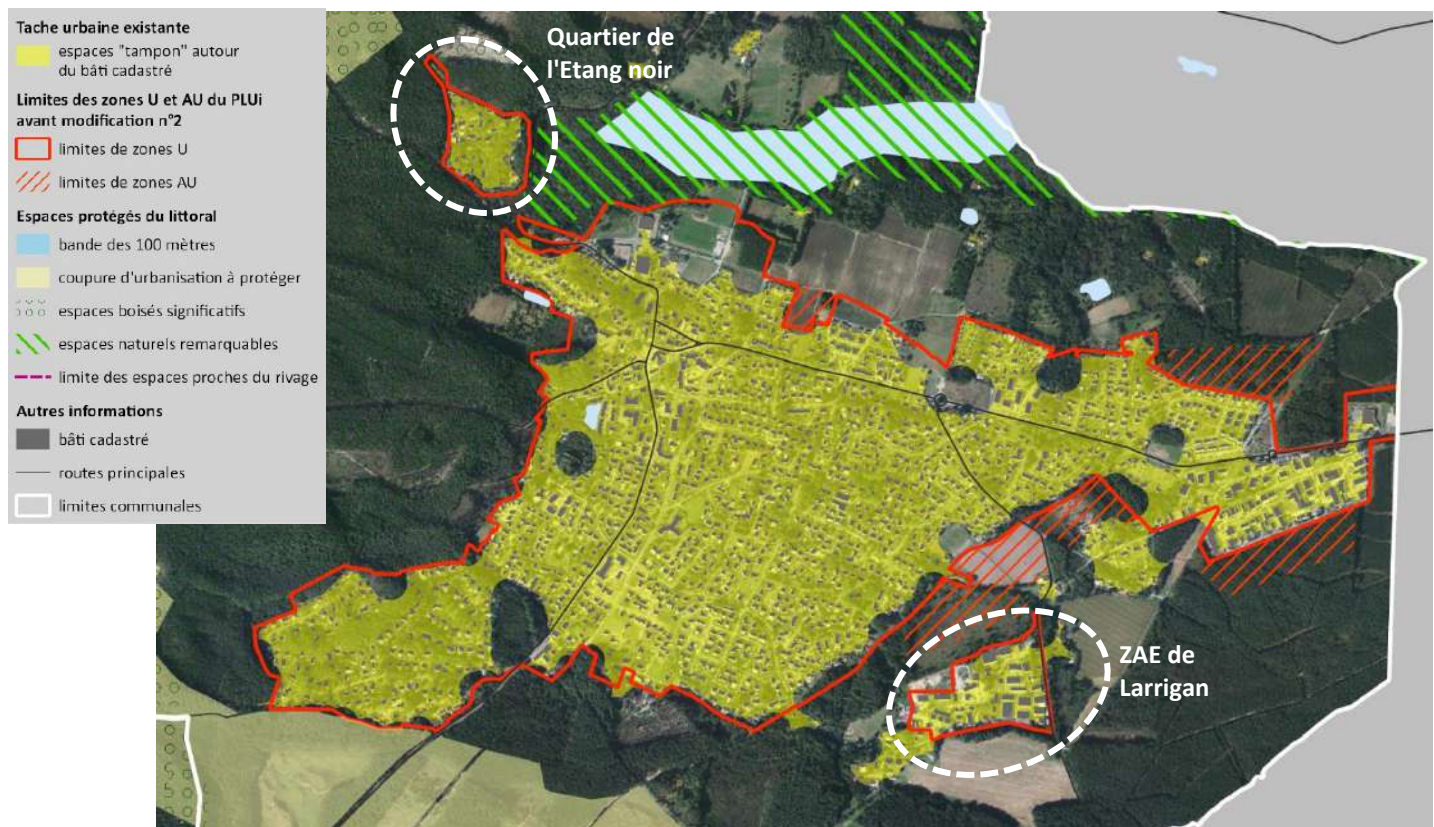




❑ L'Agglomération de la ville de Seignosse

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les agglomérations met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U respectent l'enveloppe urbanisée existante du bourg, en tenant compte des proximités et continuités du bâti, et des espaces déjà aménagés privés ou publics. Ces limites préservent notamment les espaces remarquables, humides et boisés liés à l'Etang Noir situé au nord de la ville, ainsi que la coupure d'urbanisation (espaces principalement boisés) vis-à-vis du bourg de Soorts au sud.
- En revanche, le quartier résidentiel dit de l'Etang Noir constitue une zone U en discontinuité avec l'agglomération de la ville. Ce quartier n'étant par ailleurs pas identifié par le SCOT en tant que "Secteur déjà urbanisé", il ne peut accueillir une urbanisation nouvelle.
- Les extensions urbaines prévues (zones AU) prennent appui sur l'urbanisation existante du bourg. Elles respectent la "*limite stricte nord*" définie par le SCOT de protection du site de l'Etang Noir et des zones humides et boisements associés. Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLUi sur ce point.





❑ L'Agglomération de Seignosse – Le Penon

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les agglomérations met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante de ce secteur densément bâti, en tenant compte des proximités et continuités du bâti, et des espaces déjà aménagés privés (campings, espaces verts et de loisirs ...) ou publics (parkings, équipements sportifs ...)
Ces limites préservent notamment la coupure boisée qui se prolonge jusqu'au front océanique et les limites forestières Est.
- Toutefois, des ajustements de la zone urbaine apparaissent nécessaires pour mieux tenir compte des espaces dunaires qui prolonge les plages et constitue des milieux à préserver.
- Aucune extension urbaine (zones AU) n'est prévue par le PLUi sur ce secteur.
Les "*limites strictes ouest et est*" définies par le SCOT, de protection des dunes, des boisements littoraux, remarquables et significatifs, sont ainsi respectées.



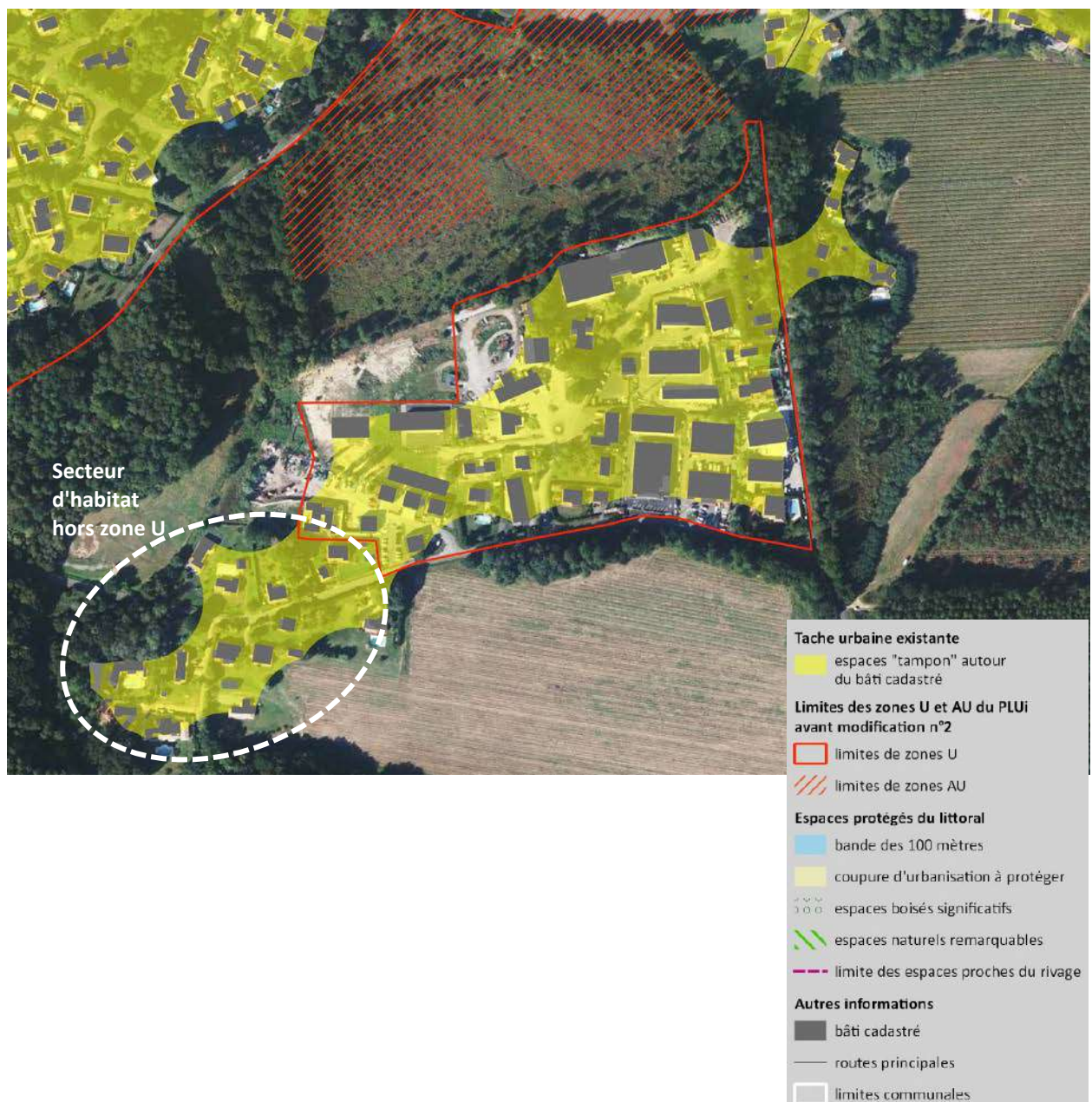
Tache urbaine existante	
	espaces "tampon" autour du bâti cadastré
Limites des zones U et AU du PLUi avant modification n°2	
	limites de zones U
	limites de zones AU
Espaces protégés du littoral	
	bande des 100 mètres
	coupure d'urbanisation à protéger
	espaces boisés significatifs
	espaces naturels remarquables
	limite des espaces proches du rivage
Autres informations	
	bâti cadastré
	routes principales
	limites communales



❑ Le Village économique de Larrigan

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les villages met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U existante, d'une superficie d'environ 8,3 ha, respectent l'enveloppe urbanisée existante correspondante aux implantations économiques de la zone d'activités, en tenant compte des proximités et continuités du bâti, et des espaces déjà aménagés privés ou publics. Ces limites préservent notamment les trames boisées qui cernent la zone au nord et au sud, et respectent la limite est que constitue la RD337 – route de Saubion.
- Le PLUi ne prévoit pas d'extensions urbaines sur ce secteur. Il respecte ainsi la "*limite stricte sud et ouest*" définie par le SCOT, de protection des zones humides, trames bleues et boisées. La zone AU côté nord se situe en extension de la ville de Seignosse et n'affecte pas les espaces visés par cette prescription du SCOT (cf. carte page suivante). Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLUi sur ce point.





Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

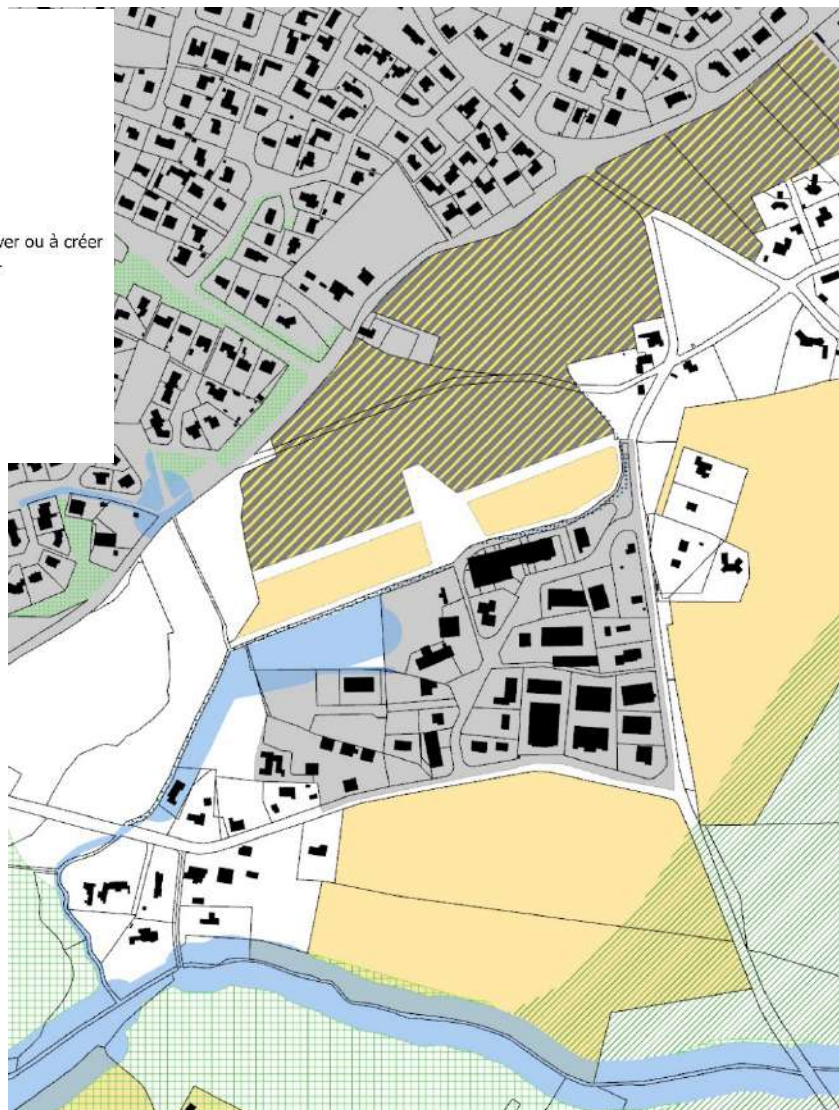
- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral





❑ Le Secteur déjà urbanisé du golf de Seignosse

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les SDU et des mesures environnementales spécifiques qu'il prévoit pour ce quartier (*cf. page suivante*), met en évidence les points suivants :

- Des zones U sont déjà délimitées sur ce secteur, qui compte aujourd'hui environ 230 logements.
Les limites de cette zone U, d'une superficie totale d'environ 31 ha, sont resserrées sur les limites de terrains aménagés et bâtis, en préservant notamment les trames boisées et les étangs dans l'emprise du golf, ainsi que les continuités forestières environnantes.
- Parmi ces zones U, un îlot correspond au club-house et à un hôtel en entrée du golf.
Ces occupations ne répondent pas à la définition et aux destinations (habitat ou services publics) d'un SDU. Les dispositions réglementaires sont donc à ajuster sur ce point.
- Par ailleurs, l'absence d'éléments d'intérêt patrimonial particulier ne justifie pas le renforcement des dispositifs réglementaires déjà en place dans le PLUi.

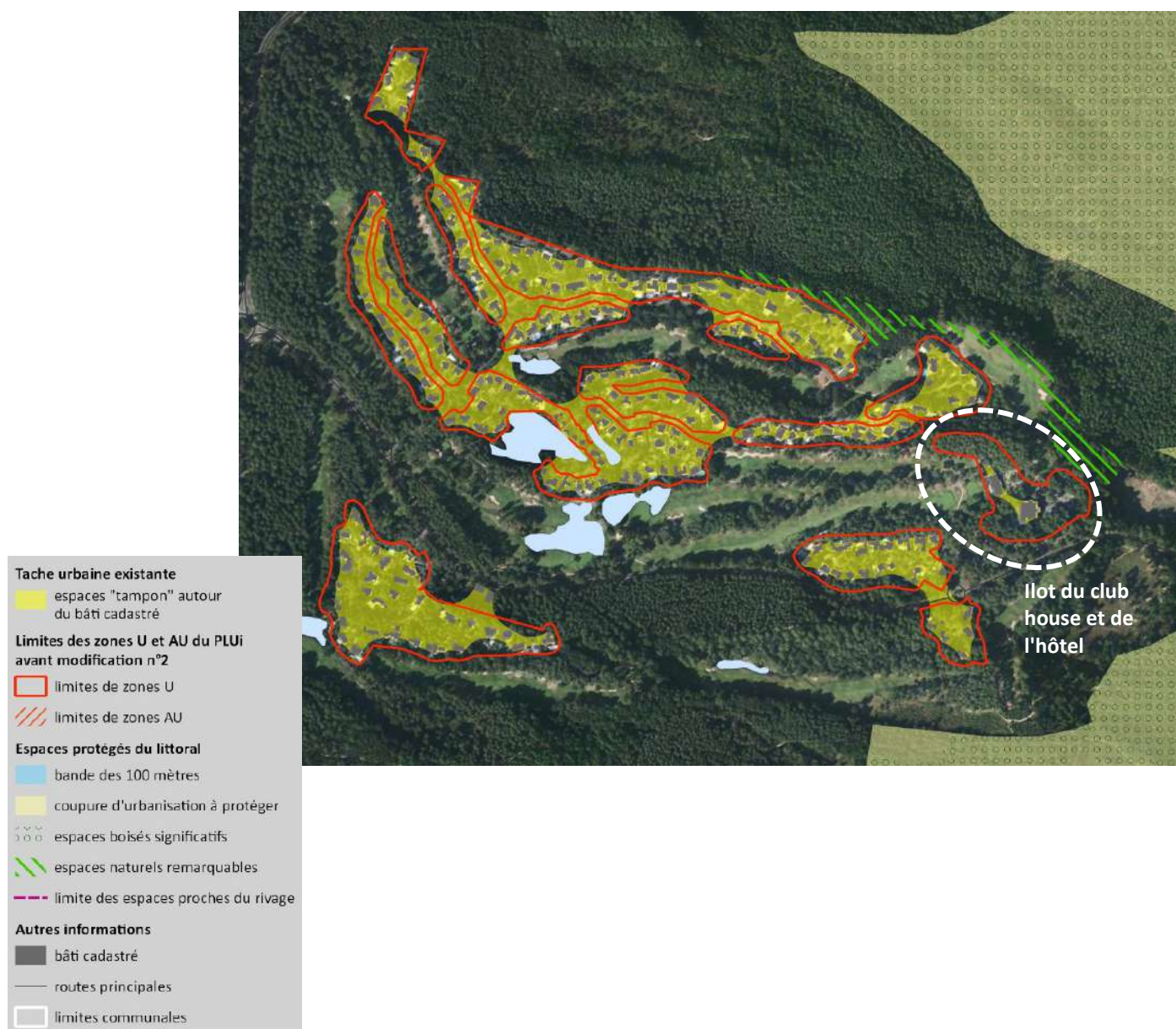
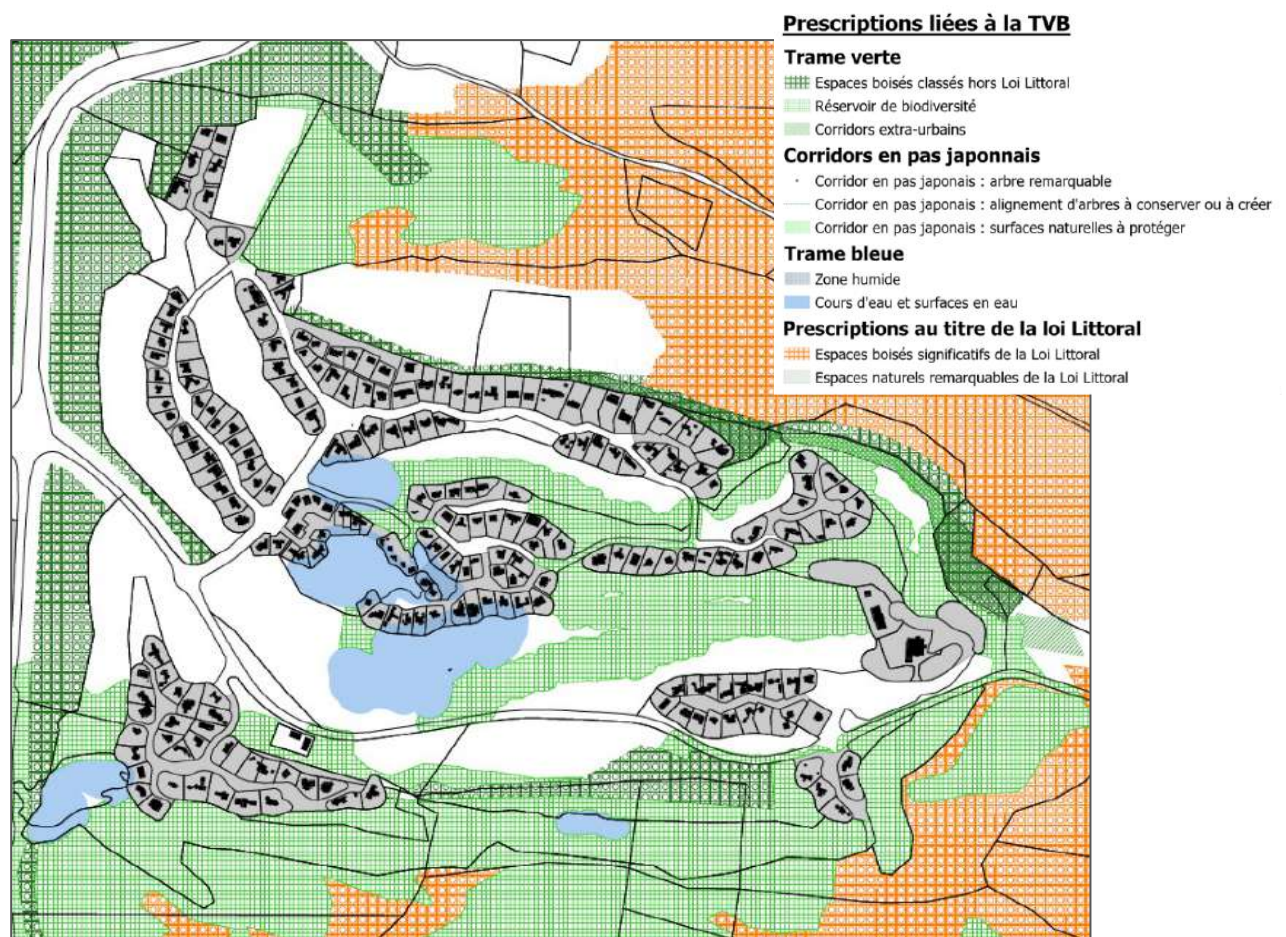




Tableau des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales prévues par le SCOT pour le SDU du Château d'eau – source : prescription P27 du DOO du SCOT

SDU identifié	Mesures à mettre en œuvre
SDU Golf Commune de Seignosse	▪ Milieus naturels : Protéger, dans la délimitation du SDU ou par des prescriptions particulières, les boisements qui constituent des continuités locales de la trame verte et bleue et/ou des espaces et paysages naturels caractéristiques du littoral, notamment présents de manière interstitiels entre les différents îlots bâtis, en couronne des parcours de golf et/ou prolongement des boisements significatifs ▪ Paysages et patrimoines : · Préserver les horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Etangs landais sud · Préserver le couvert boisé au sein du quartier · Prévenir les risques de banalisation urbaine et de sur-densification ▪ Risques et nuisances : · Assurer la mise en œuvre des mesures de défense contre les incendie de forêt, conformément à la doctrine en vigueur et à la réglementation nationale · Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de caves)

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



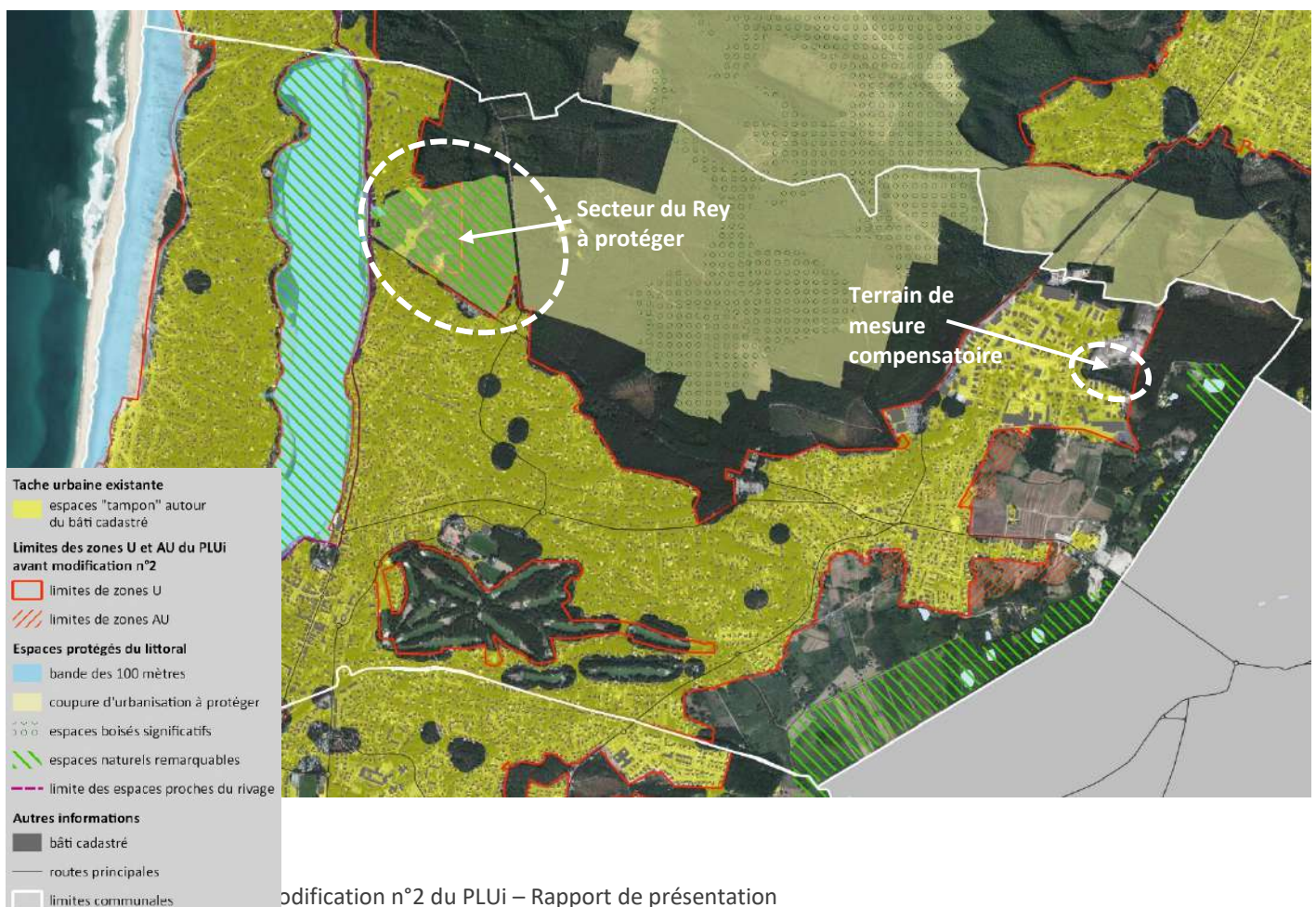


4.7. Commune de SOORTS-HOSSEGOR

Sur le territoire de Soorts-Hossegor, le SCOT localise uniquement une entité "agglomération" qui s'étend du bourg de Soorts jusqu'au littoral d'Hossegor, et qui est comprise dans la conurbation qui concerne également Capbreton et Seignosse-Le Penon.

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les agglomérations met en évidence les points suivants :

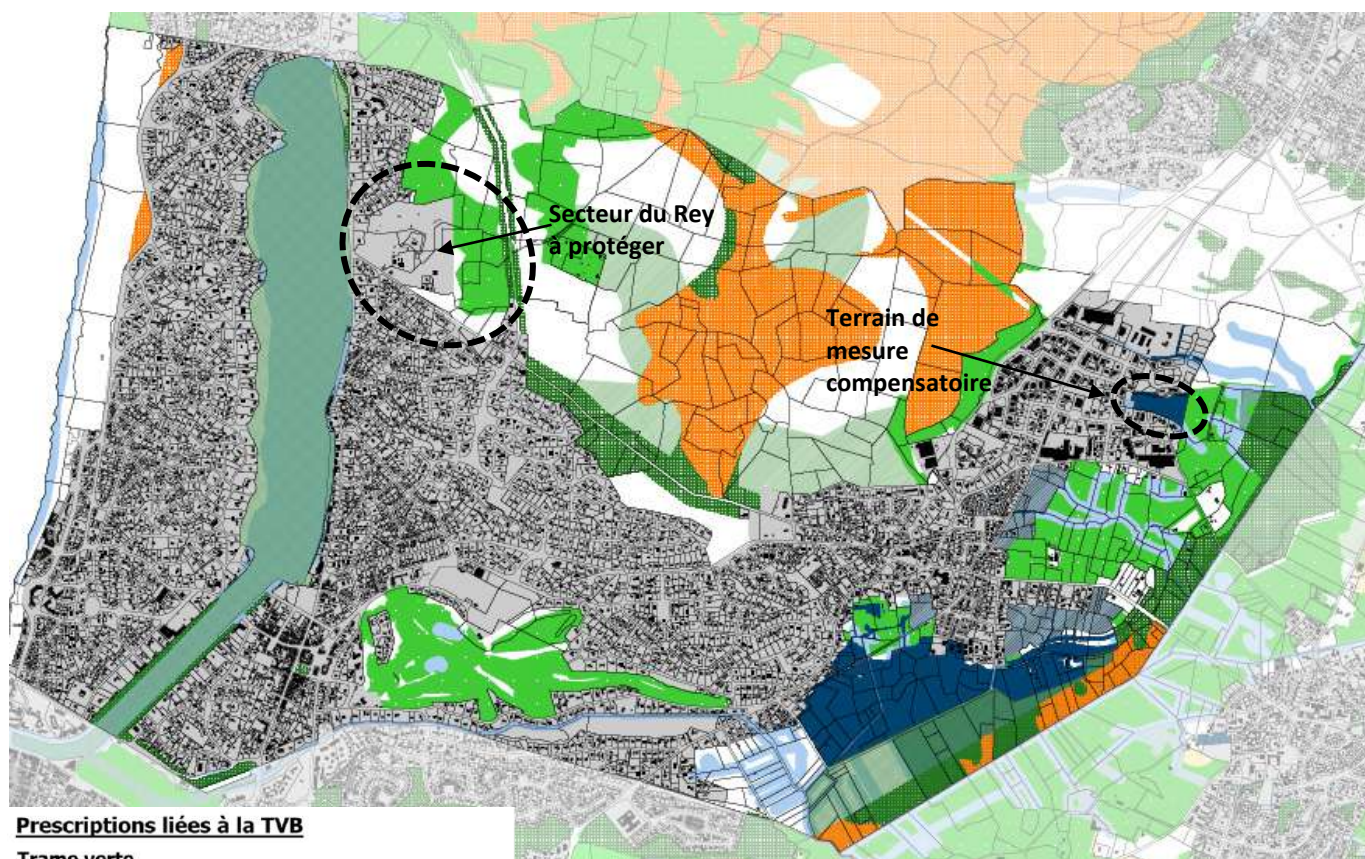
- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante, en tenant compte des proximités et continuités du bâti, et des espaces déjà aménagés privés ou publics.
Ces limites prennent en compte et préservent ainsi les îlots boisés et d'espaces verts correspondant au golf d'Hossegor, les fronts forestiers côté nord, les espaces de prairies humides des barthes de Montbardon côté sud, les espaces littoraux et remarquables liés au Lac.
- Toutefois, il convient d'opérer des modifications de ce zonage urbain à deux niveaux :
 - . En premier lieu, il est nécessaire de traduire des jugements de 2023 du Tribunal Administratif de Pau qui reconnaissent un caractère d'espaces à protéger au titre de la Loi Littoral pour l'ensemble du secteur du "Rey" à Hossegor. Les espaces concernés se placent dans une "fenêtre" non bâtie qui borde le Lac et s'étendent jusqu'à la RD152. Outre la suppression des zonages constructibles, il est attendu l'intégration au PLUi de trames protectrices supplémentaires sur ce secteur, créant ou élargissant la bande des 100 mètres, les espaces remarquables et la coupure d'urbanisation.
 - . En second lieu, il est nécessaire de prendre en compte au PLUi la qualification au titre de mesure compensatoire d'impacts environnementaux d'un terrain situé en partie Est du parc d'activités de Pédebert à Soorts. Le terrain concerné a été désigné en 2018 comme site de restauration / réhabilitation de zones humides, dans le cadre du projet d'extension du parc d'activités. Sa prise en compte signifie un reclassement en zone inconstructible, une trame de zone humide étant déjà délimitée au PLUi.





- Les extensions urbaines prévues (zones AU) sont localisées en partie sud de Soorts et prennent bien appui sur l'urbanisation existante. Elles respectent les "limites strictes" définies par le SCOT, de protection des espaces boisés remarquables et significatifs, des coupures d'urbanisation et des zones humides. Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLUi sur ce point.

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral



❑ L'Agglomération de la ville de Capbreton

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les agglomérations met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante de la ville, en tenant compte des proximités et continuités du bâti, et des espaces déjà aménagés privés ou publics. Elle tient compte également de la traversée du ruisseau du Boudigau, dont le couloir est classé en zone N.
 - Toutefois, il convient d'opérer des modifications de ce zonage urbain à deux niveaux :
 - En premier lieu, il est nécessaire de traduire le jugement du Tribunal Administratif en date du 27 juin 2023 qui reconnaît un caractère d'espaces remarquables au titre de la Loi Littoral au secteur du "Grand Bruca" situé en partie est de Capbreton. Or, sur ce secteur, le PLUi avant modification délimite une zone 2AUe fermée à l'urbanisation destinée à un projet économique futur. Outre la suppression de ce zonage à urbaniser, il est attendu l'intégration au PLUi d'une trame protectrice reconnaissant ce caractère d'espace remarquable.
 - En second lieu, il est nécessaire de réduire la zone U au niveau d'un secteur dunaire situé en bordure du littoral, qui se place en dehors des espaces déjà urbanisés. A ce titre, ce secteur est déjà intégré dans le PLUi avant modification dans la bande des 100 mètres.
 - En dehors de la zone 2AUe indiquée ci-avant, aucune extension urbaine (zones AU) n'est prévue par le PLUi sur le territoire de Capbreton.
- Les "limites strictes ouest et est" définies par le SCOT, de protection des dunes, des boisements littoraux, remarquables et significatifs, ainsi que de coupure d'urbanisation, sont ainsi respectées.





❑ Le Village économique des 2 Pins

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les villages met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U existante, d'une superficie d'environ 20,8 ha, respectent l'enveloppe urbanisée existante correspondante aux implantations économiques de la zone d'activités, en tenant compte des proximités et continuités du bâti, et des espaces déjà aménagés privés ou publics. Ces limites préservent notamment les trames boisées qui cernent la zone au nord et à l'est, et respectent la limite sud que constitue la RD133 – route d'Angresse.
- Le PLUi ne prévoit pas d'extensions urbaines sur ce secteur. Il respecte ainsi la "*limite stricte est*" définie par le SCOT, de protection des zones humides et trames bleues du secteur des barthes de Montbardon, des boisements significatifs et continuités écologiques, de la coupure d'urbanisation vis-à-vis de Benesse-Maremnes.



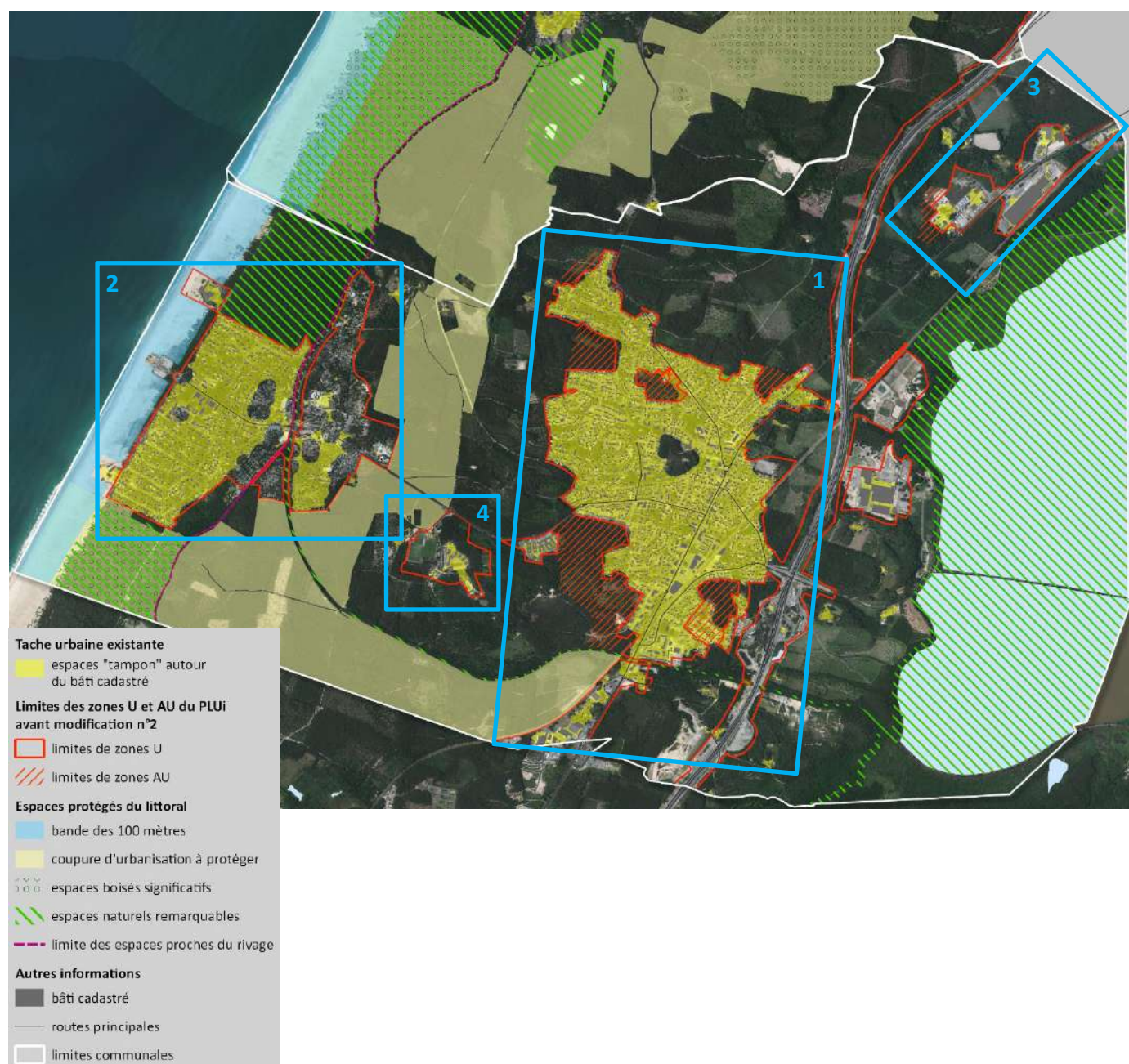


4.9. Commune de LABENNE

Sur le territoire de Labenne, le SCOT localise les entités urbanisées "Loi Littoral" suivantes :

- en tant que "agglomération", le bourg de Labenne (1)
- en tant que "village résidentiel et touristique", la station de Labenne-Océan (2)
- en tant que "village économique", la zone d'Housquit-Artiguenave (3)
- en tant que "secteur déjà urbanisé", les îlots résidentiels et d'hébergements de la ZAC du Golf (4)

Repérage des secteurs d'étude





❑ L'Agglomération du bourg de Labenne

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les agglomérations met en évidence les points suivants :

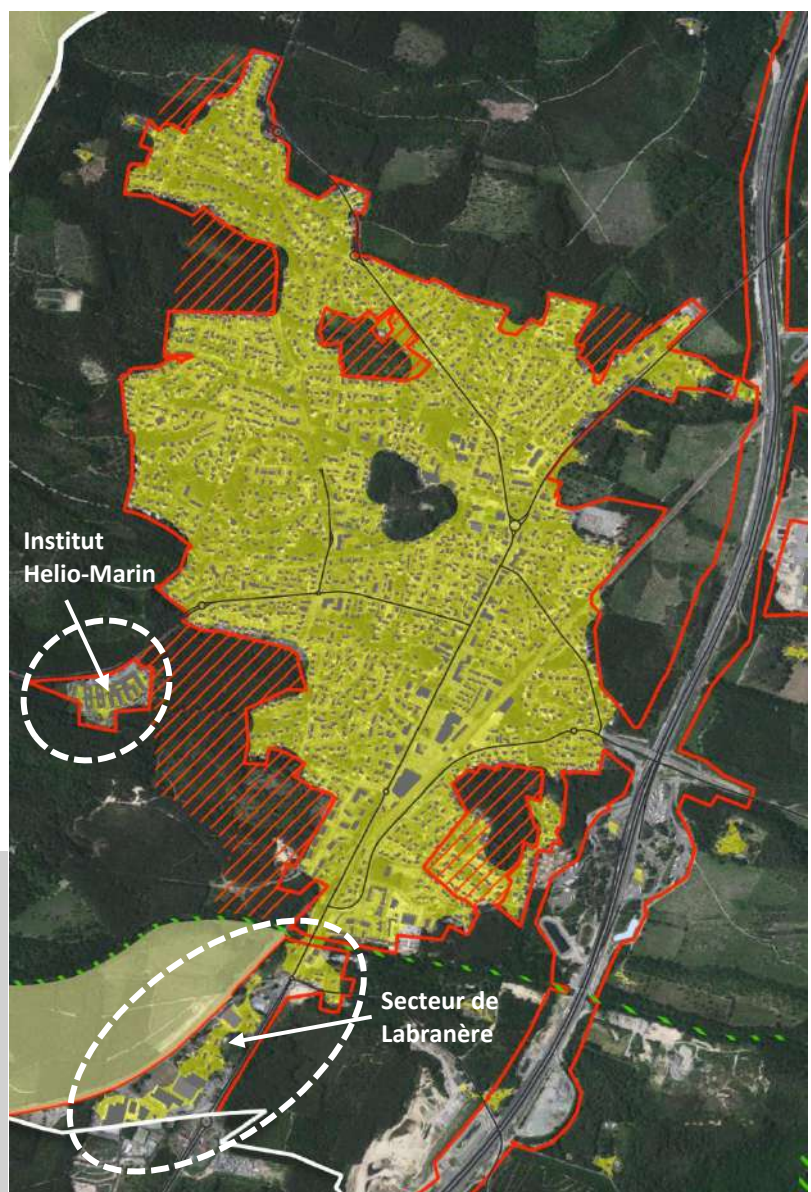
- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante du bourg, en tenant compte des proximités du bâti et des espaces déjà aménagés privés ou publics.

La zone U s'étend au sud jusqu'en limite de la commune d'Ondres, en englobant le secteur de Labranère. Il est considéré que ce secteur fait partie intégrante de l'agglomération de Labenne : elle est un de ses quartiers périphériques, ayant une diversité de fonctions (économiques, résidentielles, services publics), directement relié au centre-ville par la voie structurante de la RD810 et en voie de densification dans le secteur faisant jonction entre la gare et la ZAE. La traversée du ruisseau au sein de la zone urbanisée du Boudigau constitue ici, comme dans d'autres situations de bourgs communaux vues précédemment (à Messanges, Soustons, Cabreton) une coulée verte locale ne remettant pas en cause la continuité urbaine.

- Par ailleurs, deux zones urbaines spécifiques pour équipements publics ou d'intérêt collectif sont délimitées au PLUi :

- . la zone qui englobe l'Institut Helio-Marin, actuellement détachée de la zone urbaine principale du bourg. Les extensions d'urbanisation dans cette zone sont conditionnées à la mise en œuvre de la zone AU prévue au PLUi à l'ouest du bourg et à son raccrochement à l'agglomération.
- . la zone qui englobe les emprises de l'autoroute A63, dédiée à cette infrastructure,

- Les extensions urbaines prévues (zones AU) prennent bien appui sur l'urbanisation existante du bourg. Elles respectent la "limite stricte sud-ouest" définie par le SCOT, de protection des espaces boisés de coupure d'urbanisation vis-à-vis d'Ondres. Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLUi sur ce point.

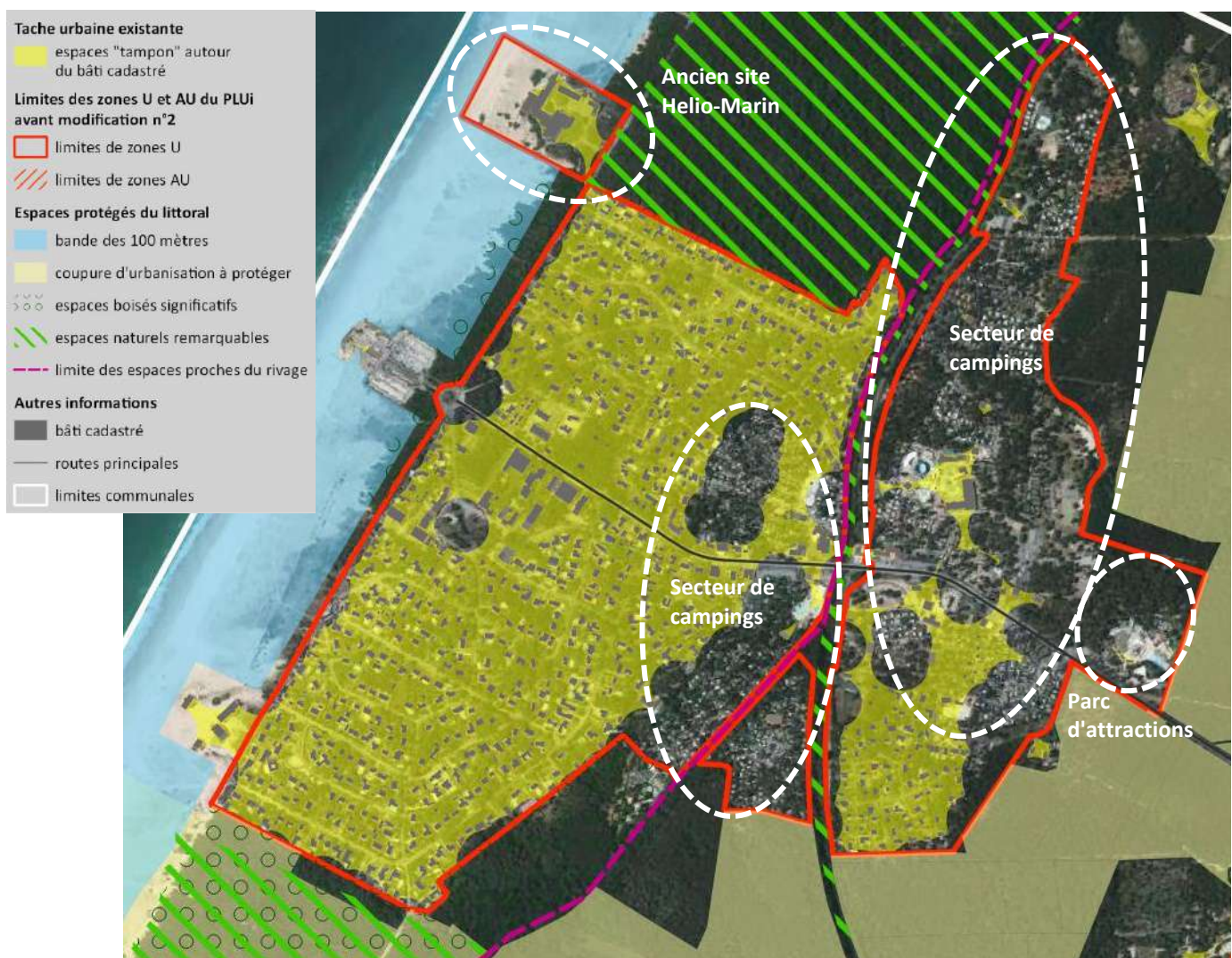




❑ Le Village résidentiel et touristique de Labenne-Océan

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les villages met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante de la station balnéaire, en intégrant les espaces bâtis principalement d'habitat en partie ouest et sud de la station, ainsi que les secteurs aménagés de campings et de loisirs (parc d'attractions notamment) côté est et nord.
- Ces espaces de campings et de loisirs forment un vaste ensemble de près de 70 ha, presque aussi étendu que l'ensemble bâti résidentiel (87 ha environ), sans véritable coupure ("coulée" du Boudigau canalisée et peu large), et qui est maillée de multiples allées, équipements et bâtis divers, notamment d'accueil et commerciaux en bordure de l'avenue de la Plage (axe d'entrée et de continuité de la station). Cet ensemble constitue un élément indissociable de la station balnéaire de Labenne et caractéristique de son offre d'accueil de touristes (la station de Moliets-Plage étant pour sa part sur une offre d'hébergements plus "urbain" au sens "bâti").
- On peut noter l'intégration en zone U de l'ancien site de l'Institut Helio Marin en bordure littoral. Cette zone est concernée dans le PLUi par une OAP de renouvellement urbain prenant en compte les prescriptions liées à la Loi Littoral et au trait de côte, qui vise à valoriser le site par la démolition d'une partie des bâtiments, et la valorisation et/ou la reconstruction des autres édifices.
 - Le PLUi ne prévoit pas d'extensions urbaines sur ce secteur. Il respecte ainsi les "*limites strictes*" définies par le SCOT, de protection des dunes et boisements littoraux, des espaces proches du rivage non urbanisés, des coupures d'urbanisation, de la trame bleue du Boudigau.

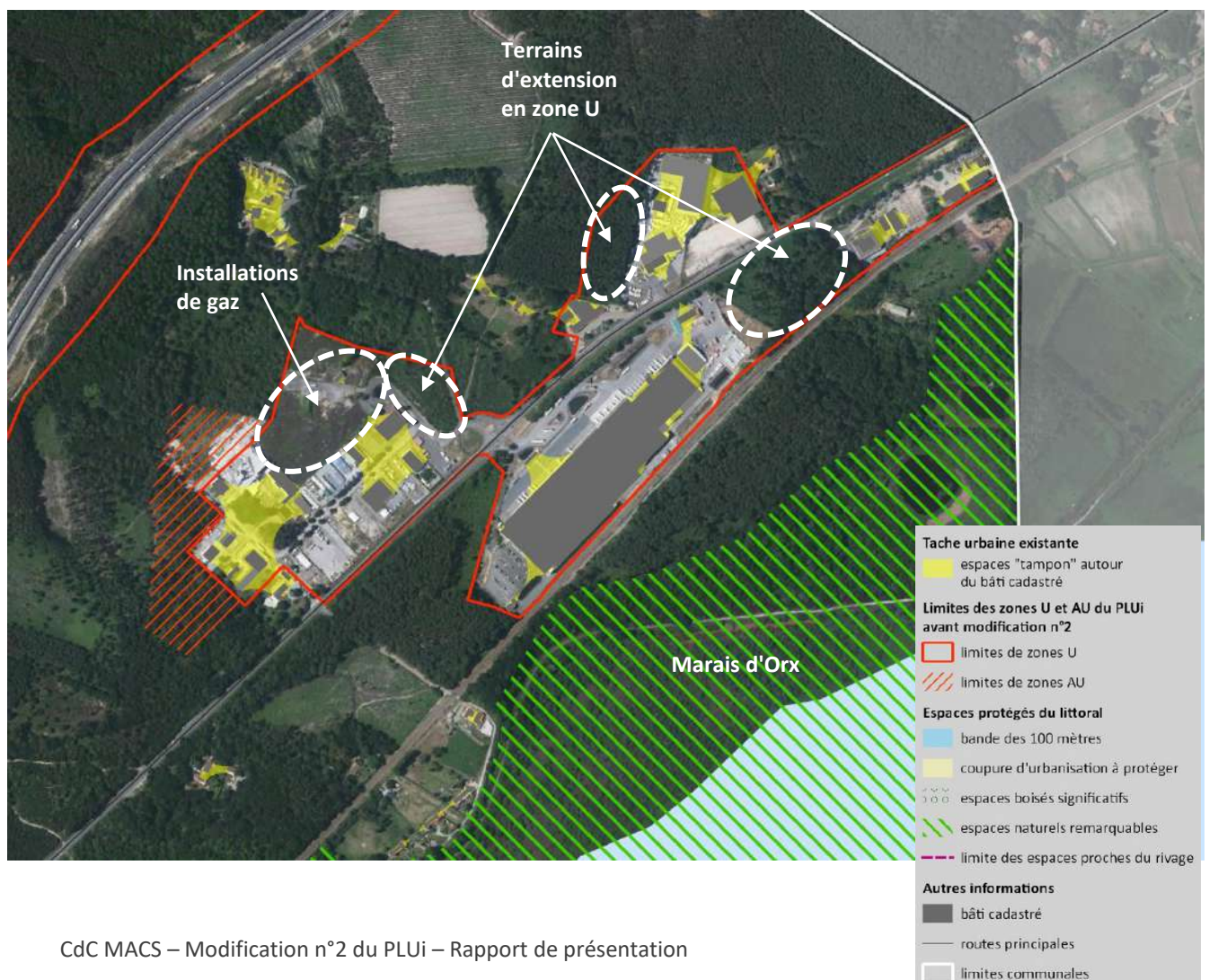




❑ Le Village économique de la zone d'Housquit-Artiguenave

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les villages met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U existante au PLUi englobent sur environ 29 ha les espaces suivants :
 - les espaces bâtis correspondants aux implantations économiques du secteur d'activités, soit une 30aine d'entreprises au total (60.000 m² de bâtiments) qui se déploient le long de la RD810 - route de Marenne. Ces activités se répartissent entre :
 - . côté nord de la route, la zone lotie de la ZA d'Housquit à l'ouest, ainsi qu'un groupe de quatre grandes activités commerciales et artisanales,
 - . côté sud de la route et au nord de la voie ferrée, un vaste ensemble logistique (enseigne *Carrefour*), ainsi qu'un groupe de sept bâtiments récents formant la ZA d'Artiguenave.
 - des espaces aménagés mobilisés par des activités et ne comprenant aucun bâtiment, comprenant des installations "Primagaz" sur 2,8 ha et diverses zones de stockage de matériaux, matériels et véhicules (centrale béton, box préfabriqués, mobiles-homes, véhicules de chantiers ...).
 - des terrains non aménagés ou bâtis sur environ 4 ha, qui constituent des potentiels d'urbanisation supplémentaires pour l'extension des entreprises en place ou l'accueil de nouvelles activités.
- Par ailleurs, le PLUi délimite une zone AU d'extension économique d'une superficie d'environ 4 ha en partie ouest du secteur. L'aménagement de cette zone est soumis au respect d'une OAP intégré à la pièce 5 du PLUi.





- Les dispositions du PLUi avant modification apparaissent compatibles avec la Loi Littoral et les prescriptions du SCOT, notamment ses prescriptions 26b et 26c :
- les destinations prévues dans les règlements applicables à ces zones U et AU sont conformes à la vocation économique du "village" défini par le SCOT,
 - la zone AU et les capacités d'extension en zone U se placent dans la continuité immédiate de l'urbanisation existante,
 - ces capacités d'extension viennent en réduction d'espaces boisés. Toutefois ils n'affectent pas des espaces protégés au titre de la Loi Littoral et respectent la "*limite stricte sud*" définie par le SCOT, de protection des marais d'Orx, des zones humides et boisements associés.

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral



❑ Le Secteur déjà urbanisé du Collège

L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les SDU et des mesures environnementales spécifiques qu'il prévoit pour ce quartier (cf. page suivante), met en évidence les points suivants :

- Une zone U est déjà délimitée sur le secteur du collège sur une superficie de 18,8 ha.
Cette zone comprend le site du collège proprement dit, des équipements municipaux (installations sportives et de loisirs, services techniques, école) et divers espaces publics (aires de stationnement, voirie).
Sa délimitation intègre également des espaces boisés sur environ 8,5 ha, dont une partie est classée en EBC dans le PLUi.
Un périmètre de zone sensible du patrimoine archéologique (zone de présomption de prescriptions archéologiques – *Lous Agaçots, espace fortifié, Moyen Age*) est délimité en partie sud-est du site.
On peut noter que le zoo limitrophe est pour sa part intégré dans une zone SETCAL spécifique Ntlz.
- Conformément à la prescription P27 du SCOT, il apparaît nécessaire de resserrer ce zonage U au plus près de l'urbanisation existante pour mieux respecter les limites boisées qui cernent l'urbanisation.

Compte tenu de l'importance de ce pôle d'équipements, majeur à l'échelle de Labenne et de la partie sud de MACS, la collectivité souhaite que les ajustements à apporter :

- . tiennent compte des emprises de la nouvelle salle de sport pluridisciplinaire en partie nord du site,
- . préservent des possibilités de renforcements ultérieurs du collège et des services techniques.

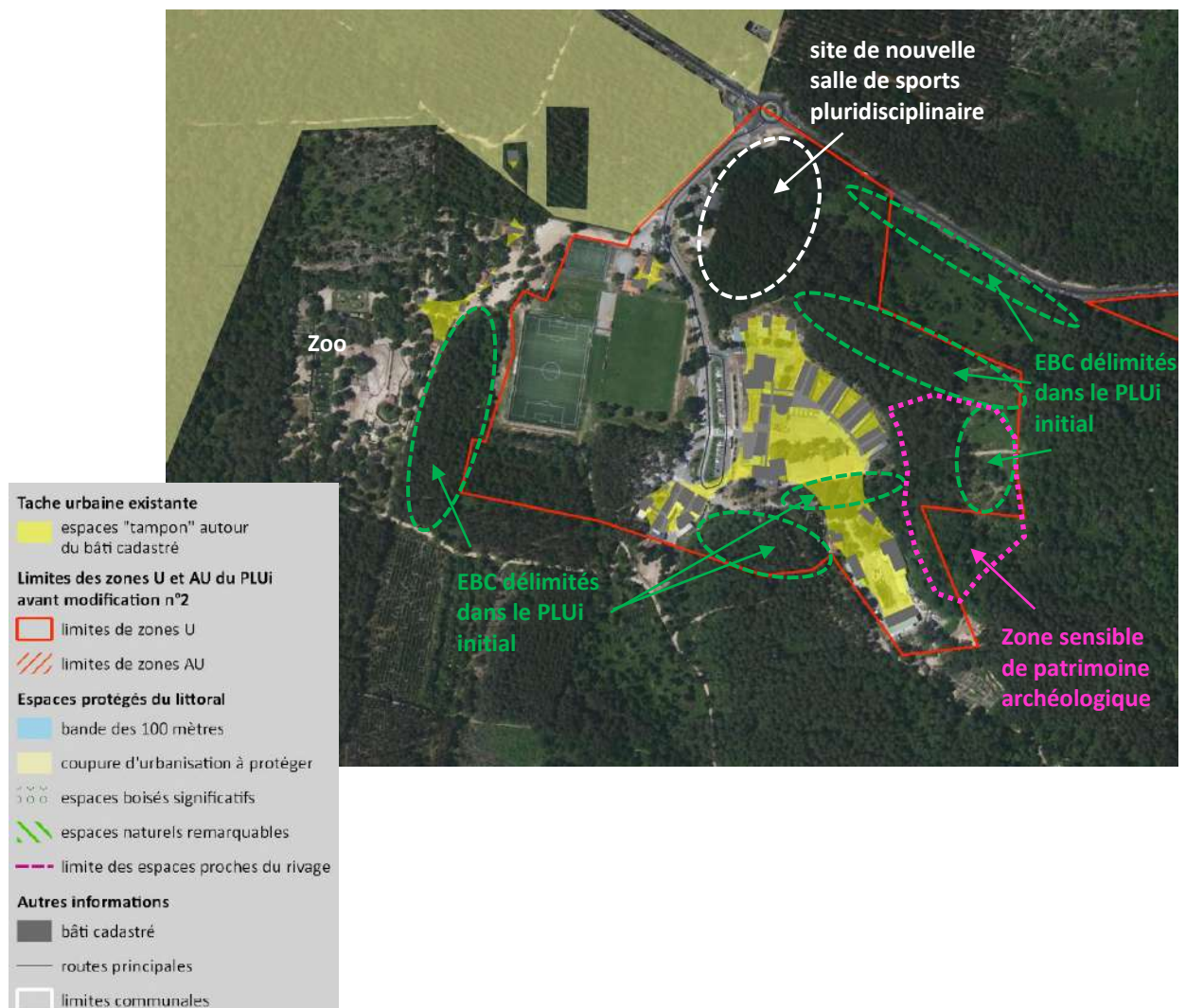
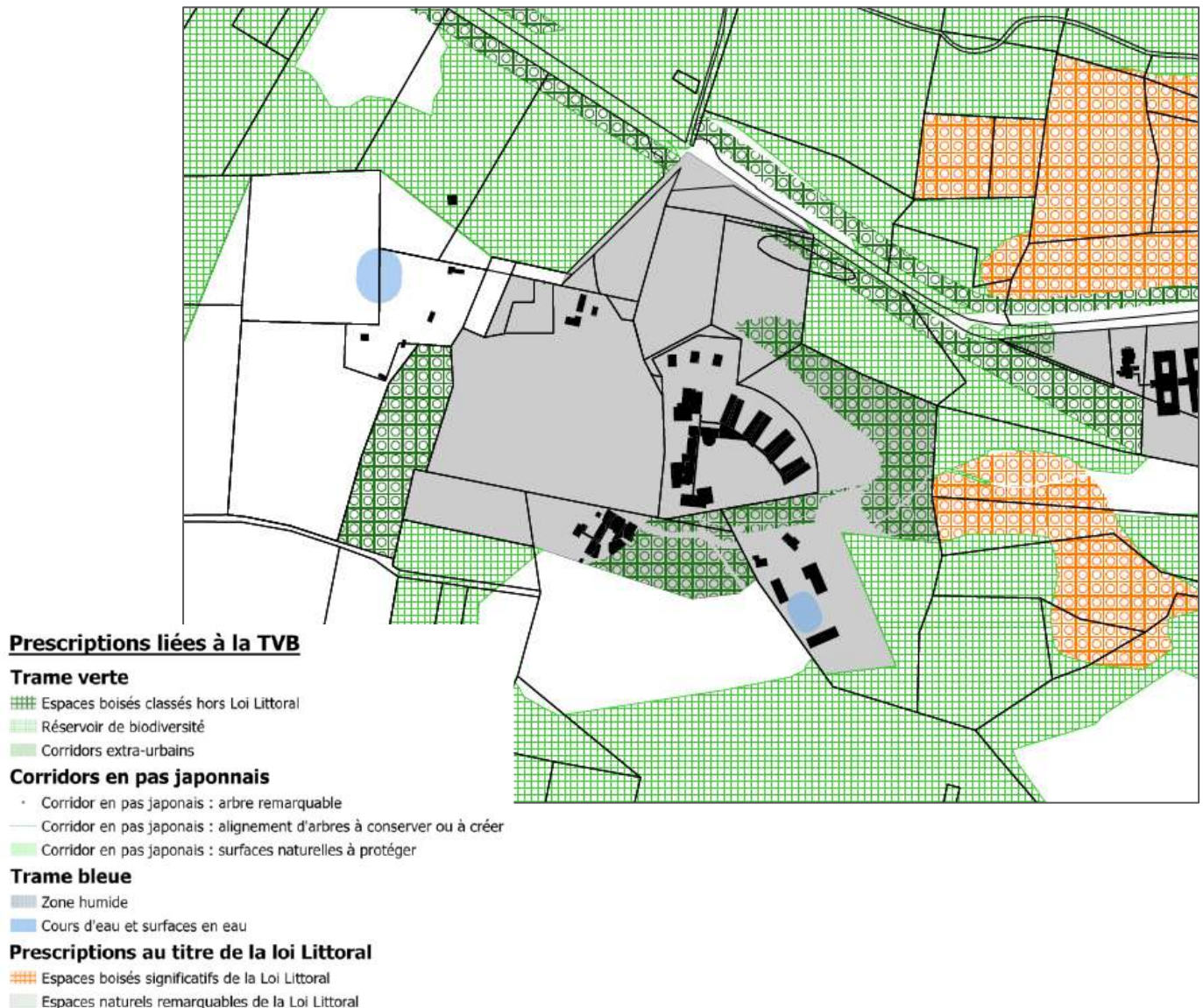




Tableau des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales prévues par le SCOT pour le SDU du Château d'eau – source : prescription P27 du DOO du SCOT

SDU identifié	Mesures à mettre en œuvre
SDU du Collège Commune de Labenne	▪ Milieux naturels : Protéger, dans la délimitation du SDU ou par des prescriptions particulières, les boisements qui constituent des continuités locales de la trame verte et bleue et/ou des espaces et paysages naturels caractéristiques du littoral, présents tout autour du secteur (espaces boisés significatifs, coupure d'urbanisation) ▪ Paysages et patrimoines : · Préserver les horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Etangs landais sud, et ainsi le caractère de "clairière" du secteur d'équipements au sein d'épaisseurs importantes de boisements · Eviter autant que possible tout développement urbain au niveau de la zone archéologique protégée (côté Est du secteur). · Mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions exigées (diagnostic/fouille) · Préserver le front arboré de la RD126 ▪ Risques et nuisances : · Assurer la mise en œuvre des mesures de défense contre les incendie de forêt, conformément à la doctrine en vigueur et à la réglementation nationale · Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de caves) · Maintenir une zone tampon entre les bâtiments sensibles au bruit et la RD 126 pour limiter les nuisances sonores · Assurer le respect des règles de protection des périmètres de protection rapprochée et éloignée du "champ captant d'Onesse-Labenne"

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



4.10. Synthèse de l'analyse

En synthèse (cf. détails par secteur dans les pages précédentes), on peut conclure que :

- **L'ensemble des secteurs visés par le SCOT sont déjà concernés par des zones Urbaines constructibles dans le PLUi avant modification,**
... hormis le cas du quartier de Caliot-Camentron à Messanges sur lequel un zonage U peut être créé conformément à son identification en tant que SDU,
- **Des modifications de délimitations de zones U sont à apporter pour ajuster le périmètre de ces zones U aux enveloppes urbanisées et/ou pour prendre en compte des espaces naturels devant être préservés :**
 - . sur les agglomérations de Moliets, de Messanges sud, de Soustons, de Seignosse-Le Penon, de Soorts, de Capbreton,
 - . sur les SDU de Maâ et du Golf à Moliets, du Château d'eau à Soustons, du Collège à Labenne,
- **L'ensemble des zones AU délimitées dans le PLUi apparaissent conformes aux principes définis par la Loi Littoral et le SCOT :** elles s'appuient uniquement sur des agglomérations ou village, et se placent dans la continuité de l'urbanisation existante.
Toutefois, la zone 2AUe délimitée à Capbreton sur le secteur du Grand Bruca doit faire l'objet d'un reclassement en zone naturelle en raison de son positionnement dans un espace remarquable confirmé par un jugement récent.
- **Des modifications (créations ou extensions) de trames protectrices d'espaces d'intérêt naturel ou patrimonial sont à intégrer :**
 - . sur l'agglomération du bourg de Messanges (à Moisan),
 - . sur les SDU de Maâ à Moliets, de Caliot-Camentron à Messanges,
 - . sur trois sites localisés à Hossegor (Le Rey), à Capbreton (Grand Bruca) et à Soustons (La House) en application de jugements récents.
- **Il apparaît nécessaire d'accompagner ces modifications graphiques de nouvelles dispositions réglementaires écrites :**
 - . pour doter les "Secteurs déjà urbanisés" d'une réglementation adaptée aux attendus de l'article L121-8 du code de l'urbanisme et du SCOT
 - . pour appliquer clairement le principe de "non extension de l'urbanisation" sur les secteurs maintenus en zone U en raison de leur caractère urbain, mais qui se placent en dehors des périmètres d'agglomérations, de villages ou de SDU définis sur le territoire de MACS.
- **Enfin, deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmmations (OAP) sont à intégrer au PLUi sur les quartiers de Maâ et de Caliot-Camentron, conformément à la prescription P27 du SCOT.**

5. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU PLUi

5.1. Principes de modifications et cartographie générale d'application de la Loi Littoral

Les modifications du PLUi reposent :

- **En premier lieu, sur l'analyse de la traduction des prescriptions fixées par le SCOT modifié concernant les espaces urbains définis au titre de la Loi Littoral.** Cette traduction conduit à :
 - qualifier les secteurs en tant qu'Agglomérations, Villages ou Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) conformément aux localisations fixées par le SCOT,
 - ajuster certaines délimitations de zones U existantes et compléter les mesures protectrices d'espaces, conformément aux critères et orientations qualitatives fixés par le SCOT,
 - introduire des mesures d'accompagnement à la définition des SDU, sous la forme de prescriptions réglementaires écrites ou graphiques, et d'orientations particulières (OAP).
- **En second lieu, sur la nécessité de prendre en compte les décisions de justice en lien avec l'application de la Loi Littoral,** ce qui conduit à faire évoluer le règlement graphique sur 3 secteurs localisés à Capbreton, Soorts-Hossegor et Soustons.
- **En troisième lieu, sur la nécessité de renforcer les dispositions réglementaires écrites dans le but de mieux encadrer les possibilités de constructions en dehors des secteurs d'agglomération, de villages et de SDU.**

Les cartes pages suivantes synthétisent, pour les 8 communes concernées de MACS, les modalités d'application de la Loi Littoral après modification n°2 du PLUi :

- Les délimitations d'espaces urbains identifiés en tant qu'Agglomérations, Villages ou Secteurs Déjà Urbanisés, conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme,
- Les délimitations des différents espaces et paysages protégés prévus par ailleurs par le code de l'urbanisme : bande des 100 mètres, espaces remarquables, espaces boisés significatifs, espaces proches du rivage et coupures d'urbanisation
- A titre indicatif, la localisation des secteurs d'extensions (zones AU) d'agglomérations et de villages délimités au PLUi.

Les évolutions apportées au contenu du PLUi sont détaillées dans les pages suivantes, avec successivement :

- ✓ Les modifications graphiques portant sur les secteurs d'Agglomérations, y compris celles découlant des jugements visés précédemment concernant Capbreton et Hossegor.
Aucune modification n'affecte les secteurs identifiés en Villages.
- ✓ Les modifications graphiques, du règlement écrit et des OAP portant sur les Secteurs déjà urbanisés (SDU)
- ✓ Les modifications portant sur les autres espaces situés en dehors des entités urbaines, y compris celle découlant du jugement visé précédemment concernant le secteur de La House à Soustons.
- ✓ Un tableau de synthèse des modifications graphiques et des superficies concernées.



Carte de synthèse d'application de la Loi Littoral dans le PLU communal - Secteur nord

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

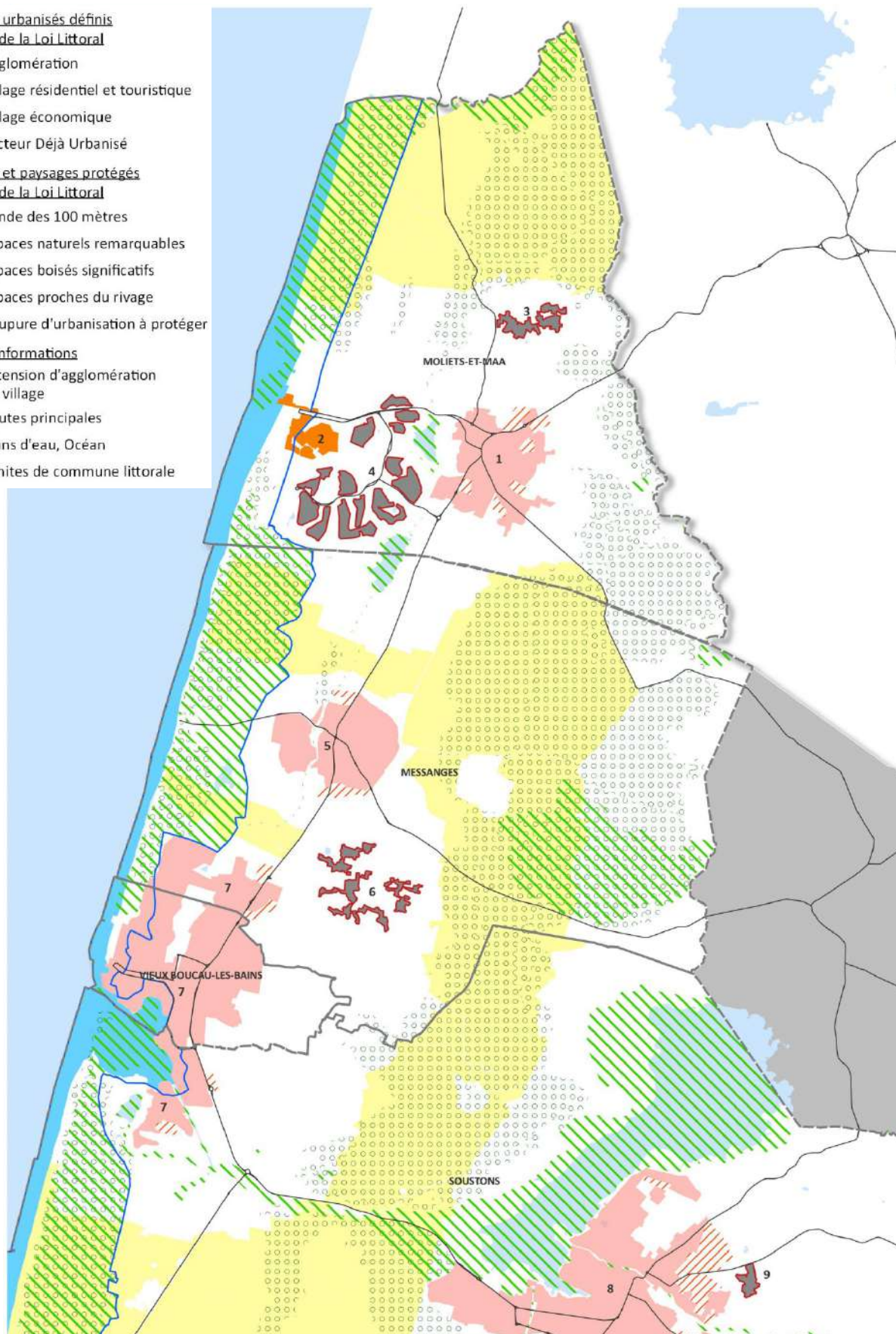
- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

- Bande des 100 mètres
- Espaces naturels remarquables
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation à protéger

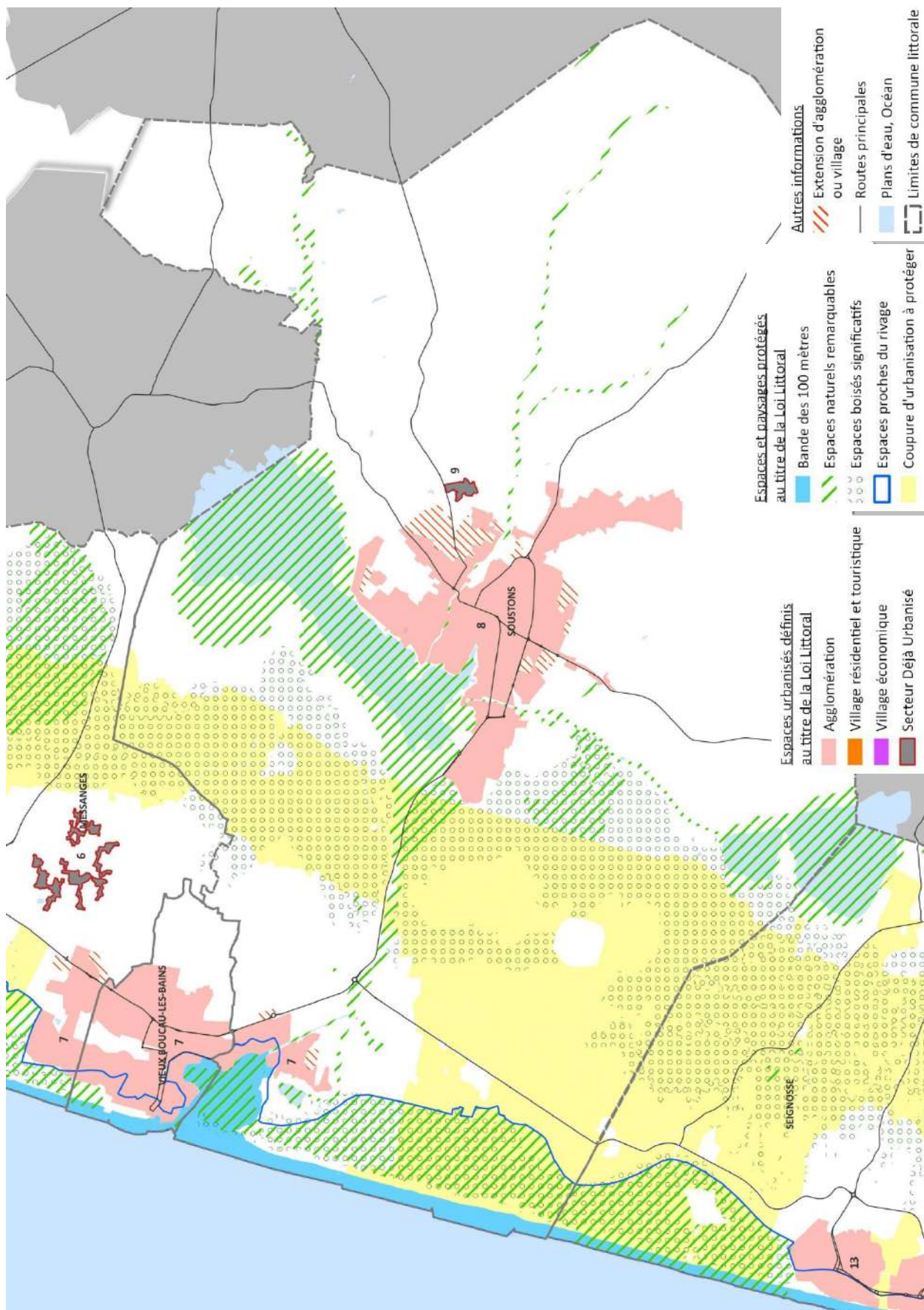
Autres informations

- Extension d'agglomération ou village
- Routes principales
- Plans d'eau, Océan
- Limites de commune littorale





Carte de synthèse d'application de la Loi Littoral dans le PLU modifié - **Secteur centre**





Carte de synthèse d'application de la Loi Littoral dans le PLU modifié - Secteur Sud

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

- Bande des 100 mètres
- Espaces naturels remarquables
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation à protéger

Autres informations

- Extension d'agglomération ou village
- Routes principales
- Plans d'eau, Océan
- Limites de commune littorale

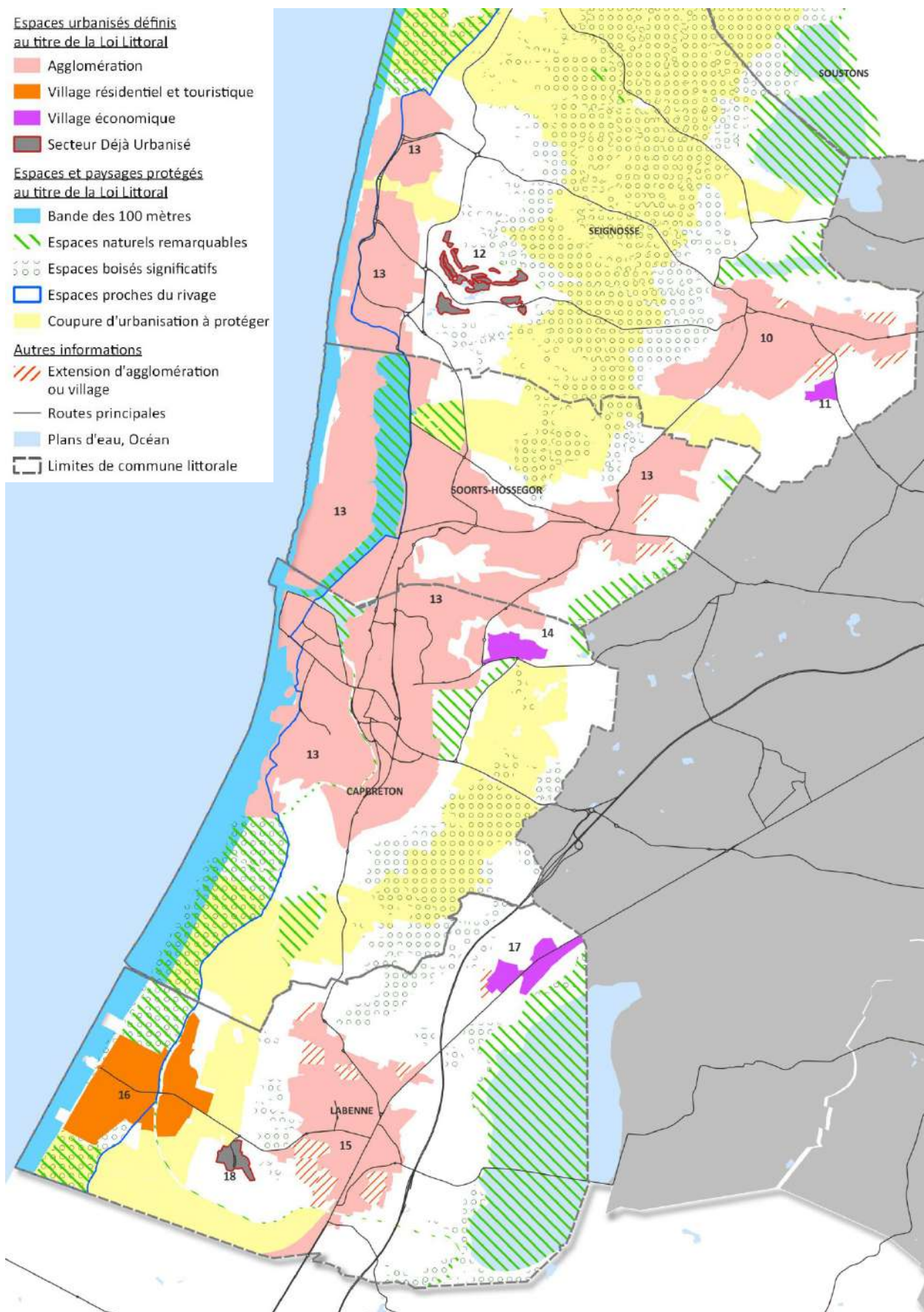




Tableau de synthèse des entités urbaines Loi Littoral

N°	Commune(s)	Dénomination	Qualification Loi Littoral	Superficies zones U au PLUi modifié
1	MOLIETS-ET-MAÂ	Bourg de Moliets	Agglomération	123,9 ha
2	MOLIETS-ET-MAÂ	Moliets-Plage	Village	26,5 ha
3	MOLIETS-ET-MAÂ	Quartier de Maâ	SDU	15,2 ha
4	MOLIETS-ET-MAÂ	Golf-Arènes-Houron-Pignada	SDU	72,1 ha
5	MESSANGES	Bourg de Messanges	Agglomération	126,3 ha
6	MESSANGES	Quartier Caliot	SDU	26,9 ha
7	VIEUX-BOUCAU, MESSANGES, SOUSTONS	Vieux-Boucau, Messanges sud et Soustons plage	Agglomération	369,2 ha
8	SOUSTONS	Ville de Soustons	Agglomération	506,5 ha
9	SOUSTONS	Château d'eau	SDU	6,1 ha
10	SEIGNOSSE	Ville de Seignosse	Agglomération	238,6 ha
11	SEIGNOSSE	ZA de Larrigan	Village	8,3 ha
12	SEIGNOSSE	ZAC du Golf	SDU	23,1 ha
13	SEIGNOSSE, SOORTS- HOSSEGOR, CAPBRETON	Conurbation de Seignosse-le Penon à Capbreton	Agglomération	1574,0 ha
14	CAPBRETON	ZA des 2 Pins	Village	20,8 ha
15	LABENNE	Bourg de Labenne	Agglomération	248,8 ha
16	LABENNE	Labenne-Océan	Village	158,7 ha
17	LABENNE	ZA d'Housquit-Artiguenave	Village	33,9 ha
18	LABENNE	Collège	SDU	11,6 ha

Nota : ne sont pas listés ci-dessus, pour les 8 communes classées littorales de MACS, les secteurs de zone U qui ne constituent pas des entités urbaines au sens de la Loi Littoral. Ces secteurs sont identifiés en tant que "*secteurs de non extension de l'urbanisation*" dans le PLUi modifié.



5.2. Les modifications portant sur les secteurs d'Agglomérations

5.2.1. Les principes directeurs des modifications

Les dispositions du PLUi en vigueur (avant modification n°2) prennent déjà en compte très largement les orientations du SCOT concernant les Agglomérations, en application des évolutions législatives issues de la loi ELAN.

En effet, les principales zones urbaines du PLUi sont déjà délimitées au niveau des espaces définis en Agglomérations, et les zones à urbaniser se situent dans leurs prolongements immédiats.

Les grands espaces naturels et forestiers du territoire dans leur environnement sont pour leur part protégés par des classements en zone naturelle et plusieurs dispositifs réglementaires (espaces remarquables, espaces boisés classés, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, ...) déjà en place dans le PLUi.

Néanmoins, l'examen précis des dispositions graphiques du PLUi met en évidence la nécessité d'opérer certaines modifications localisées, dans le but d'assurer une pleine compatibilité avec le SCOT.

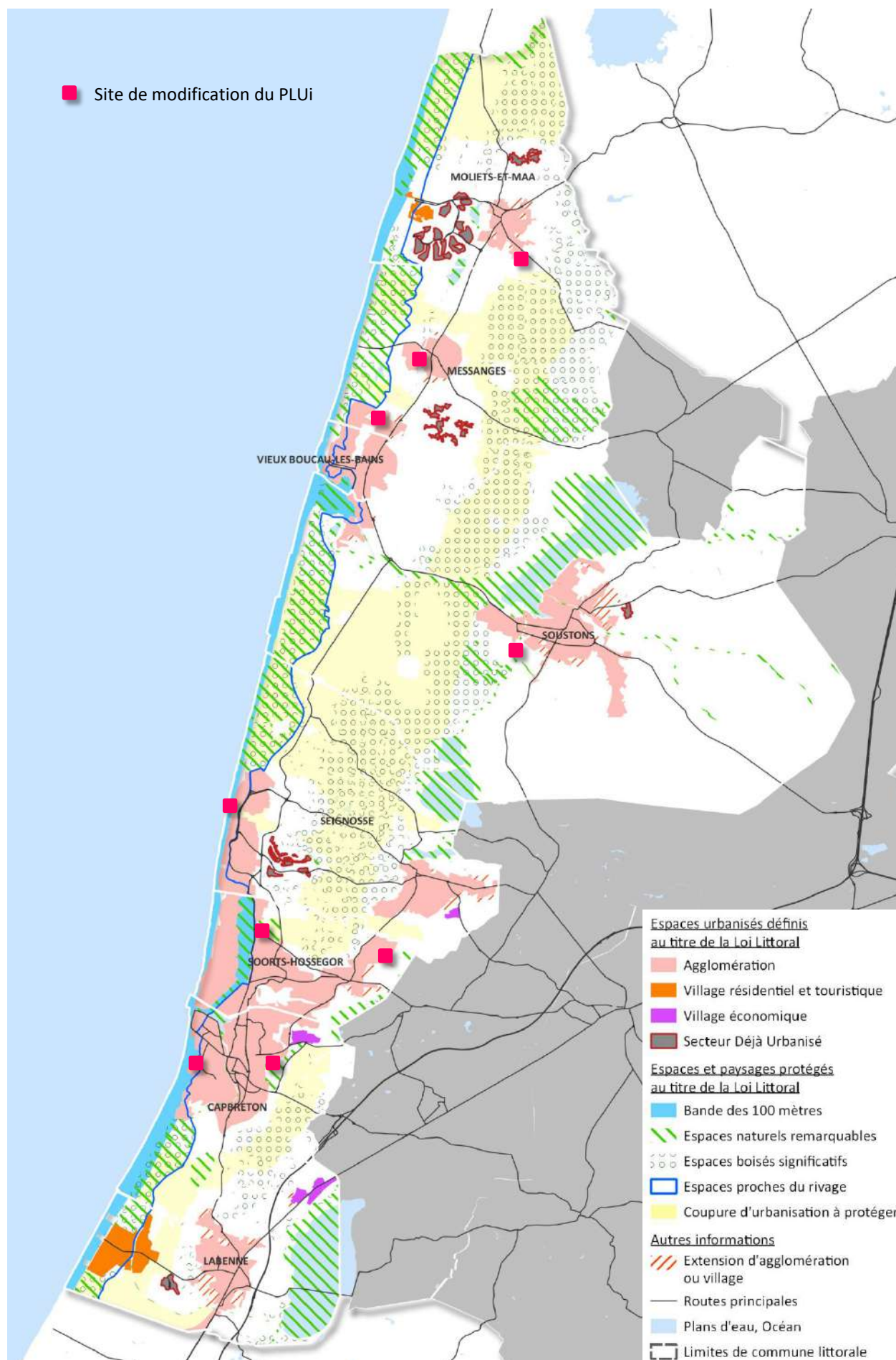
Ces modifications visent à parfaire l'application de deux principes :

- ✓ le principe de continuité de l'urbanisation
- ✓ la protection d'espaces naturels visés par la Loi Littoral ou d'intérêt local, dont certains font l'objet de décisions de justice récentes.

Les sites faisant l'objet de ces modifications sont synthétisés sur la carte suivante. Ils se localisent sur les territoires des communes de Moliets-et-Maâ, Messanges, Soustons, Seignosse, Soorts-Hossegor et Capbreton.



Carte de localisation des modifications sur les secteurs d'Agglomérations

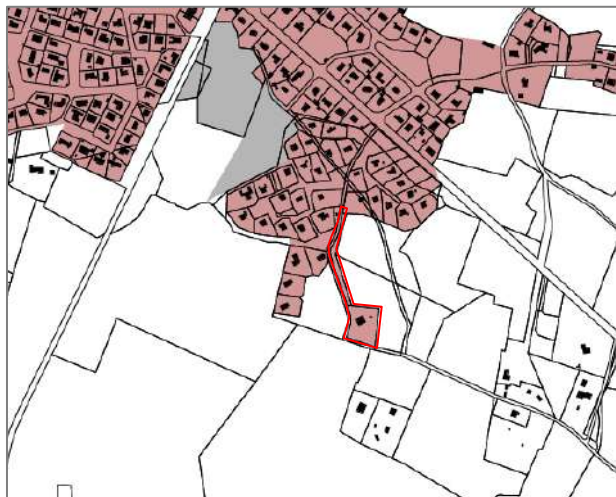


5.2.2. Modification sur le bourg de Moliets

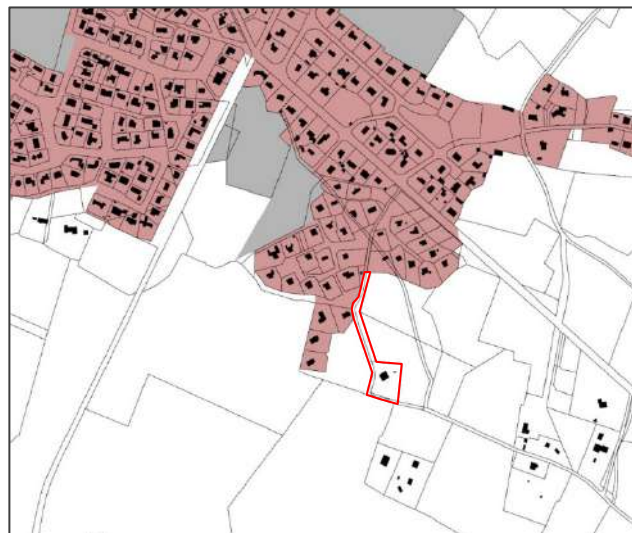
La modification vise à prendre en compte le caractère diffus d'un terrain déjà bâti, en discontinuité vis-à-vis de l'urbanisation agglomérée du bourg de Moliets.

Elle consiste au reclassement des espaces concernés (terrain bâti + chemin) de la zone U initiale en zone N, sur une superficie totale de 5000 m².

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



Extrait règlement graphique du PLUi modifié





5.2.3. Modification sur le bourg de Messanges

La modification réalisée vise à renforcer la protection d'espaces boisés qui forment une trame verte locale au sein du secteur de Moisan, et répondre ainsi à l'orientation du SCOT qui vise à *"déterminer les limites de protections naturelles, boisées ... correspondantes aux espaces à protéger placés à l'intérieur des enveloppes d'agglomérations"*

Elle consiste en l'extension de la prescription graphique de *"Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger"* sur environ 5500m², permettant de créer une continuité de trame protectrice des couloirs de boisements de pins qui caractérisent le secteur de Moisan.

Le périmètre de cette modification tient compte des autorisations déjà délivrées (défrichement, permis de construire) sur les terrains situés plus à l'Est, concernés par une opération de logements collectifs.

Les dispositions réglementaires applicables dans les *"Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger"* sont définies à l'article 18.F.4) des Dispositions générales du Règlement. Elles sont rappelées en annexe du présent document.

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



Extrait règlement graphique du PLUi modifié





5.2.4. Modification sur l'agglomération à Messanges sud

La modification vise à prendre en compte le caractère boisé et en discontinuité urbaine de l'agglomération de "Vieux Boucau – Messanges sud", de terrains situés en partie nord de cet ensemble.

Dans le PLUi en vigueur, les terrains concernés sont classés en zone Urbaine à vocation d'hébergements touristiques, permettant potentiellement des aménagements et constructions supplémentaires.

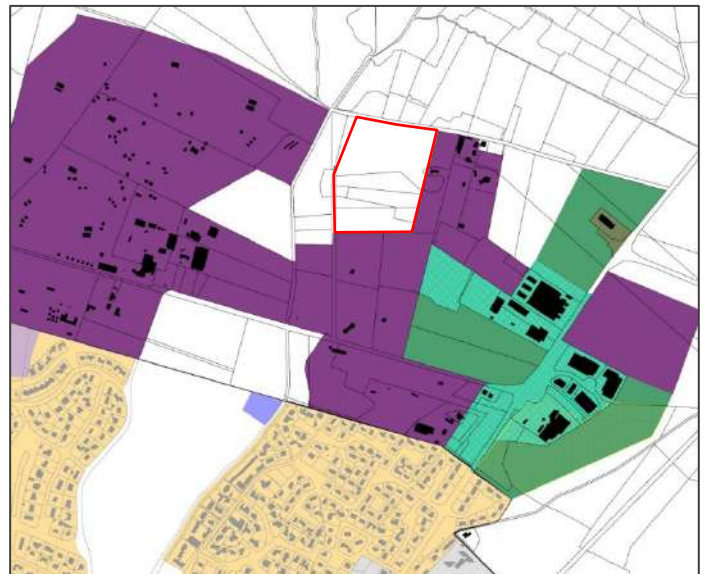
Toutefois, plusieurs refus récents de permis d'aménager sur ce site confirment le caractère inconstructible de ces terrains : en effet, les campings non ou peu bâtis situés aux alentours créent une rupture d'urbanisation vis-à-vis des espaces bâtis agglomérés de Vieux Boucau et de la zone commerciale.

La modification consiste au reclassement des espaces concernés de la zone U initiale en zone N, sur une superficie totale de 4,60 ha.

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



Extrait règlement graphique du PLUi modifié





5.2.5. Modification sur la ville de Soustons

La modification vise à prendre en compte le caractère linéaire et diffus de terrains bâtis, en discontinuité vis-à-vis de l'urbanisation agglomérée de la ville de Soustons.

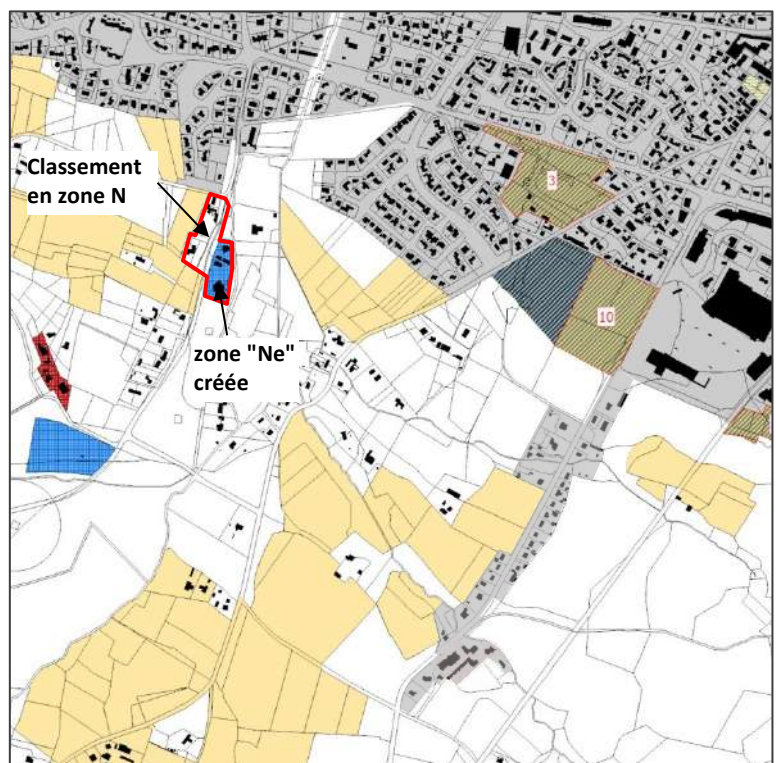
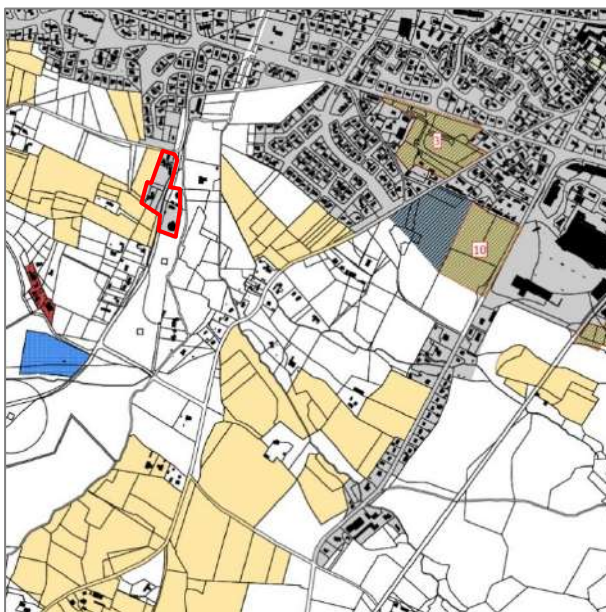
Les terrains concernés se localisent au sud de la ville le long de la rue de Philip, dans un contexte d'espaces agricoles et arborés, avec présence d'espaces identifiés comme remarquables du littoral (fossés intégrés à la trame bleue).

Ils accueillent deux habitations et un équipement (usine d'eau potable) en bordure du chemin de la rue de Philip.

La modification consiste au reclassement des espaces concernés de la zone U initiale :

- en zone Naturelle "simple" pour les terrains d'habitat ou non bâtis, sur 8800 m² environ,
- en zone Naturelle d'équipement ("Ne") en ce qui concerne l'emprise occupée par l'usine d'eau potable, sur 5650 m²,
Ce zonage "Ne" est déjà prévu dans le dispositif réglementaire du PLUi, et vise à préserver des possibilités d'extensions pour le bâti d'équipement.

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



5.2.6. Modification sur le secteur littoral de Seignosse-Le Penon

La modification vise à renforcer la protection d'espaces dunaires situés en bordure littorale, entre la plage et l'urbanisation dense de la station du Penon.

Les terrains concernés sont non aménagés et sont donc à sortir de l'enveloppe de la zone U définie sur l'agglomération du Penon, car ne sont pas constitutifs d'espaces littoraux urbanisés.

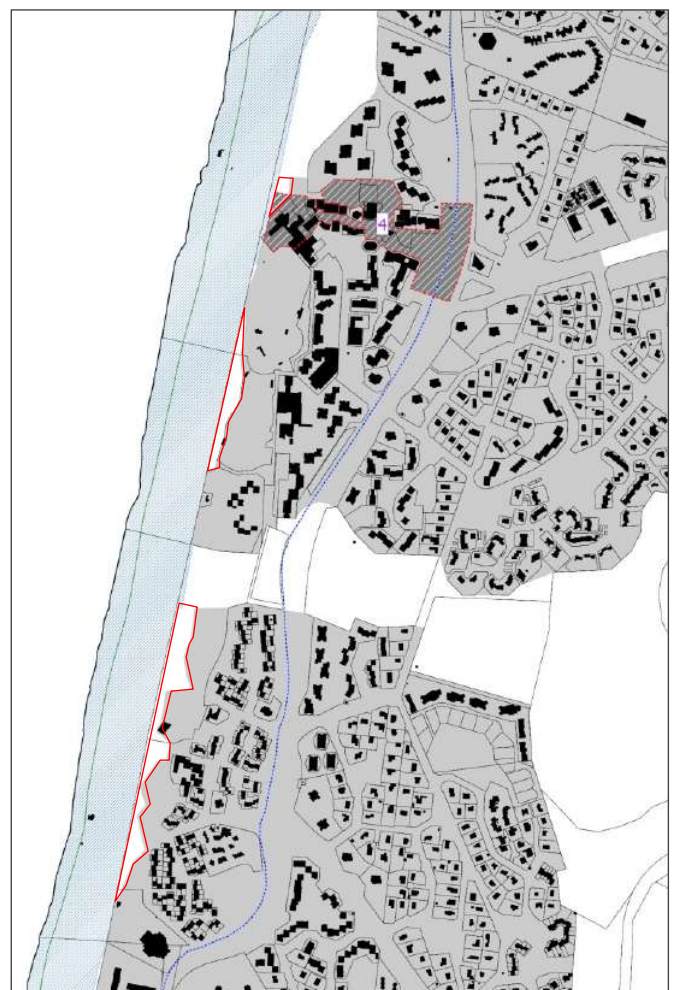
La modification consiste ainsi au reclassement des espaces concernés de la zone U initiale en zone N, sur une superficie totale de 2,21 ha.

Le périmètre de cette modification tient compte des aménagements et installations existants qui bordent le front littoral au Penon, d'aires de stationnements, de loisirs (dont notamment le parc aquatique) et d'espaces verts publics.

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



Extrait règlement graphique du PLUi modifié



Carte de détail des espaces dunaires reclassés en zone N au Penon

Terrains nord



Terrains sud



-  Espaces dunaires concernés par la modification
-  Limites de zone U du PLUi



5.2.7. Modification sur le secteur de Soorts - Pédebert

La modification vise à renforcer la protection d'un terrain localisé en partie Est du parc d'activités de Pédebert à Soorts, qui a été retenu désigné comme site de restauration / réhabilitation de zones humides, au titre de mesure compensatoire d'impacts environnementaux d'une précédente opération d'extension du parc d'activités.

Une prescription de "*Trame bleue - Zone humide*" est déjà inscrite sur ce terrain dans le PLUi approuvé en 2019. Il s'agit de confirmer son caractère inconstructible en le retirant de la zone urbaine qui couvre le parc d'activités et le bourg de Soorts.

La modification consiste ainsi au reclassement du terrain concerné de la zone U initiale en zone N, sur une superficie de 2,1 ha.

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



Extrait règlement graphique du PLUi modifié



5.2.8. Modification sur le secteur du Rey à Hossegor

Le secteur du Rey se localise en partie Est du lac d'Hossegor, et s'étend aux environs de la RD152 qui contourne le nord de l'agglomération d'Hossegor.

Il est constitué essentiellement de boisements, depuis des "fenêtres" non bâties côtés ouest (Lac) et sud (route des lacs) et jusqu'aux vastes espaces forestiers du centre et du nord du territoire de MACS.

Le secteur intègre :

- des habitations notamment en bordure nord (avenue du Super Hossegor),
- quelques constructions, installations (hébergements) et aménagements en son centre, liées principalement à un camping.

Dans le PLUi en vigueur, ce secteur est concerné par les zones suivantes :

- un zonage U "à vocation résidentielle exclusive", qui concerne 4 parcelles le long de l'avenue du Touring Club qui borde le Lac, sur environ 1 ha,
- un zonage U "à vocation d'hébergements touristiques dominante", qui concerne sa partie centrale occupé en partie par le camping existant, sur 13,5 ha,
- Au-delà de la RD152, un zonage N "sport et loisirs" sur 16,8 ha,
- un zonage N qui couvre le reste du secteur.

Plusieurs dispositifs réglementaires de protection de la trame verte sont délimités dans le PLUi en vigueur sur ce secteur :

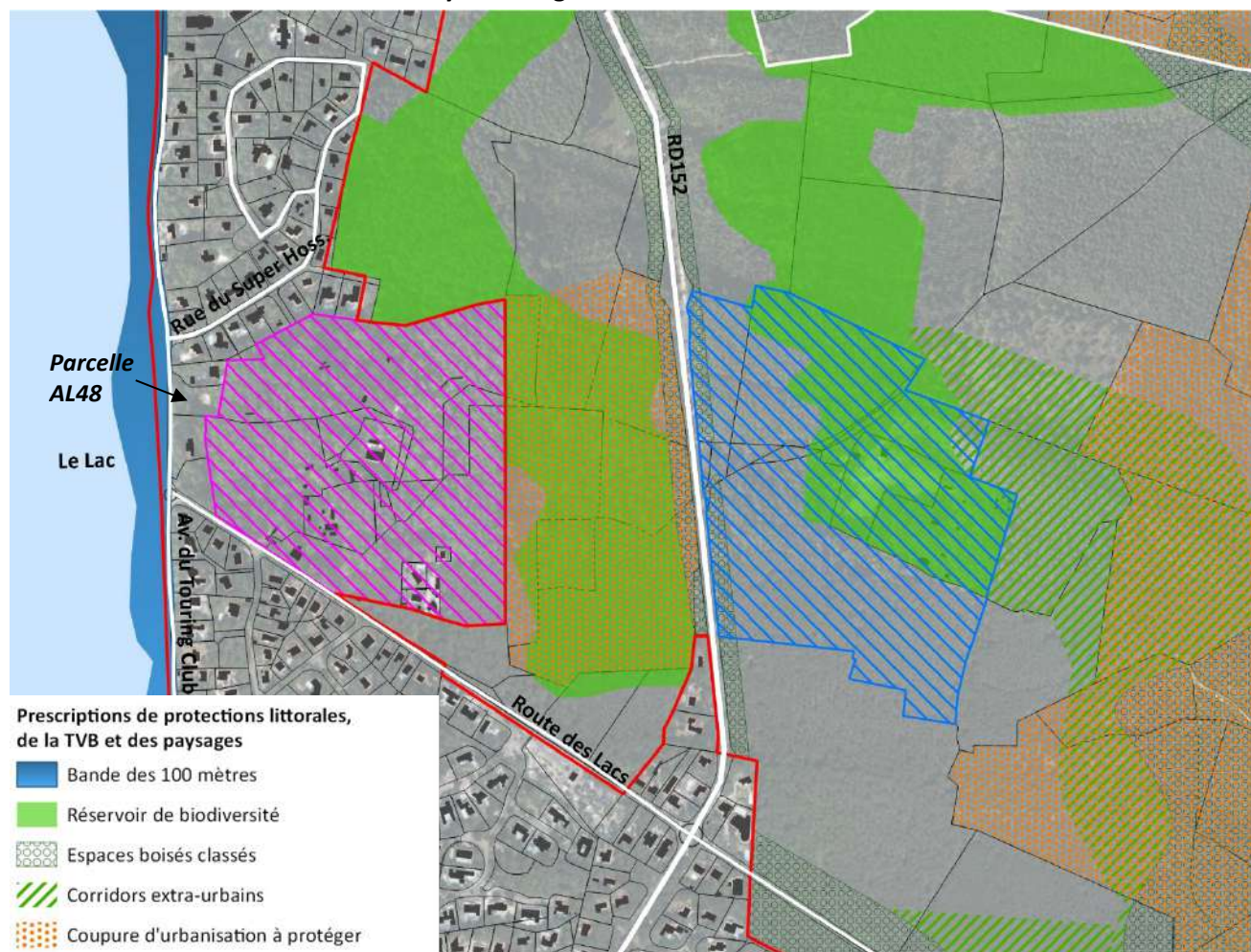
- des espaces boisés classés hors Loi Littoral qui en bordent l'emprise de la RD152,
- des réservoirs de biodiversité de part et d'autre de la RD152,
- une coupure d'urbanisation entre les zones U d'hébergements touristiques et N de sport et loisirs.
- un corridor extra-urbain en partie Est.

Le Lac lui-même et ses bordures immédiates sont couverts par des classements d'Espaces remarquables du littoral, d'Espaces proches du rivage et de la Bande littorale des 100 mètres puisqu'il s'agit d'un "lac marin" générateur d'une bande littorale au sens de l'article L121-16 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le secteur est du Rey est compris entièrement, dans le secteur 4 de "paysage de la forêt de pins" du Site Patrimonial Remarquable de Soorts-Hossegor, à l'exception de trois parcelles bordant le Lac (2 bâties, 1 non bâtie)

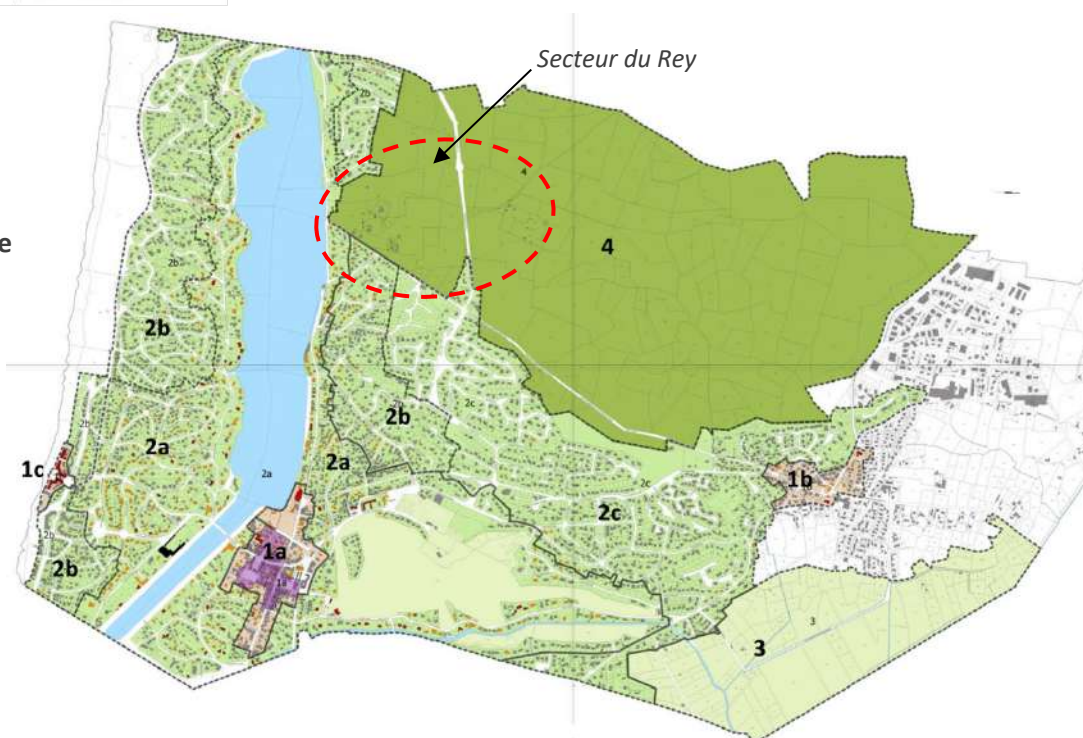


Synthèse des zonages et des principales prescriptions surfaciques du PLU en vigueur avant modification sur le secteur du Rey à Hossegor



Espaces remarquables du littoral sur le Lac non représentés

Zonage du SPR de Soorts-Hossegor





Depuis l'approbation du PLUi en 2019, le secteur du Rey a fait l'objet de plusieurs jugements administratifs en 2021 et 2023 concernant la qualification de ce secteur au regard de la Loi Littoral et les choix de classements de zones ou de prescriptions réglementaires qui s'y appliquent.

Les dernières décisions en date (mai et juin 2023) du TA de Pau concluent notamment les points suivants :

- la parcelle AL48, concernée par un précédent permis de construire, s'inscrit dans *"un compartiment de terrain de constructions dispersées et de faible densité, ne pouvant être regardée comme située dans un espace urbanisé au sens de l'article L121-16 du code de l'urbanisme"*,
- cette parcelle constitue avec l'espace boisé qui s'étend vers l'Est *"une unité paysagère justifiant dans son ensemble une qualification de site ou paysage remarquable à préserver"*,
- s'il n'est pas conclu à l'illégalité de la zone N sport et loisirs délimitée en partie Est du Rey, il est toutefois considéré que ces espaces font partie de cette unité paysagère et de la vaste zone naturelle boisée classée en "boisement forestier, espace vert protégé" par le site patrimonial remarquable (SPR).

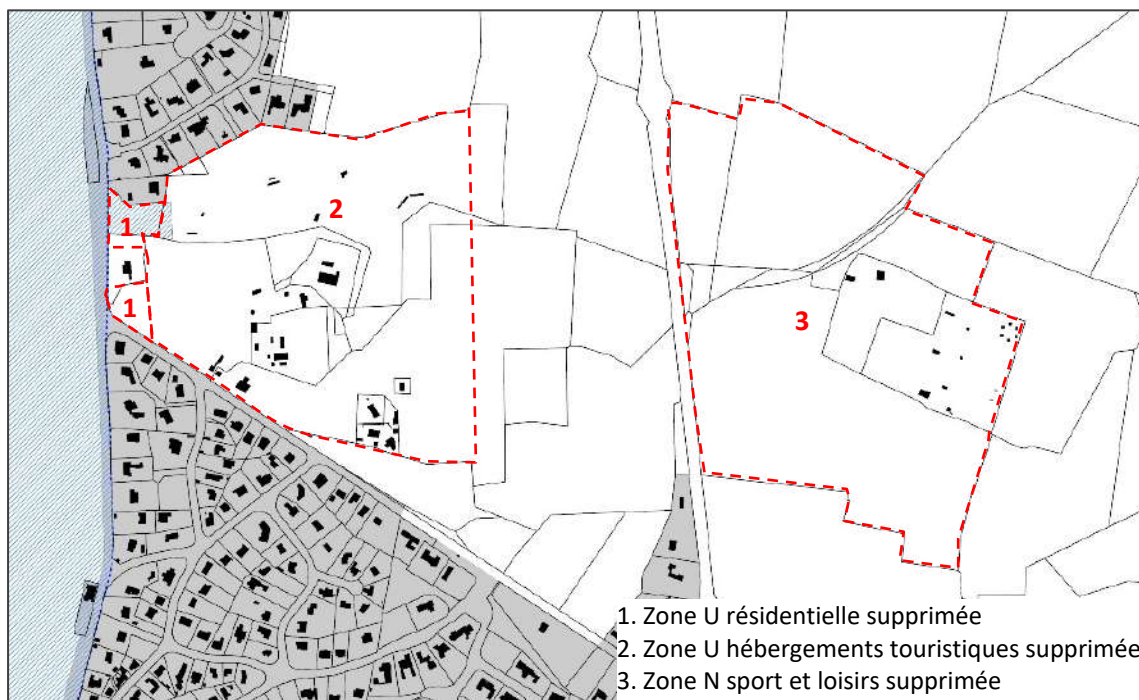
La prise en compte de ces jugements conduit à reconsidérer les dispositions applicables sur l'ensemble de ce secteur, depuis les bords du Lac jusqu'aux espaces forestiers situés au-delà de la RD152.

Les modifications apportées au PLUi sont les suivantes :

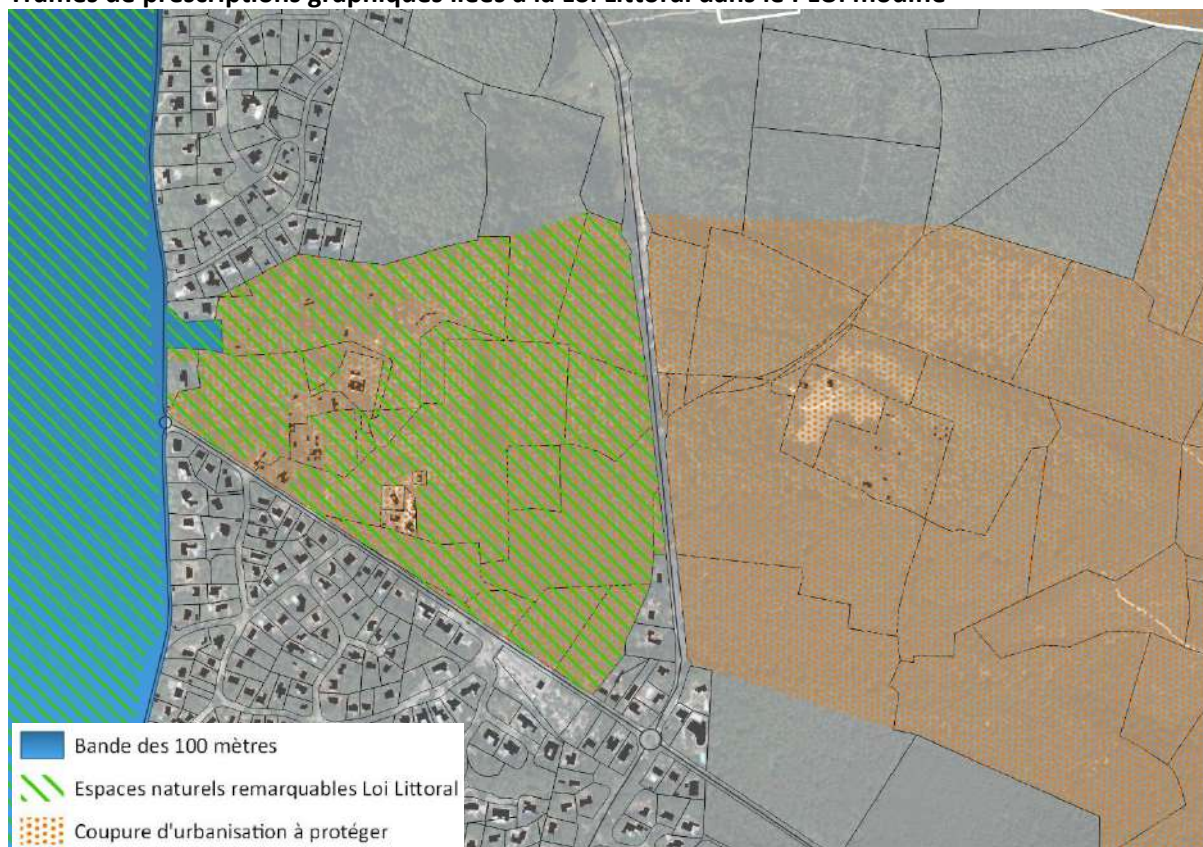
- reclassement de la zone Urbaine résidentielle en zone N sur les espaces boisés non bâtis situés en face au Lac, sur une superficie totale d'environ 5500 m² ;
- reclassement de l'ensemble de la zone Urbaine d'hébergements touristiques en zone N, sur une superficie de 13,5 ha ;
- reclassement de l'ensemble de la zone Naturelle de sport et loisirs en zone N "simple", sur une superficie de 16,8 ha ;
- extension de la bande littorale de 100 mètres du Lac sur la parcelle AL48, conformément aux conclusions du jugement du TA de Pau du 25 avril 2023, sur une superficie de 3400 m² ;
- création d'une trame "d'Espaces remarquables du littoral" depuis le lac jusqu'à l'emprise de la RD152, en excluant de sa délimitation les implantations bâties et touristiques (camping) existantes, soit une superficie de 27,9 ha ;
- extension de la trame de "Coupure d'urbanisation à protéger" sur l'ensemble du secteur non déjà couvert par cette prescription, soit 51,2 ha supplémentaires, de manière à créer une continuité de cette coupure, depuis les espaces forestiers du centre et nord du territoire jusqu'au bord du Lac.



Extrait du règlement graphique du PLUi modifié



Trames de prescriptions graphiques liées à la Loi Littoral dans le PLUi modifié



Le plan ci-dessus présente uniquement les trames qui ont évoluées dans le cadre de la modification du PLUi. Les autres prescriptions existantes (réservoirs de biodiversité, espaces boisés classés, corridor extra-urbain, espaces proches du rivage) existantes au PLUi ne sont pas modifiées.



5.2.9. Modification sur le secteur littoral de Capbreton

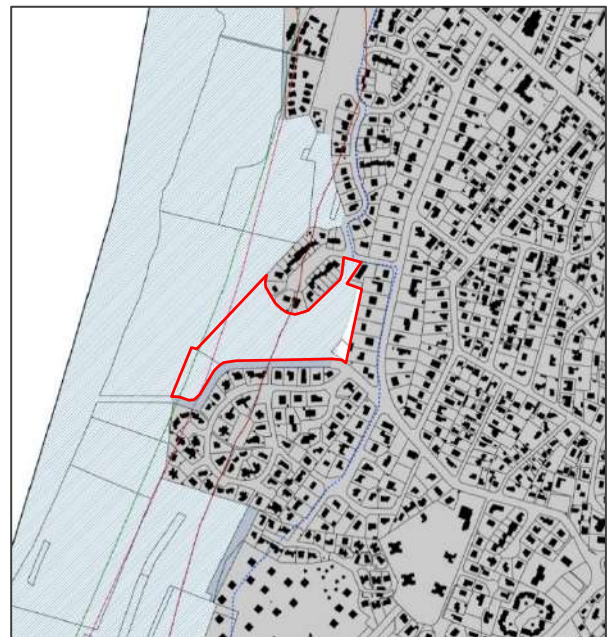
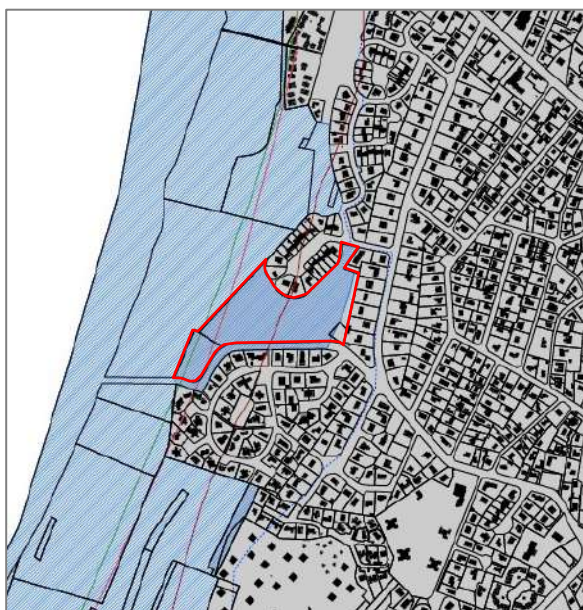
De manière similaire au secteur du Penon à Seignosse (cf. point 5.2.6 précédent), la modification vise à renforcer la protection d'espaces dunaires situés en bordure littorale, entre la plage et l'urbanisation dense de la ville de Capbreton.

Les terrains concernés sont non aménagés et sont donc à sortir de l'enveloppe de la zone U définie sur l'agglomération de Capbreton, car ne sont pas constitutifs d'espaces littoraux urbanisés.

On peut noter qu'ils sont à ce titre déjà concernés par la bande littorale des 100 mètres délimitée dans le PLUi en vigueur avant modification.

La modification consiste ainsi au reclassement du terrain concerné de la zone U initiale en zone N, sur une superficie de 3,2 ha.

Extrait règlement graphique du PLUi modifié



**Carte de détail des espaces
dunaires reclassés en zone N
à Capbreton**

-  Espaces dunaires concernés par la modification
-  Limites de zone U du PLUi



5.2.10. Modification sur le secteur du Grand Bruca à Capbreton

Le secteur du Grand Bruca se localise au sud-est de la ville de Capbreton. Il est constitué d'espaces boisés, constitués de chênes lièges et de pins, qui s'étendent entre les limites de la ville, et plusieurs routes départementales (RD252, RD28, RD133)

Dans le PLUi en vigueur, il est concerné par les zones et prescriptions suivantes :

- un zonage 2AUe de projet économique futur, fermée à l'urbanisation, d'une superficie de 7,9 ha. Ce zonage reprend sur une superficie réduite une précédente zone de projet commercial qui était inscrite dans le PLU communal de Capbreton sur 24 ha,
- un zonage N qui couvre le reste du secteur, sur une superficie de 35,3 ha. Cette partie est couverte par plusieurs dispositifs de protection de la trame verte: "EBC hors loi littoral" (sur un total de 14,2 ha), "Réservoir de biodiversité" (sur un total de 8,7 ha), "Corridor en pas japonais - surfaces naturelles à protéger (sur un total de 2,4 ha).

Un jugement du TA de Pau du 27 juin 2023, reprenant un précédent jugement de 2017, considère que le secteur du Grand Bruca *"présente un intérêt écologique et le caractère d'un espace remarquable nécessaire au maintien des équilibres biologiques"* et que *"son ouverture à l'urbanisation, même réduite à 8 hectares afin de limiter les impacts du projet sur les habitats et espèces protégés, porte atteinte au patrimoine naturel et à l'intérêt écologique de cette zone"*.

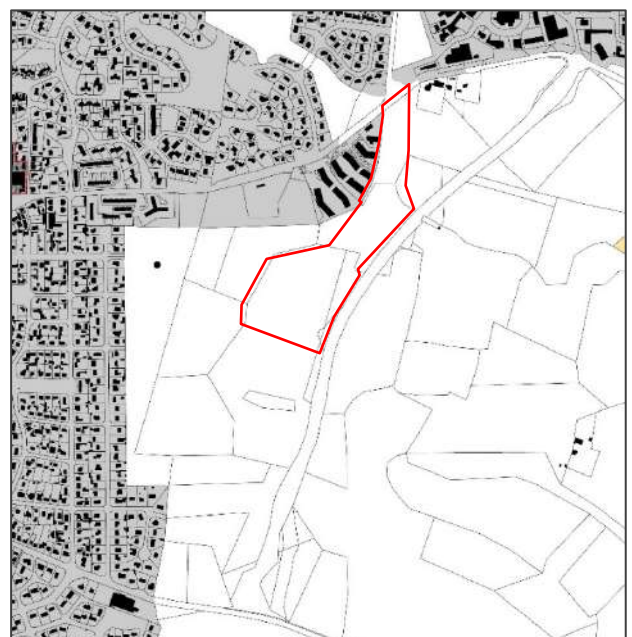
La prise en compte de ce jugement dans le cadre de la modification du PLUi consiste à :

- d'une part, supprimer la zone 2AUe et à reclasser les terrains concernés en zone N (soit 7,9 ha),
- d'autre part, délimiter un "Espace naturel remarquable de la Loi Littoral" sur l'ensemble du secteur cerné par les routes et l'urbanisation, en tenant compte du bâti existant (un château d'eau et des habitations) et des terrains aménagés associées à ces constructions (jardins). La nouvelle trame inscrite couvre ainsi une superficie de 43,2 ha. Les périmètres de protections de la TVB existantes au PLUi ne sont pas modifiées.

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur
(zones réglementaires)

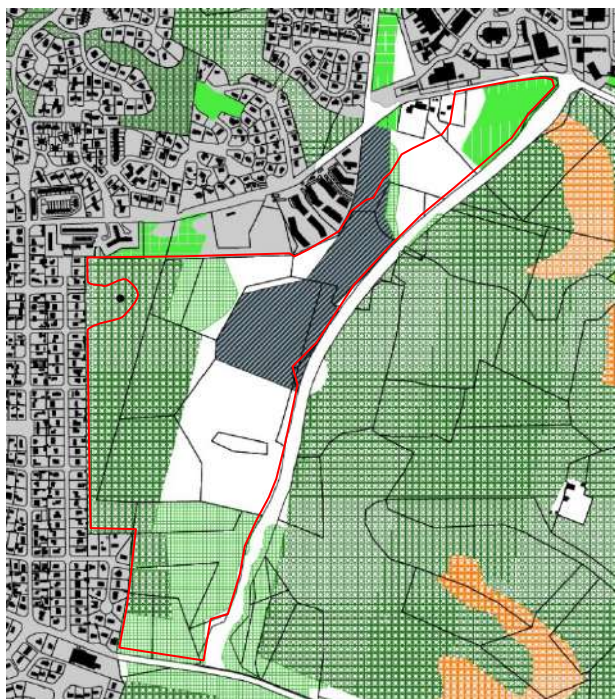


Extrait règlement graphique du PLUi modifié
(zones réglementaires)

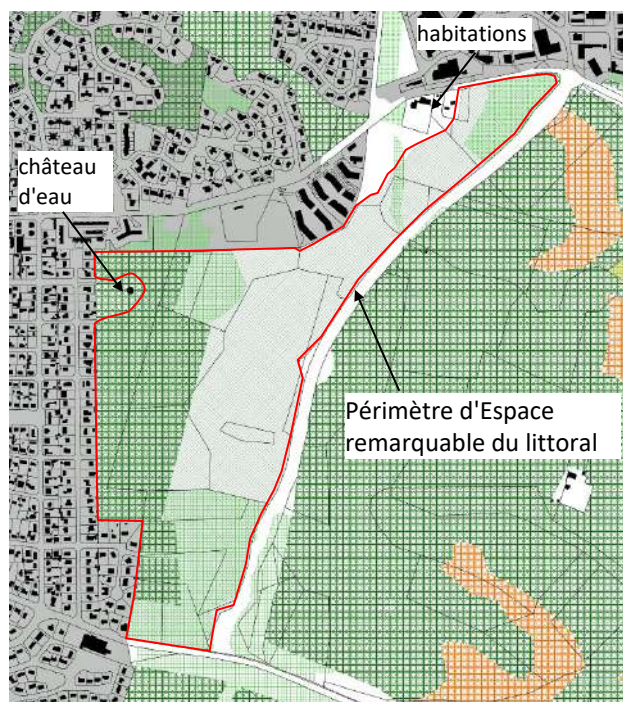




Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur
(prescriptions TVB)



Extrait règlement graphique du PLUi modifié
(prescriptions TVB)



Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral



5.3. Les modifications portant sur les secteurs de SDU

5.3.1. Les principes directeurs des modifications

Les dispositions du PLUi en vigueur prennent déjà en compte en grande partie les orientations du SCOT concernant les Secteurs déjà Urbanisés.

En effet, les secteurs identifiés par le SCOT sont déjà presque tous déjà délimités en zones urbaines dans le PLUi, à l'exception du secteur de Caliot-Camentron à Messanges.

Ces délimitations s'appuient pour l'essentiel sur les espaces déjà bâtis et préservent ainsi les grands espaces naturels, agricoles ou forestiers qui se situent à leurs périphéries.

De plus, le PLUi ne prévoit aucune zone à urbaniser qui permettrait des extensions urbaines en périphérie de ces secteurs, non permises par le SCOT et la Loi Littoral.

Enfin, le PLUi intègre déjà des dispositifs protecteurs pour le patrimoine bâti et paysager sur le quartier agroforestier de Maâ, qu'il s'agit de mettre en œuvre également sur le quartier de Caliot-Camentron à Messanges.

Néanmoins, l'examen des dispositions du PLUi met en évidence la nécessité d'opérer une série de modifications, dans le but d'assurer une pleine compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral et du SCOT.

Ces modifications consistent à répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Resserrer les périmètres existants des zones urbaines
- ✓ Renforcer la protection des espaces naturels et boisés d'intérêt local, situés en marge ou à l'intérieur des secteurs
- ✓ Définir ces périmètres en tenant des nécessités de protections d'espaces sur le quartier de Caliot-Camentron à Messanges
- ✓ Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qualitatives sur les quartiers agroforestiers de Maâ et de Caliot-Camentron, comme attendu par le SCOT
- ✓ Définir un cadre réglementaire de zone urbaine "SDU" conforme aux critères législatifs précisés par le SCOT.

Ces modifications graphiques, d'OAP et du Règlement écrit sont détaillées dans les planches suivantes.

L'ensemble des secteurs identifiés en tant que SDU font l'objet de modifications graphiques.

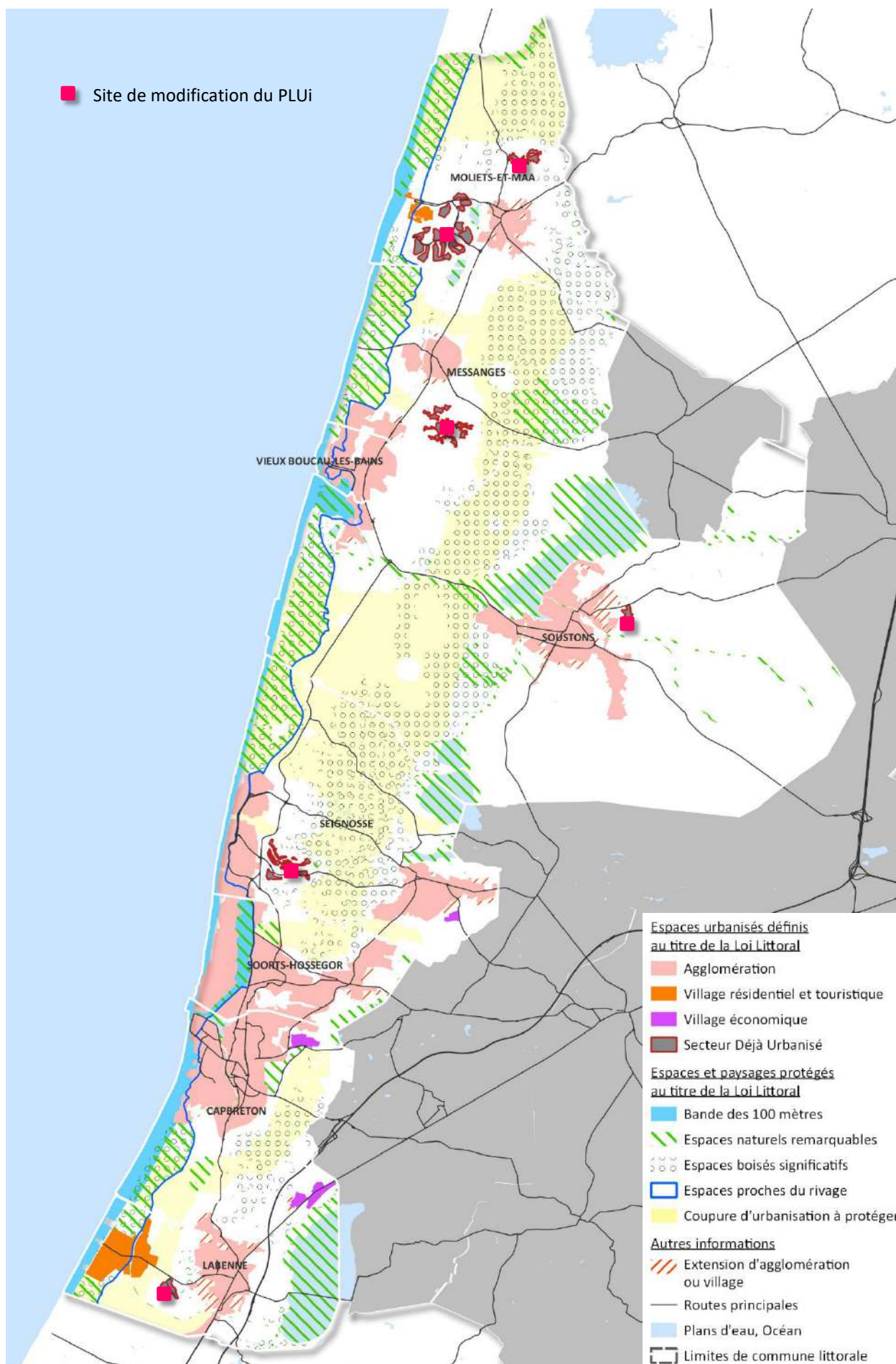
Le dossier approuvé de modification n°2 prend en compte les resserrements supplémentaires de périmètres de SDU, établis et présentés lors du 2^{ème} passage du projet en Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS – cf. présentation de la procédure page 7).

Le support réalisé pour ce 2^{ème} passage en CDNPS est intégré en annexe du présent rapport.

Il présente successivement :

- > les délimitations de SDU du projet de modification initial
- > la méthodologie mise en œuvre de resserrements supplémentaires de ces délimitations
- > les nouveaux périmètres élaborés, qui sont pris en compte dans le PLUi modifiés,
- > les paramètres quantitatifs des zones U correspondantes (évolution des superficies, nombres de logements pris en compte, densités)

Carte de localisation des modifications sur les secteurs de SDU

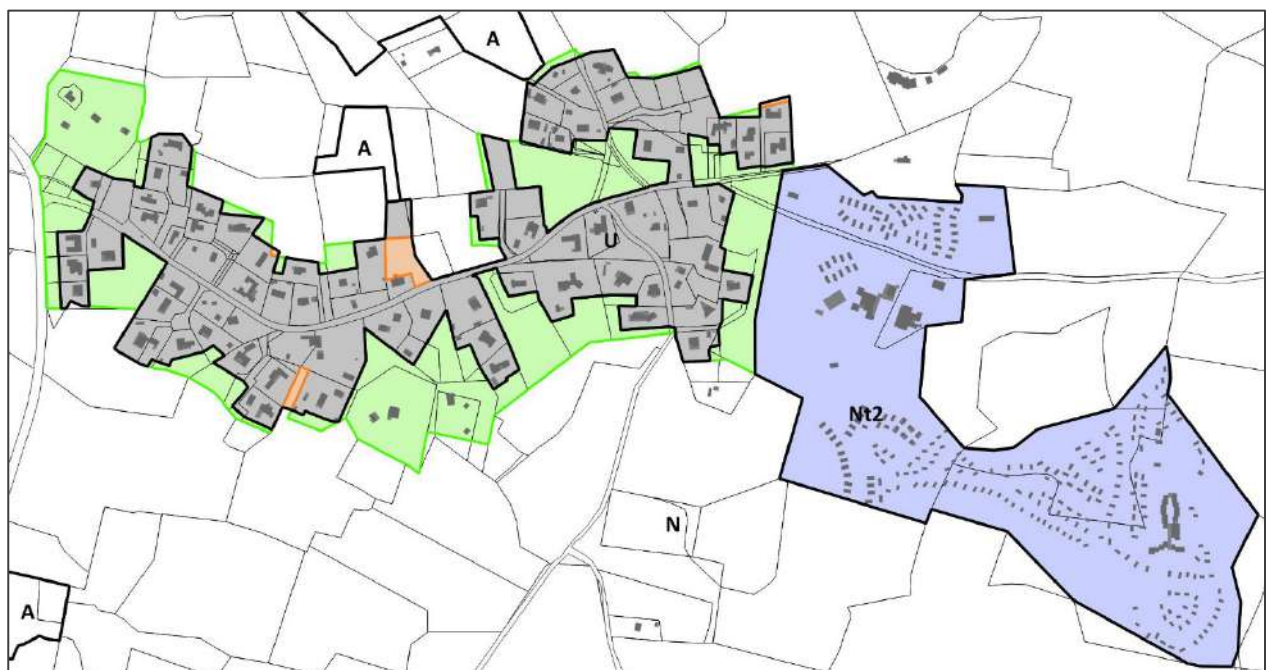
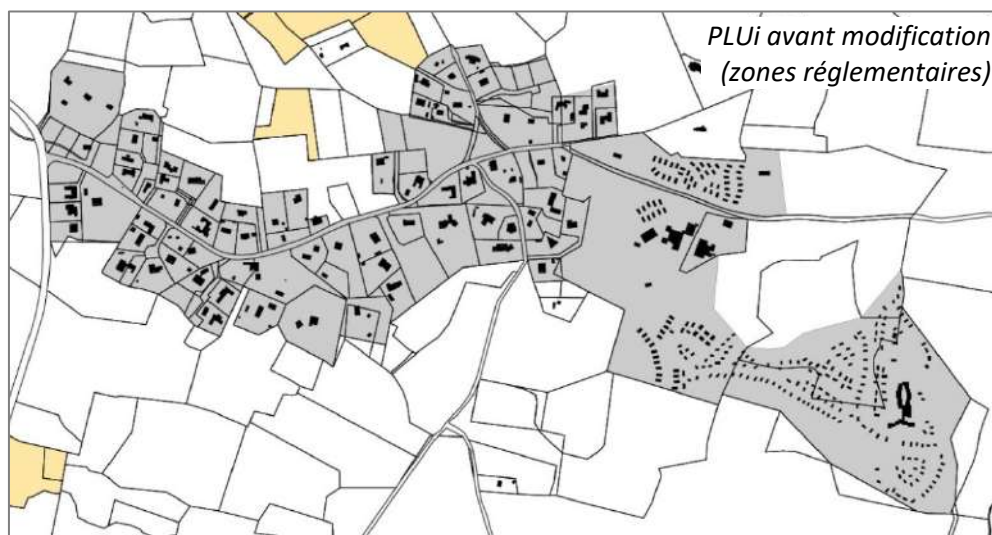


5.3.2. Modifications réglementaires graphiques sur le quartier de Maa à Monets

Les modifications graphiques réalisées concernent en premier lieu la zone urbaine existante au PLUi.

Elles consistent à :

- Resserrer la zone U existante en reclassant en zone N protégée les espaces non bâtis, principalement boisés, situés en périphérie de l'enveloppe urbanisée (indiqués en vert sur le plan ci-dessous), y compris des Espaces boisés classés situés entre le quartier d'habitat et le camping. Cette modification concerne un total de 8,9 ha. Elle tient compte des autorisations d'urbanisme délivrées sur le lotissement en partie nord-est du quartier.
- Reclasser le camping de zone Urbaine en zone Naturelle touristique Nt2 (indiquée en bleu sur le plan ci-dessous) sur une superficie de 15,6 ha.
- Reclasser en zone U, au lieu de zone N, un terrain déjà bâti situé en partie centrale du quartier sur 1960 m², ainsi que trois petites parties de terrains au titre d'ajustements restreints tenant compte des limites de parcelles bâties, pour un total de 2785 m² (indiqués en orange sur le plan ci-dessous).



Les modifications graphiques réalisées concernent en second lieu les protections paysagères et patrimoniales inscrites au PLUi.

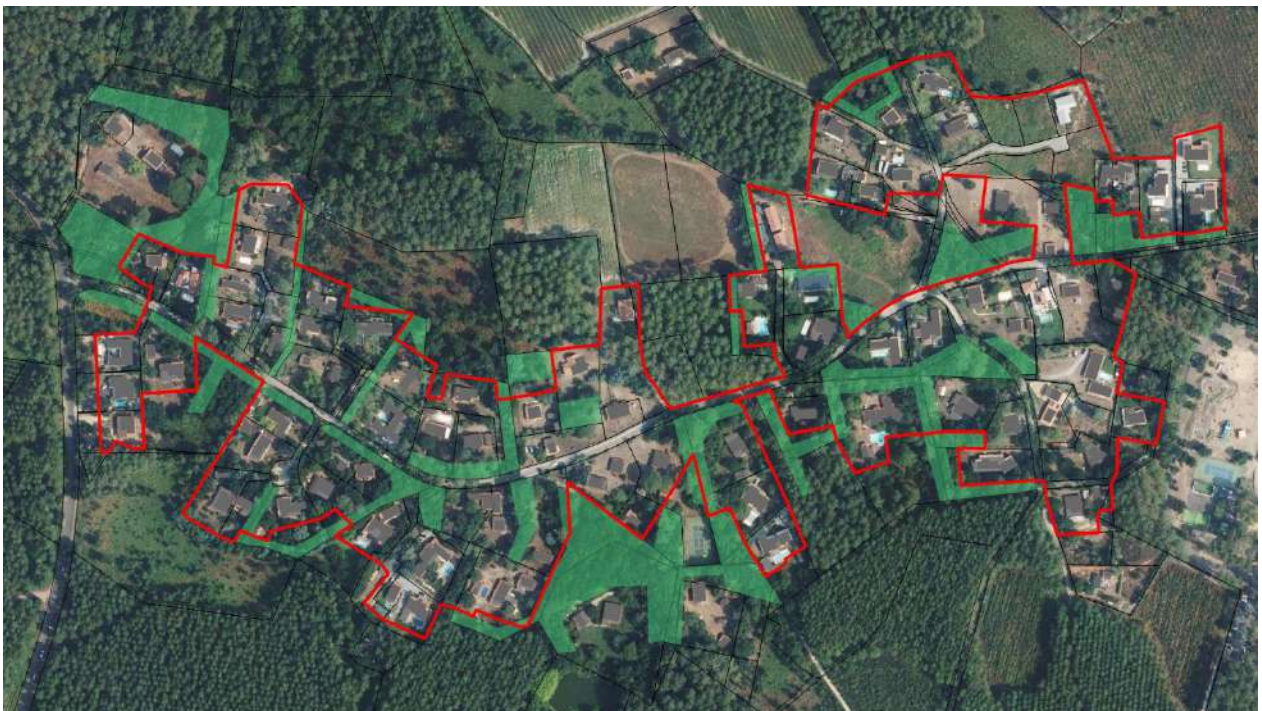
Pour rappel, le quartier bénéficie déjà de dispositifs de protections, intégrées au PLUi initial ou lors de sa précédente modification :

- . une prescription de "*Couvert boisé à préserver*" qui concerne l'ensemble du quartier (indiquée hachuré vert sur le plan ci-dessous)
- . l'identification "*d'Airials protégés*" sur trois sites répartis sur le quartier (indiqués en hachuré marron sur le plan ci-dessous)
- . l'identification de 8 sites de "*Patrimoines bâtis protégés*" (indiqués par des étoiles jaunes sur le plan ci-dessous).

La modification n°2 du PLUi ajoute à ces dispositifs la délimitation de nombreux "*Corridors en pas japonais - surfaces naturelles protégées*", qui visent à renforcer la protection des continuités arborées d'intérêt écologique et paysager, traduisant ainsi les mesures prévues dans le DOO du SCOT de "*protection des boisements qui constituent des continuités locales de la trame verte ...*" et de "*préservation des sites de patrimoine paysager*"

Les "*Corridors en pas japonais*" délimités couvrent un total de 4,5 ha, compris dans la zone Urbaine du quartier ou en limite de celle-ci

Délimitation de la zone U du SDU et des "Corridors en pas japonais" ajoutés par la modification du PLUi





5.3.3. Modifications réglementaires graphiques sur les secteurs Gon Arenes-Houron-Pignada à Moliets

Conformément aux conclusions d'analyse de l'urbanisation et des dispositions réglementaires existante sur ces secteurs (cf. chapitre 4.2), les modifications apportées au PLUi consiste à :

- Prendre en compte en tant que "SDU" les 13 ilots bâtis résidentiels situés entre Moliets-plage et le bourg (indiqués en couleur grise sur le plan ci-dessous)
- Exclure de cette définition les autres espaces de zone urbaine correspondant à des destinations non prévues en SDU : la ZA La Palle, le site d'hébergements du VVF, le site d'équipements du tennis club (délimités en rouge sur le plan ci-dessous). Ces espaces sont maintenus en zone urbaine conformément à leur caractère urbanisé, et affecté d'une prescription de "non extension de l'urbanisation" (cf. chapitre 6 suivant).

Le périmètre du site du tennis club est ajusté pour mieux tenir compte des espaces effectivement urbanisés, avec 4330 m² intégré en zone U et 3360 m² reclassés en zone N (*prise en compte d'un avis reçu dans le cadre de la consultation des personnes publiques*).

- Resserrer les zones U de SDU en reclassant en zone N protégée les espaces non bâtis, boisés ou végétalisés, situés en périphérie des zones (indiqués en vert sur le plan ci-dessous), Cette modification concerne un total de 5,5 ha.

PLUi après modification (zones réglementaires)



5.3.4. Modifications réglementaires graphiques sur le quartier canot à messanges

Conformément à l'identification par le SCOT du quartier en tant que SDU, et aux conclusions d'analyse de l'urbanisation existante (cf. chapitre 4.3), les modifications apportées au PLUi visent à :

- **En premier lieu, à mettre en place une délimitation de zone Urbaine résidentielle, sur les secteurs de continuités et de consistance bâties répondant aux critères fixés par le SCOT.**

La modification du PLUi consiste ainsi à délimiter trois nouvelles zones urbaines, correspondant aux principaux secteurs d'habitat précédemment identifiés au sein du quartier (*Camentron, Barrail, Mallecare-Miquéou*). Ces zones couvrent une superficie totale de 26,9 ha et englobent un total estimé de 110 logements.

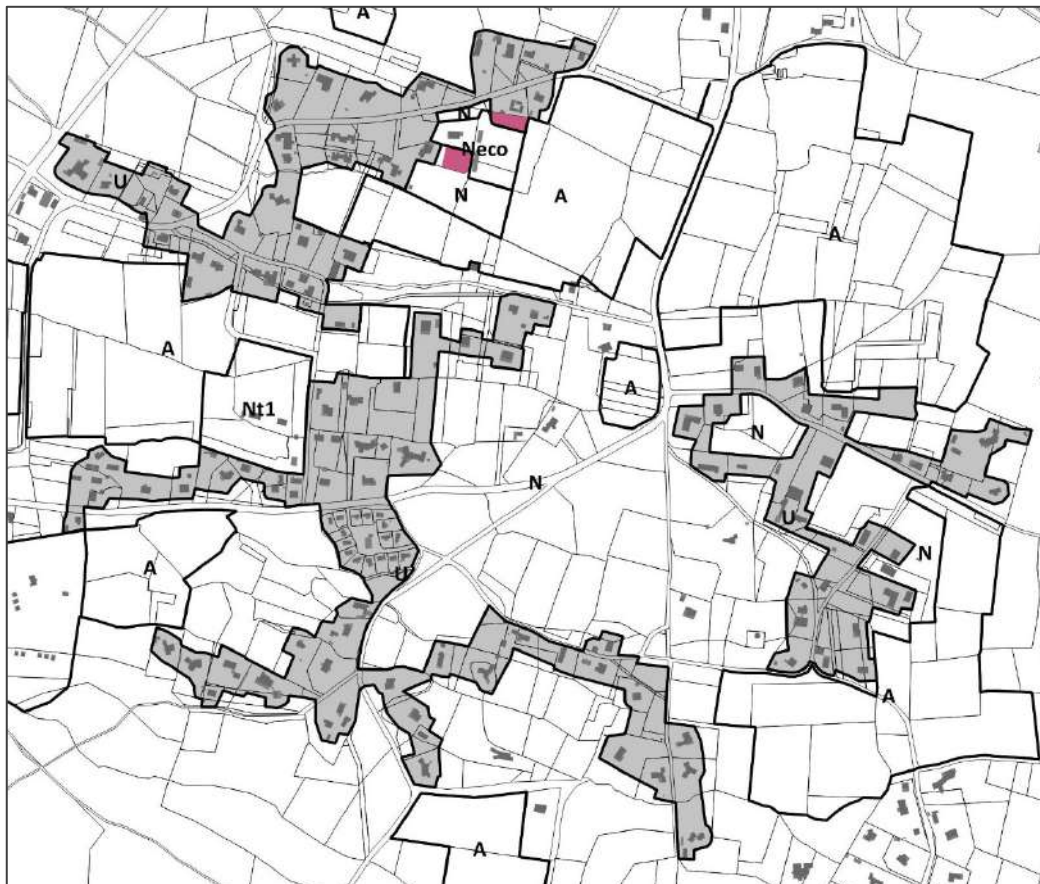
Les limites de ces zones urbaines sont fixées de manière à exclure :

- . les espaces et le bâti agricoles identifiés,
- . les sites de campings, qui sont maintenus dans leur zonage naturel spécifique "Nt1",
- . le site d'une activité en partie nord-est du quartier, qui est maintenue dans son zonage naturel spécifique "Neco". Cette zone "Neco" est réduite de 2000 m² par rapport aux PLUi initial (910 m² reclassés en zone U + 1090 m² reclassés en zone N) pour l'ajuster aux emprises dédiées à l'activité et préserver une trame boisée côté sud.

Les dispositions réglementaires applicables aux constructions dans ces nouvelles zones Urbaines sont similaires à celles définies par ailleurs sur le quartier de Maâ à Moliets :

- . emprise au sol maximale des constructions limitée à 20% de la superficie du terrain
- . implantation des constructions à 10 m minimum des voies et emprises publiques, et à 4 m minimum des limites séparatives
- . hauteur maximale des constructions de 6 m à l'égout et 8 m au faîtage

PLUi après modification (zones réglementaires)



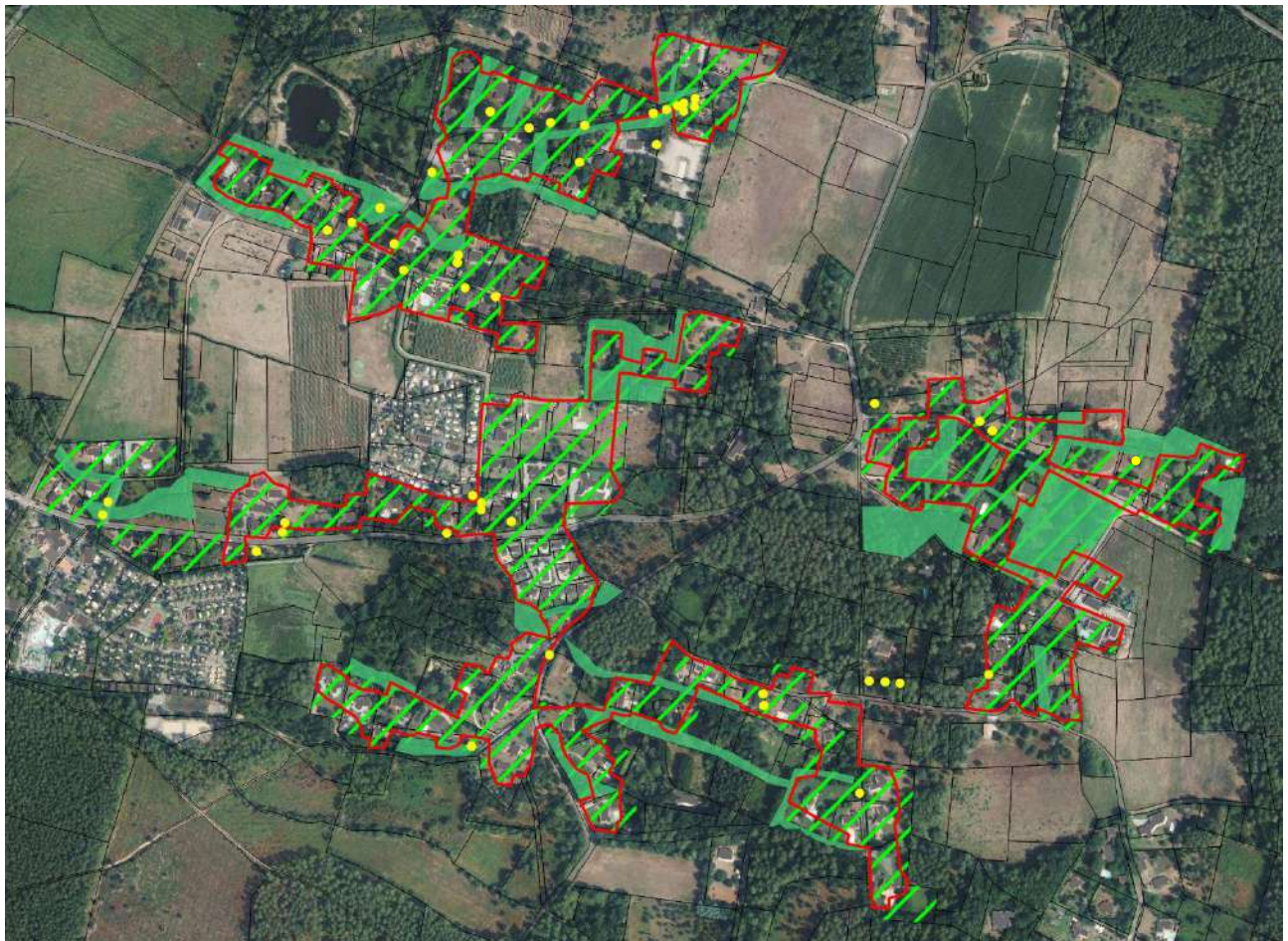


- **En second lieu, accompagner ce nouveau zonage U de dispositifs réglementaires protecteurs des espaces et des paysages, notamment arborés, caractéristiques du quartier.**

La modification du PLUi consiste ainsi à inscrire les prescriptions suivantes :

- . une prescription de "*Couvert boisé à préserver*" qui couvre l'ensemble du quartier, y compris les espaces situés à la marge des zones U du SDU, sur une superficie totale de 36,2 ha (indiqués en hachuré vert sur le plan ci-dessous),
- . la délimitation de nombreux "*Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à préserver*" protégeant les ensembles arborés les plus significatifs à l'intérieur et aux abords des enveloppes de zone U, sur une superficie totale de 9,6 ha (indiqués en vert sur le plan ci-dessous),
- . l'identification de 46 arbres remarquables en tant "*qu'éléments de patrimoine végétal ponctuel à protéger*" (indiqués par des points jaune sur le plan ci-dessous),

Délimitations de la zone U, des "Corridors en pas japonais", du "Couvert boisé à préserver", et positionnement des arbres remarquables, ajoutés par la modification du PLUi





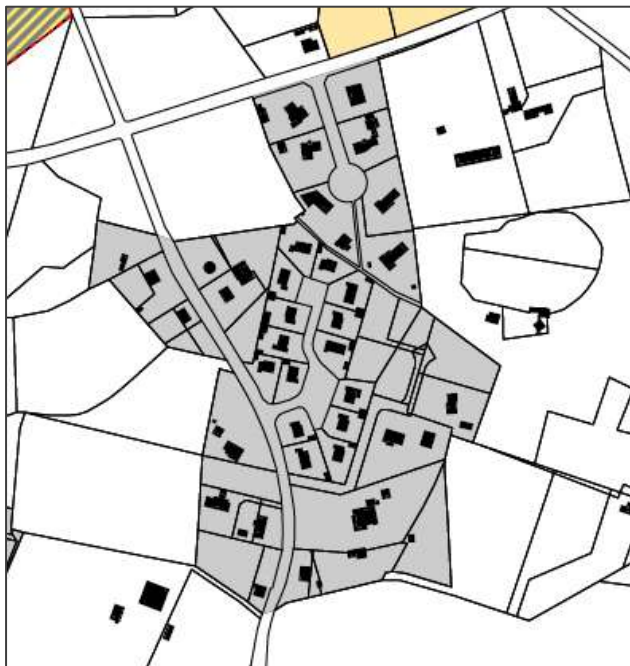
5.3.5. Modifications réglementaires graphiques sur le secteur de Château d'eau à Soustons

Les modifications graphiques réalisées concernent uniquement le zonage urbain existant au PLUi.

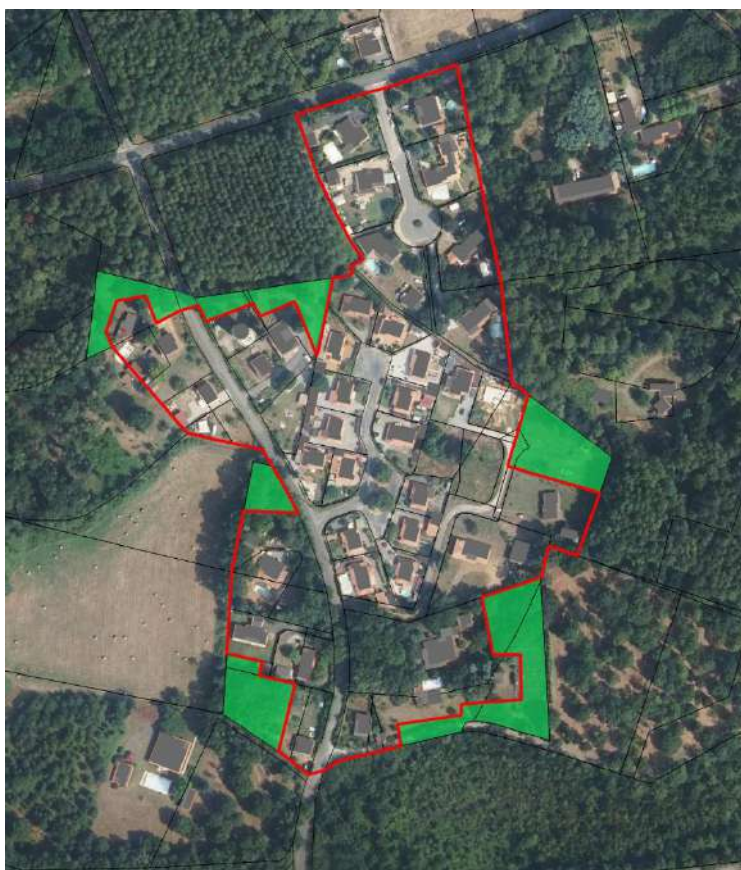
Elles consistent à resserrer la zone U existante en reclassant en zone N protégée les espaces non bâtis arborés, situés en périphérie de l'enveloppe urbanisée.

Les espaces concernés, indiqués en vert sur le plan ci-dessous, concernent un total de 9990 m².

PLUi avant modification (zones réglementaires)



*Délimitation de la zone U du SDU
après modification et identification
des espaces reclassés en zone N*



5.3.6. Modifications réglementaires graphiques sur le secteur du Golf à Seignosse

L'ensemble des îlots résidentiels déjà bâtis du golf sont pris en compte par le PLUi au titre des "Secteurs déjà urbanisés".

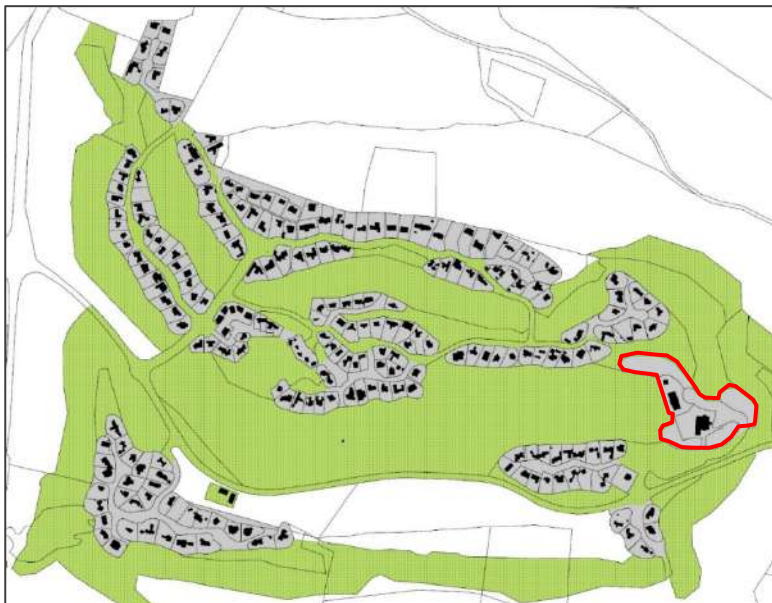
Leur délimitation est déjà resserrée sur le bâti existant et préserve les continuités boisées présentes au sein de l'emprise du golf (zone naturelle spécifique indiquée en vert sur le plan ci-dessous) et liées à l'environnement forestier.

Les modifications apportées à ces délimitations se limitent ainsi à quelques ajustements, portant sur des arrières boisés de terrains et des resserrements au plus près du périmètre bâti existant. Les espaces concernés reclassés en zone N (indiqués en vert sur le plan ci-dessous) concernent un total de 1,3 ha.

L'îlot qui accueille le club-house et l'hôtel (non délimité en rouge sur le plan ci-dessous) est en revanche exclu de cette définition de SDU, puisque son occupation (activités) ne correspond aux vocations admises dans ces secteurs.

Les terrains correspondant sont maintenus en zone urbaine, en permettant uniquement l'évolution et l'extension du bâti existant (principe de "non extension de l'urbanisation" – cf chapitre 6 suivant)).

PLUi avant modification (zones réglementaires)



Délimitation des zones U du SDU après modification et identification des espaces reclassés en zone N





5.3.7. Modifications réglementaires graphiques sur le secteur du collège à Labenne

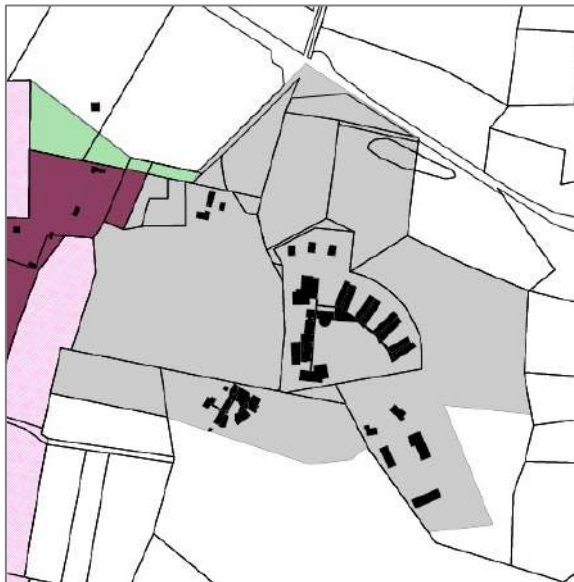
Les modifications graphiques réalisées concernent uniquement le zonage urbain existant au PLUi.

Elles consistent à resserrer la zone U existante autour des équipements (collège, installations sportives, école, services techniques) et des espaces aménagés (stade, parkings ...) et à étendre ainsi la zone N protégée, sur un total de 7,2 ha (indiquées en vert sur le plan ci-dessous),

Ces réductions de la zone U :

- . tiennent compte de la création d'une nouvelle salle de sports pluridisciplinaire, en partie nord du site (terrain maintenu en zone U),
- . permettent d'exclure de la zone urbaine le site délimité de "Zone sensible de patrimoine archéologique" localisé au sud-est du collège,
- . n'affecte pas les zonages naturels spécifiques limitrophes liés au zoo, d'activités du zoo (Ntlz), de parcours des animaux (Ntln) et de stationnement (Ntlp)

PLUi avant modification (zones réglementaires)



Délimitation de la zone U du SDU après modification et identification des espaces reclassés en zone N





5.3.8. La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les quartiers agroforestiers de Maâ et de Caliot

Conformément aux mesures définies dans la prescription P27 du DOO du SCOT, la modification n°2 du PLUi définit deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables sur les quartiers de Maâ à Moliets et de Caliot-Camentron à Messanges.

Ces OAP viennent compléter les dispositifs d'orientations sectorielles (notamment pour les zones À Urbaniser) de la pièce n°5 du dossier de PLUi, et s'appuient sur le référentiel commun décliné en introduction dans cette même pièce (*prise en compte du site de projet ; typologies d'habitat, aménagements urbains ; codes de l'architecture locale ; références d'essences végétales locales*).

S'agissant de quartiers déjà largement bâtis où les possibles évolutions urbaines sont limitées (terrains en dents creuses), ces nouvelles OAP ont pour objectifs :

- . de rassembler et traduire les protections patrimoniales et environnementales mises en œuvre sur ces quartiers,
- . précise les objectifs qualitatifs de leur évolution.

Les orientations définies visent notamment à :

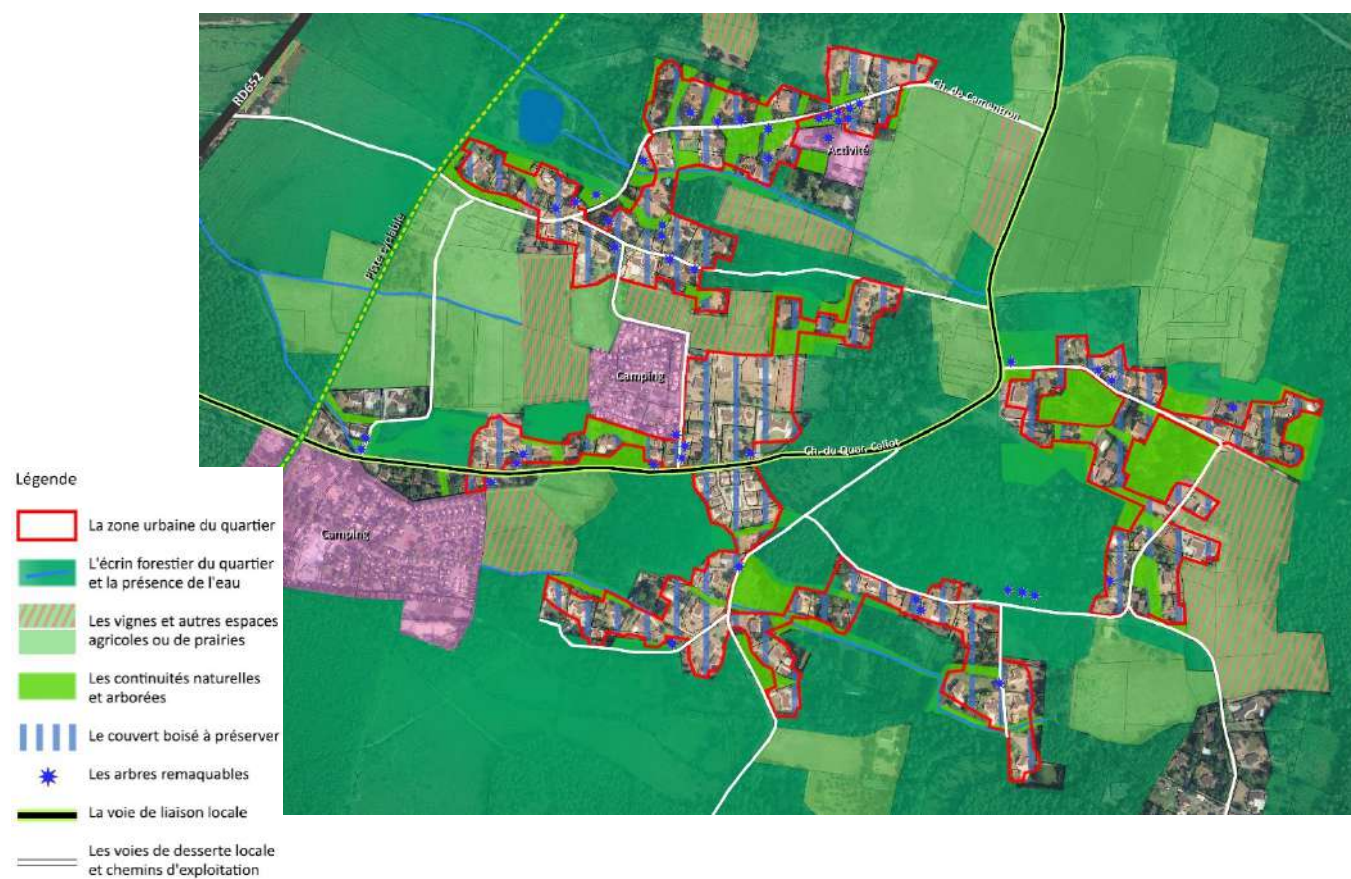
- Préserver les trames vertes forestières, les trames bleue et, dans le cas spécifique de Caliot, la fonctionnalité des espaces et sites d'activités agricoles ;
- Conforter la vocation résidentielle par un habitat de faible densité ;
- Maintenir le couvert boisé des quartiers et une part principale d'espaces de pleine terre sur les terrains ;
- Préserver les continuités naturelles et les îlots arborés, notamment de feuillus et boisements mixtes, mis en évidence notamment au travers des "corridors en pas japonais" ;
- Conserver les arbres remarquables en assurant un entretien respectueux de leur gabarit ;
- Préserver la qualité du patrimoine bâti et des airials inventoriés ;
- Assurer une circulation apaisée sur les voies desservant ces quartiers au bénéfice des modes doux, avec des emprises limitées "au plus juste" des besoins de défense incendie notamment, des aménagements privilégiant les matériaux perméables, la mutualisation des accès en cas d'opération de division de terrain ;
- Dans le cas spécifique de Maâ, prévoir l'aménagement d'une piste destinée à écarter le passage des camions de débardage du quartier.

❑ Schémas d'aménagement des nouvelles d'OAP de quartiers

Quartier de Maâ



Quartier de Caliot





5.3.9. La modification du Règlement écrit pour les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Le règlement du PLUi est modifié dans le but de prendre en compte les critères législatifs spécifiques applicables aux SDU, déclinés à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, notamment en termes de vocation d'accueil et de respect du tissu bâti existant.

Dans ce but, l'article I.1 du Règlement écrit (pièce 3.1.1) est complété par **l'ajout d'un nouveau cadre de destinations autorisées, limitées ou interdites, qui s'applique aux zones U identifiées par le PLUi en tant que "Secteurs déjà urbanisés au titre de la Loi Littoral"**.

Afin d'identifier les zones urbaines concernées, ces secteurs font l'objet d'une trame spécifique délimitée sur les Documents Graphiques n° 3.2.2.

Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, ce nouveau cadre réglementaire prévoit :

- Une vocation d'accueil de nouveaux logements ou hébergements, ainsi que de nouveaux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Dans le cas particulier du SDU du Collège à Labenne, une destination principale équipements conduisant à conditionner les logements ou hébergements à une nécessité de fonctionnement pour ces équipements,
- La possibilité d'extension des constructions d'activités existantes, sous réserve d'éventuelles nuisances pour le voisinage,
- Le rappel des conditions ou des interdictions générales issues de la Loi Littoral modifiée par la Loi ELAN :
 - . la nécessité d'avis préalable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites – CDNPS (rappelé dans les Dispositions générales du règlement),
 - . l'interdiction de projets conduisant à étendre le périmètre bâti existant du SDU,
 - . l'interdiction de projets conduisant à modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti

Le nouveau tableau applicable au SDU, ajouté à l'article I.1 du règlement des zones U, est rappelé à la page suivante.



❑ **Cadre des destinations autorisées, sous conditions ou interdites dans les SDU**

Source : article 1.1 du Règlement écrit du PLUi modifié

Secteurs déjà urbanisés (SDU) définis au titre de la Loi Littoral		
Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation Dans les SDU autre que celui du collège à Labenne : ✓ Logement ✓ Hébergement Equipements d'intérêt collectif et services publics Dans les SDU autre que celui du collège à Labenne : ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires Dans le SDU du collège à Labenne : ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Habitation Dans le SDU du collège à Labenne : ✓ Logement et Hébergement Sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement de fonction, gardien, ... Commerce et activités de service ✓ Extension des constructions existantes de commerces et services, sous conditions de respecter les règles générales (stationnement, emprise au sol, etc.) ✓ Extension des constructions existantes d'artisanat, sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	De manière générale : ✓ Les constructions et installations qui conduisent à étendre le périmètre bâti existant du SDU ou à modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ✓ Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : - L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) - La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. - Les carrières - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés



5.4. Les modifications portant sur les autres espaces non identifiés au titre de l'article L121-8 du code de l'urbanisme

5.4.1. L'identification et la réglementation des autres zones urbaines délimitées par le PLUi

❑ L'objet des modifications apportées au PLUi

La Loi Littoral, au travers de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, permet des extensions de l'urbanisation uniquement à l'intérieur et en continuité des périmètres "d'Agglomérations" et de "Villages", ainsi qu'au sein des périmètres des "Secteurs déjà urbanisés".

En dehors de ces cas, l'extension de l'urbanisation est interdite et seuls sont permis :

- . l'extension (= agrandissement) des constructions existantes,
- . les cas d'exceptions ou de dérogations prévus par le code de l'urbanisme pour les activités agricoles, forestières ou de culture marines, pour des installations de production d'énergie renouvelable, pour certains équipements publics.

La modification n°2 du PLUi vise à prendre en compte pleinement ce principe, en l'appliquant de manière clairement aux espaces déjà classés en zone U, et maintenus dans ce classement du fait de leur caractère urbain, mais qui se positionnent en dehors des périmètres "d'Agglomération", de "Villages" ou de "Secteurs déjà urbanisés" définis sur le territoire de MACS.

❑ L'identification de "Secteurs de non extension de l'urbanisation"

Les Documents Graphiques n° 3.2.2. identifient une nouvelle catégorie de zones U, qualifiée de "*Secteurs de non extension de l'urbanisation*",

Le PLUi identifie 12 situations de zones Urbaines qualifiées de "*Secteurs de non extension de l'urbanisation*", car séparés des périmètres d'Agglomérations et de Villages, et ne pouvant être qualifiés de "SDU" compte tenu des critères fixés par la Loi Littoral et le SCOT.

Il s'agit de secteurs diversifiés d'habitat, d'activités, de tourisme ou d'équipements, qui couvrent un total d'environ 60 hectares. Ils se localisent sur les communes de Moliets-et-Maâ, de Messanges, de Soustons, de Seignosse et de Labenne (cf. carte générale et délimitations dans les pages suivantes).

❑ La réglementation des "Secteurs de non extension de l'urbanisation"

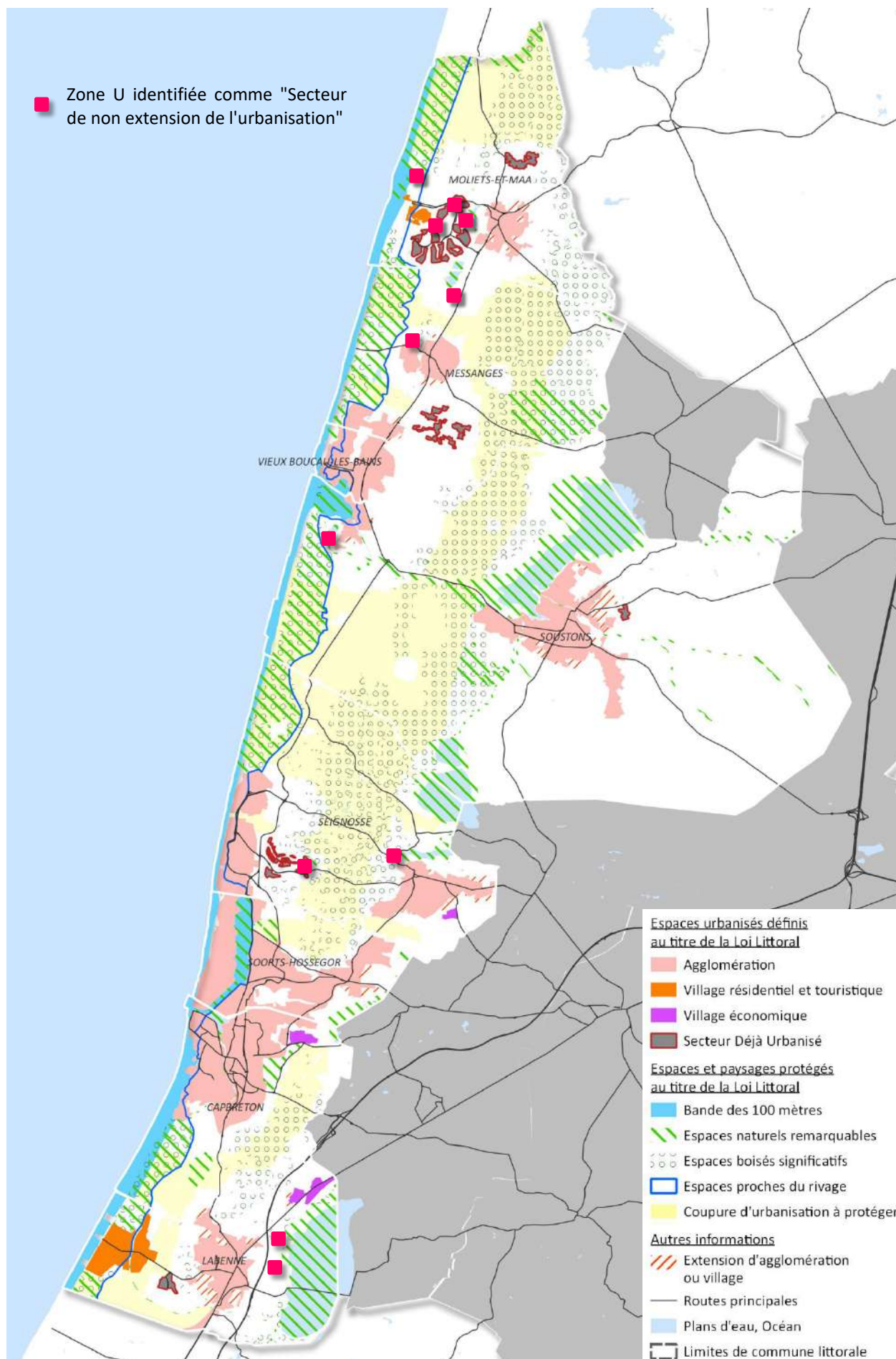
L'article I.1 du Règlement écrit est complété par l'ajout d'un nouveau cadre de destinations autorisées, limitées ou interdites, qui s'applique à ces secteurs classés en zone Urbaine.

Ce nouveau cadre réglementaire, rappelé ci-après, s'ajoute aux vocations de zones (niveaux variables de mixité des fonctions ou vocations spécifiques) déjà définies par le PLUi selon le secteur concerné.

Il prévoit explicitement que les opérations sont admises à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme



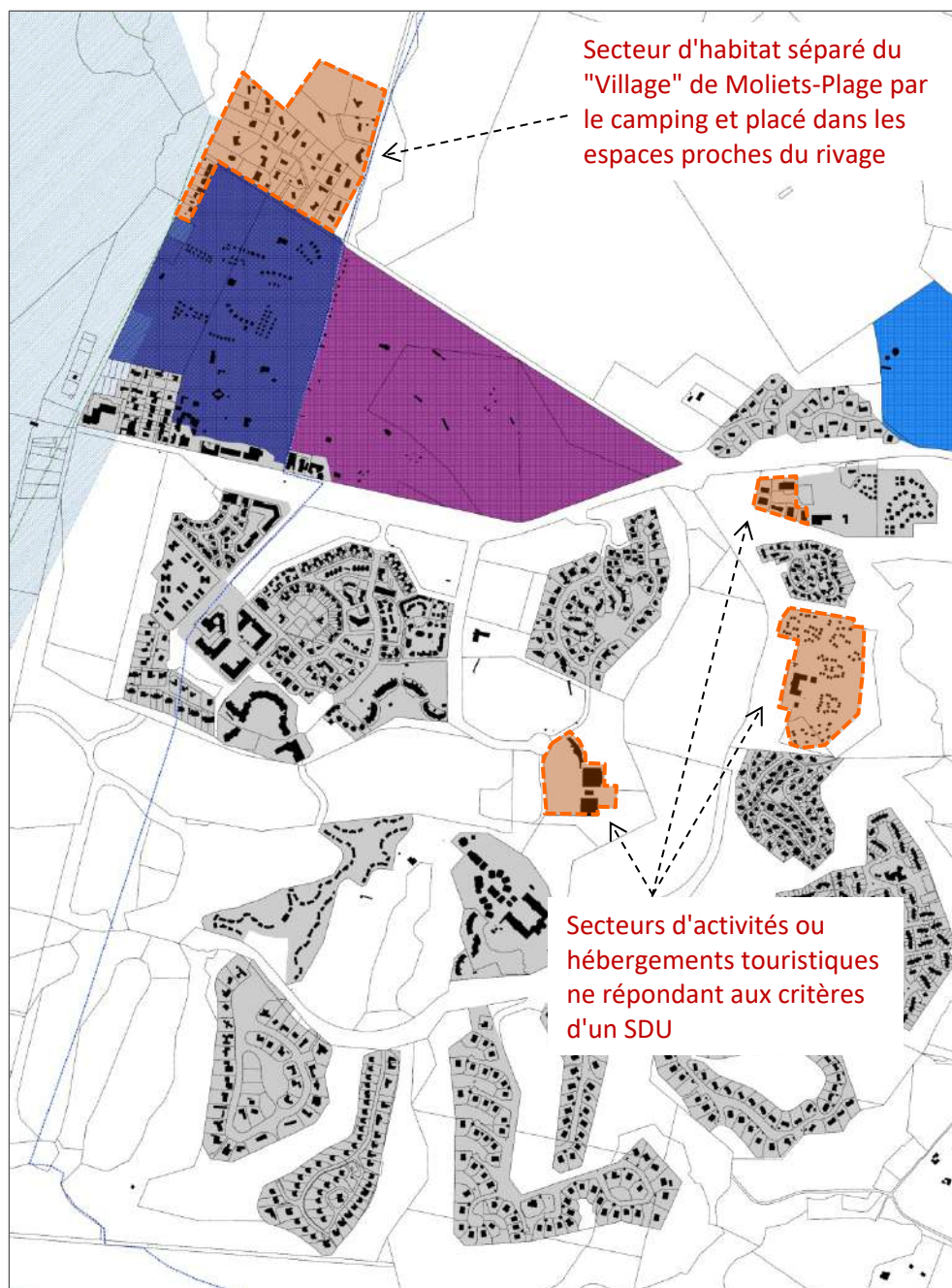
Carte de localisation des "Secteurs de non extension de l'urbanisation" identifiés au PLUi





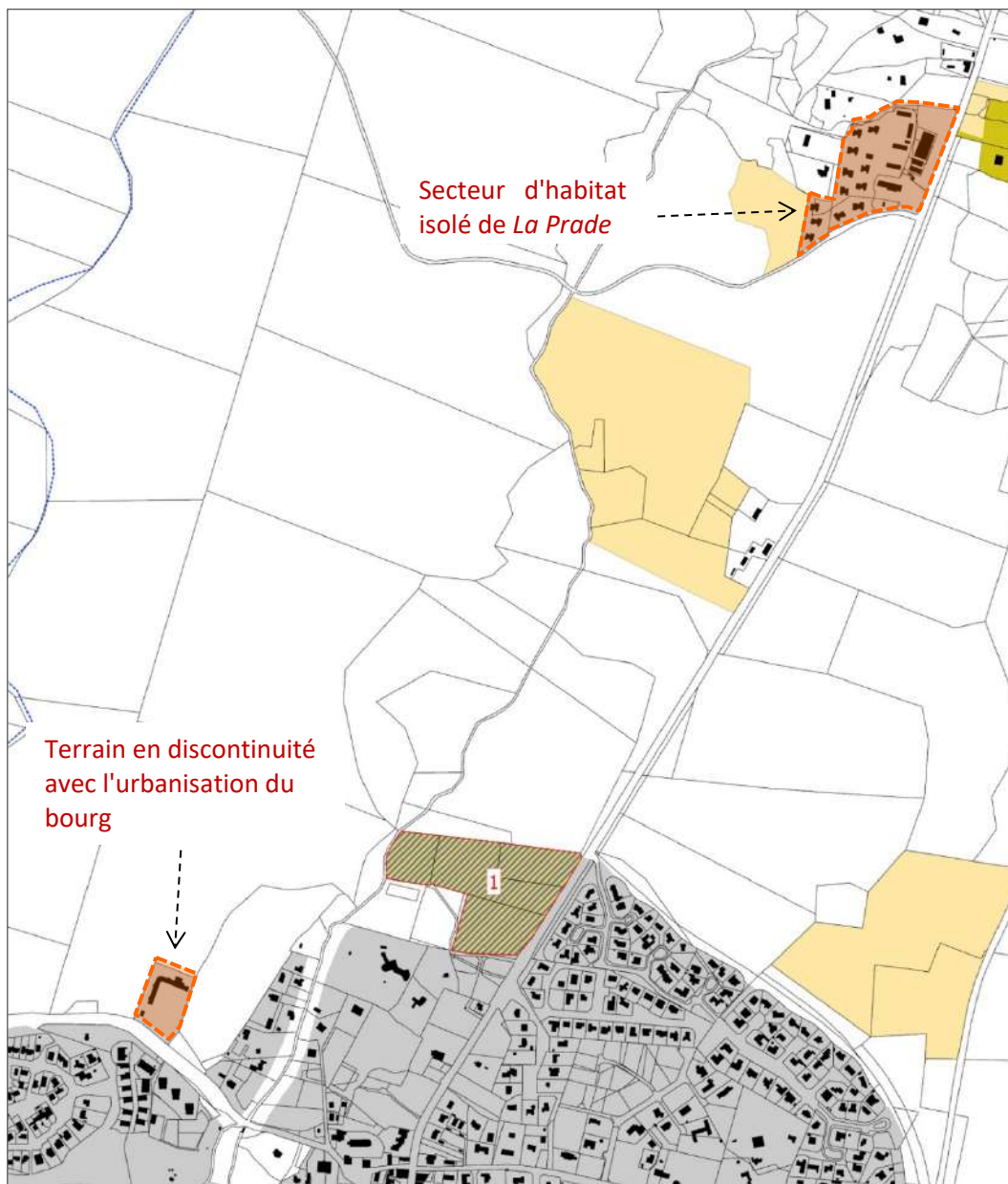
❑ Détail des "Secteurs de non extension de l'urbanisation" identifiés au PLU

Commune de Moliets et Maâ





Commune de Messanges



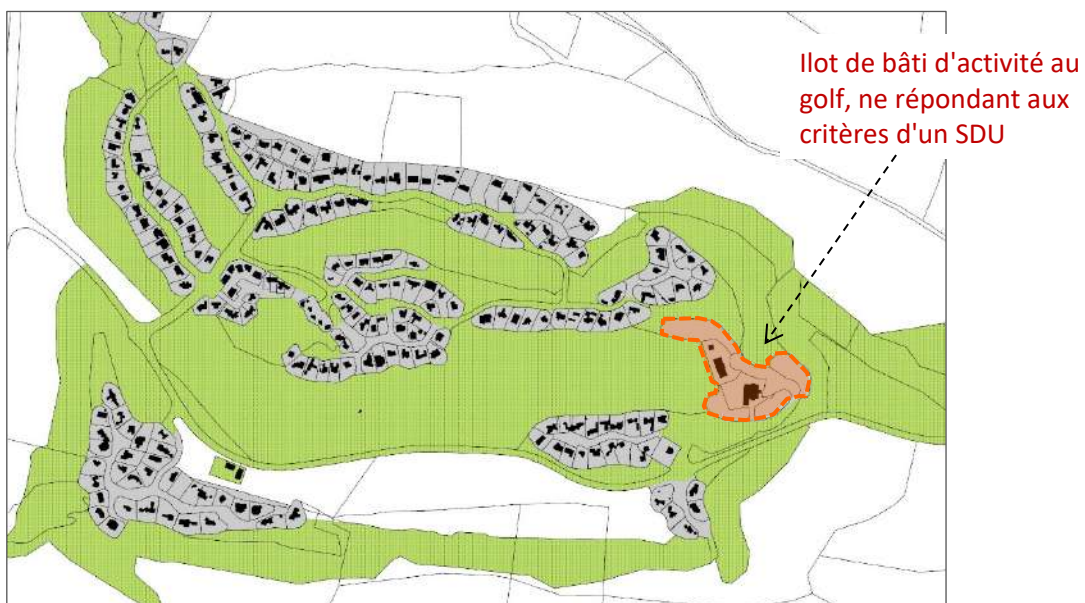
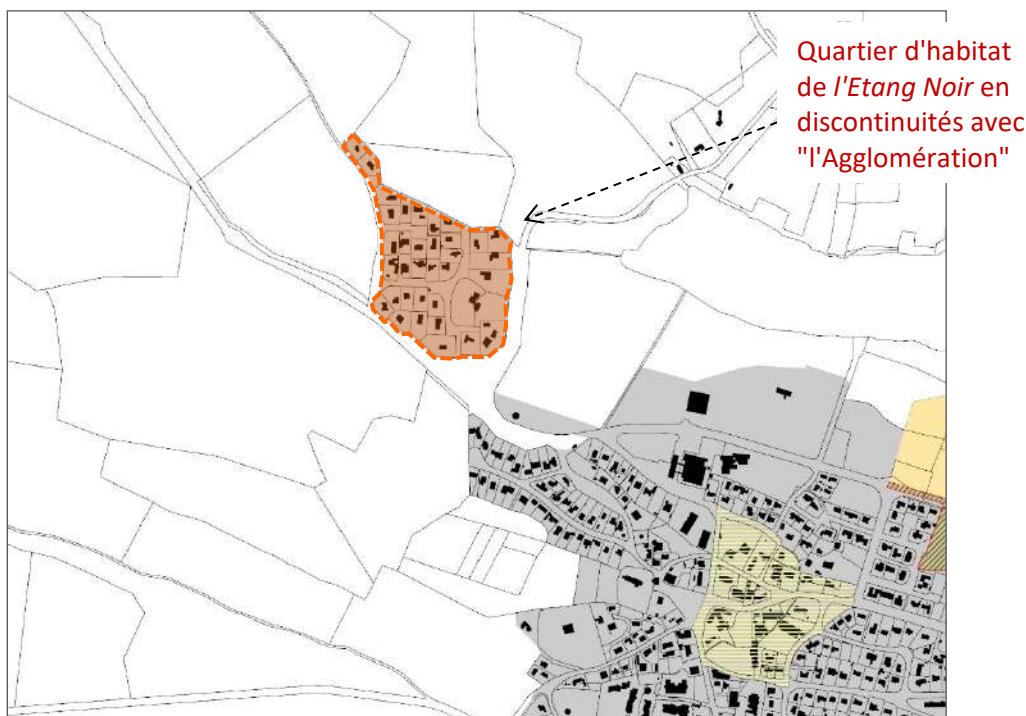


Commune de Soustons



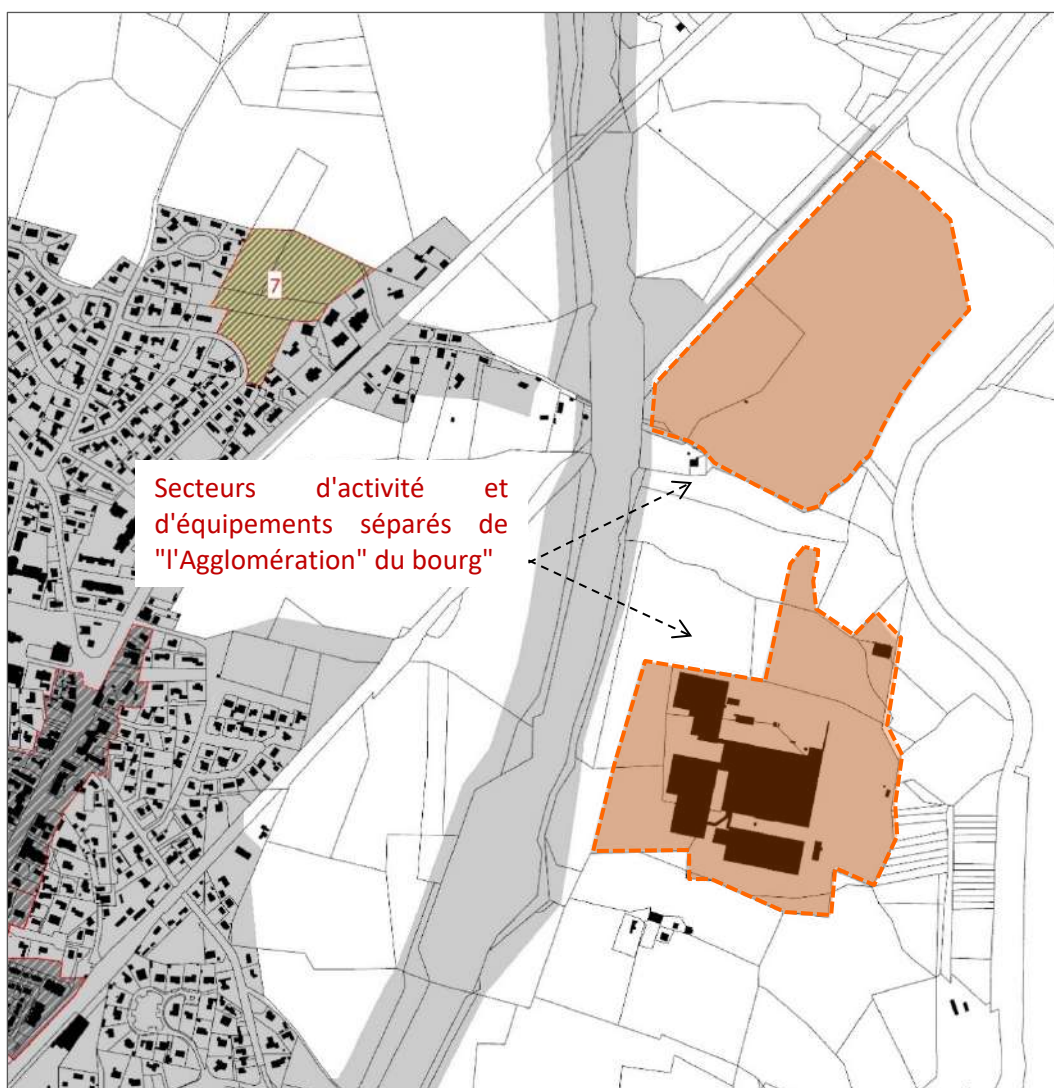


Commune de Seignosse





Commune de Labenne





- ❑ **Cadre des destinations autorisées, sous conditions ou interdites dans les secteurs de non extension de l'urbanisation"**

Source : article 1.1 du Règlement écrit du PLUi modifié

Secteurs de non extension de l'urbanisation		
Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Les destinations autorisées sont celles fixées par le niveau de mixité ou la vocation indiqués sur le document graphique 3.2.2, et précisés par ailleurs par le règlement (cf. pages précédentes).	Les projets d'aménagement et de construction sont admis à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.	De manière générale : ✓ Les constructions et installations qui constituent une extension de l'urbanisation existante ✓ Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : - L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) - La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. - Les carrières - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés



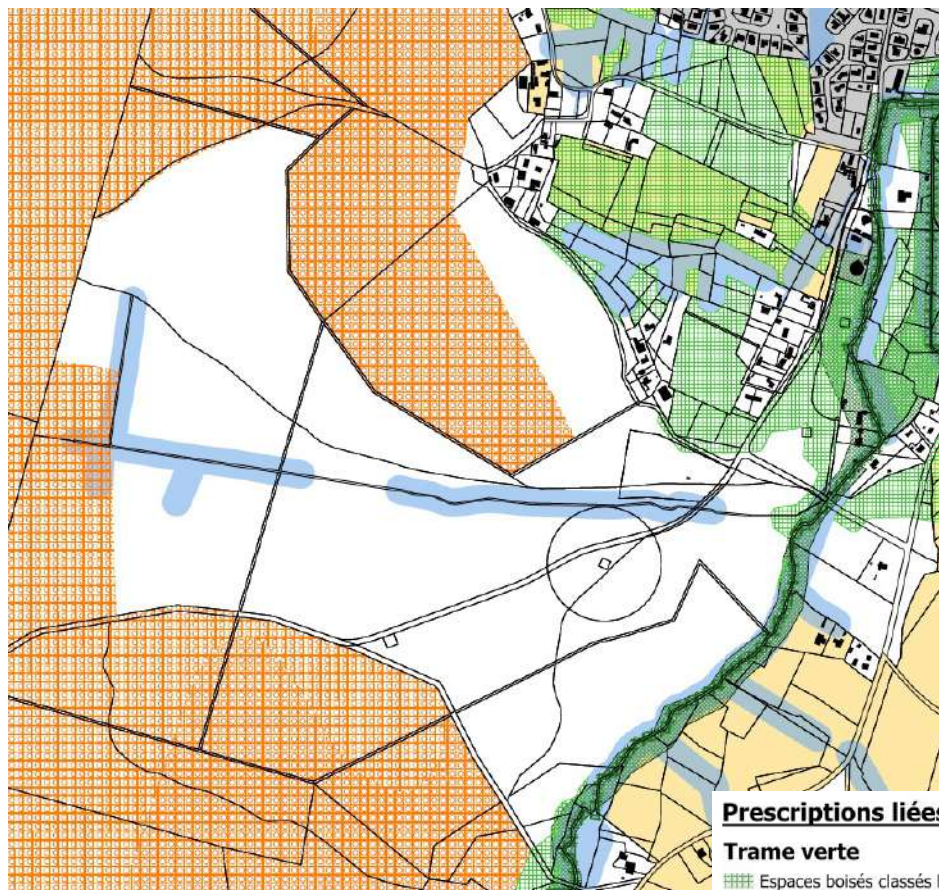
5.4.2. L'extension des protections d'espaces sur le secteur de La House à Soustons

Le secteur de La House se localise au sud-ouest de la ville de Soustons. Il correspond à une continuité de boisements, qui s'étendent sur plus de 90 ha entre la forêt communale de Soustons à l'ouest et le ruisseau de Hardy à l'est.

Dans le PLUi en vigueur avant modification, ce secteur est concerné par :

- un classement en zone N protégée, qui couvre l'ensemble du secteur. Pour rappel, ce zonage remplace une précédente zone d'exploitation de carrière délimitée dans le PLU communal de Soustons ;
- des Espaces boisés classés au titre des boisements significatifs de la Loi Littoral, qui couvrent la partie ouest du secteur correspondant principalement à la forêt communale de Soustons, mais omettent toute sa partie centrale et Est ;
- des trames bleues correspondant au ruisseau de Hardy et à un réseau de fossés ;
- un réservoir de biodiversité au niveau du vallon du ruisseau.

Rappel du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral

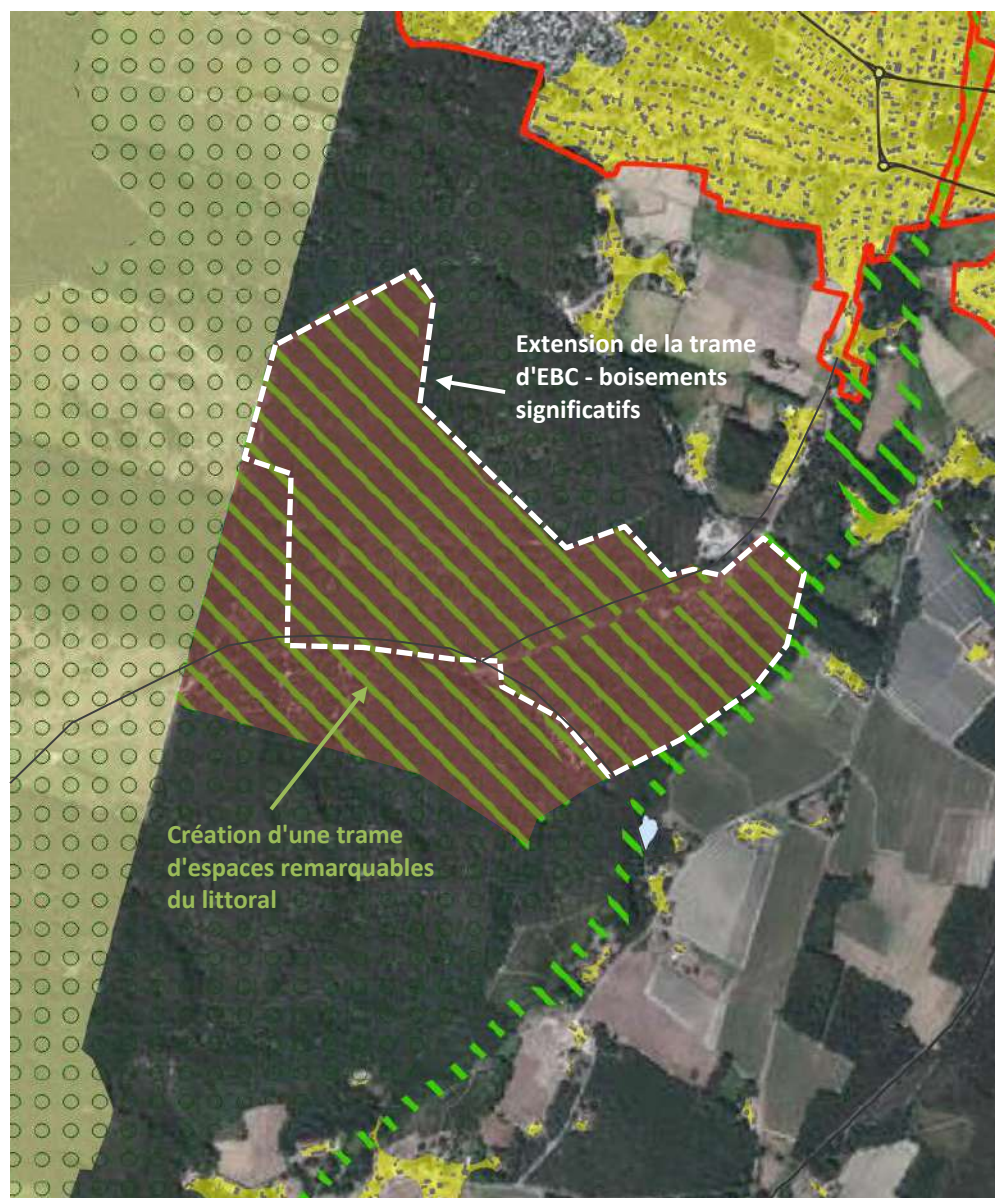
Pour rappel, le jugement du TA de Pau du 27 juin 2023 considère que ce secteur présente une unité fonctionnelle avec celui dit des dunes anciennes boisées et le lieu-dit Hardy, eu égard à ses caractéristiques naturelles et géologiques ainsi qu'à la diversité de son boisement", et de ce fait doit être identifié au titre des espaces naturels remarquables de la loi Littoral au même titre que le ruisseau de Hardy "qui forme la limite physique entre la zone dunaire et celle de plaine agricole".

La prise en compte de ce jugement conduit à devoir renforcer les trames protectrices inscrites au PLUi identifiant ces espaces au titre de la Loi Littoral.

Les modifications apportées au PLUi sont ainsi les suivantes :

- L'inscription d'une trame "d'espaces naturels remarquables de la Loi Littoral" sur l'ensemble du secteur concerné, en excluant des emprises déjà aménagées (chemins, déchetterie côté nord, installations du réseau d'eau), soit une superficie totale de 92,3 hectares ;
- L'extension de la trame existante des "Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral", de manière à couvrir l'ensemble de l'unité de boisement jusqu'au ruisseau de Hardy, soit une superficie ajoutée d'EBC de 65,6 hectares.

Délimitation des modifications du PLUi sur le secteur de la House





5.5. Synthèse des modifications graphiques et de leurs superficies

Le tableau page suivante synthétise les évolutions graphiques introduites par la Modification n°2 du PLUi, soit sur le zonage réglementaire (des reclassements de zones U en zone N notamment), soit sur la délimitation de trames de protections d'espaces (notamment des prescriptions de "*Corridors en pas japonais*", "*d'Espaces remarquables*", de "*Coupures d'urbanisation*").

La modification n°2 du PLUi induit :

- **La réduction de 75,2 ha des zones U et AU délimitées précédemment dans le PLUi en vigueur, dont :**
 - 23,6 ha d'espaces boisés et non aménagés reclassés en zone N de protection autour de périmètres de SDU,
 - 20,6 ha d'espaces boisés, dunaires et non aménagés reclassés en zone N de protection autour de périmètres d'Agglomérations (dont la zone 2AUe à Capbreton)
 - 14 ha d'espaces en bordure du lac d'Hossegor par prise en compte de jugements
 - 15,6 ha d'espace de camping en contexte boisé reclassés en zone Nt2 (à Maâ),
 - 1,4 ha d'espaces partiellement bâtis reclassés en zone N ou Ne en discontinuité de l'agglomération de Soustons
- **La création de 26,9 ha de zones U "SDU" sur le quartier de Caliot à Messanges, en remplacement d'un zonage N.**

Ces zones U concernent des espaces déjà bâtis et aménagés, et s'accompagnent de la création de trames de protection des espaces et paysages boisés.
- **Des ajustements sur de petites zones U ou Neco, résultant d'une reconsidération de sites bâtis situés en dehors des entités urbanisées Loi Littoral :**
 - ajustements des périmètres de zone U (tennis-club) à Moliets
 - ajustement de zone Neco à Caliot – Messanges
 - reclassement de zone U à Neco d'un commerce isolé à Soustons
- **L'extension et le renforcement des prescriptions de protections d'espaces naturels, boisés et littoraux sur un total d'environ 250 ha.**

Parmi ces trames protectrices :

 - environ 50 ha se positionnent sur et en marge des quartiers agroforestiers de Maâ à Moliets et de Caliot à Messanges,
 - 92,3 ha concernent le secteur de La House à Soustons en application d'un jugement.
- **L'identification de secteurs d'interdiction d'extension de l'urbanisation concernant environ 60 ha de zone U**

Tableau de synthèse des évolutions réglementaires graphiques de la Modification n°2 du PLUi et de leurs superficies

N°	Commune(s)	Dénomination	Qualification Loi Littoral	Modifications du PLUi	Evolution de la constructibilité			Superficie concernée de zones U ou AU en ha	Superficie concernée de trame de protection en ha	Précision
					=	-	+			
1	MOLIETS-ET-MAÂ	Bourg de Moliets	Agglomération	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-0,5		
2	MOLIETS-ET-MAÂ	Moliets-Plage	Village	Sans changement						
3	MOLIETS-ET-MAÂ	quartier de Maâ	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée Ajout de "Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger "				-24,2	+4,5	Dont reclassement du camping en zone Nt2 au lieu de U (sur 15,6 ha)
4	MOLIETS-ET-MAÂ	Golf-Arènes-Houron-Pignada	SDU	Resserrement des périmètres de zone U aux enveloppes urbanisées				-5,5		Sans compter le reclassement de 3 zones U en "Secteurs de non extension de l'urbanisation"
5	MESSANGES	Bourg de Messanges	Agglomération	Extension de "Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger "					+0,55	
6	MESSANGES	Caliot	SDU	Création de zones U sur les enveloppes urbanisées, couvertes par une prescripton de "Couvert boisé à préserver " Ajout de "Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger "				+26,9	+45,8	dont "Corridors pas japonais" sur 9,6 ha et " Couvert boisé à préserver " sur 36,2 ha
7	VIEUX-BOUCAU, MESSANGES, SOUSTONS	Vieux-Boucau, Messanges sud et Soustons plage	Agglomération	Reclassement en zone N d'espaces en discontinuité urbaine				-4,7		Sans compter le reclassement de 2 zones U en "Secteurs de non extension de l'urbanisation "
8	SOUSTONS	Ville de Soustons	Agglomération	Reclassement en zone N et Ne d'espaces en discontinuité urbaine				-1,4		
9	SOUSTONS	Château d'eau	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-0,99		
10	SEIGNOSSE	Ville de Seignosse	Agglomération	Sans changement						
11	SEIGNOSSE	ZA de Larrigan	Village	Sans changement						
12	SEIGNOSSE	ZAC du Golf	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-1,3		Sans compter le reclassement d'1 zone U en "Secteur de non extension de l'urbanisation "
13	SEIGNOSSE, SOORTS-HOSEGOR, CAPBRETON	Conurbation - <u>Le Penon</u>	Agglomération	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée (protection espaces dunaires)				-2,2		
		Conurbation - <u>Soorts</u>	Agglomération	Reclassement en zone N d'un terrain de compensation environnementale				-2,1		Terrain déjà concerné par une prescription de "zone humide"
		Conurbation - <u>Hosegor</u>	Agglomération	Reclassement en zone N de terrains boisés et de camping Création ou extension de prescriptions Loi Littoral (Bande de 100 m, Espaces remarquables, Coupures d'urbanisation)				-14	+64,2	Sans compter le reclassement en zone N d'un secteur N sport et loisirs
		Conurbation - <u>Capbreton</u>	Agglomération	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée (protection espaces dunaires)				-3,2		
		Conurbation - <u>Capbreton</u>	Agglomération	Reclassement en zone N d'un secteur de zone 2AUe Création d'une prescription "d'Espaces remarquables du littoral"				-7,9	+43,2	
14	CAPBRETON	ZA des 2 Pins	Village	Sans changement						
15	LABENNE	Bourg de Labenne	Agglomération	Sans changement						
16	LABENNE	Labenne-Océan	Village	Sans changement						
17	LABENNE	ZA d'Housquit-Artiguenave	Village	Sans changement						
18	LABENNE	Collège	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-7,2		
Autres espaces non identifiés au titre de l'article L121-8 du CU			Autres espaces urbanisés	Identification comme "Secteurs de non extension de l'urbanisation " de 12 zones U					+59,8	Espaces maintenus en zone U
			Espaces naturels et boisés	Création ou extension de prescriptions Loi Littoral (Espaces remarquables, Espaces boisés significatifs) à La House - Soustons					+92,3	Espaces déjà classés et maintenus en zone N



6. ETUDE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC PREVUES

6.1. LES MILIEUX NATURELS

6.1.1. Impacts liés aux capacités d'urbanisation dans les SDU

❑ Commune de Moliets et Maâ – SDU du Quartier de Maâ

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

Le SDU n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels, à l'exception du site inscrit des étangs landais du sud. Il n'est concerné par aucun zonage de protection au titre de la loi littoral.

Les espaces boisés autour des constructions existantes sont des éléments constitutifs de la trame verte.

■ Les habitats naturels et les enjeux

Le SDU est formé d'un habitat plus ou moins diffus implanté de part et d'autre d'une voie communale. Entre les espaces bâtis, subsistent des secteurs naturels plus ou moins étendus.

Au sein du périmètre de SDU initialement prévu dans le projet (avant resserrement suite au second passage en CDNPS), les capacités d'urbanisation sont réparties en 2 secteurs distincts :

Secteur 1 : Cet espace est occupé par une plantation âgée de pins maritimes sans couvert arbustif, avec une strate herbacée peu diversifiée, composée presque uniquement d'un peuplement haut et dense de Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*). L'enjeu est faible.

Secteur 2 : Il s'agit d'une lande quasi monospécifique de Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), avec çà et là quelques jeunes individus de Chêne liège (*Quercus suber*). Une maison est en cours de construction. En limite nord, se trouve une parcelle de friche herbacée. L'enjeu est faible.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

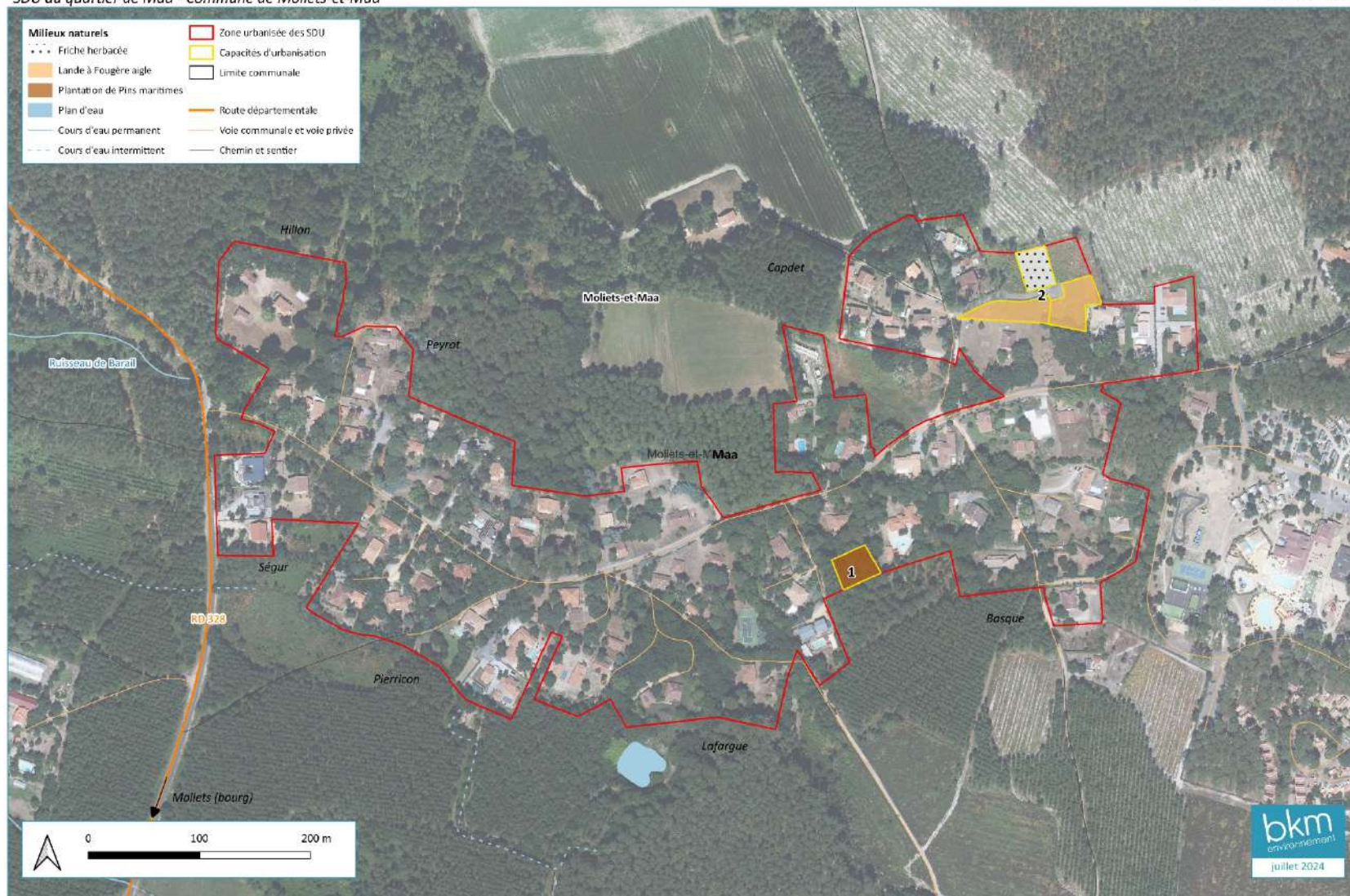
La densification de l'urbanisation dans ce SDU n'aura pas d'incidence significative sur la biodiversité.



PLUi Marenne Adour Côte-Sud

SDU du quartier de Maâ - Commune de Moliets-et-Maa

MILIEUX NATURELS



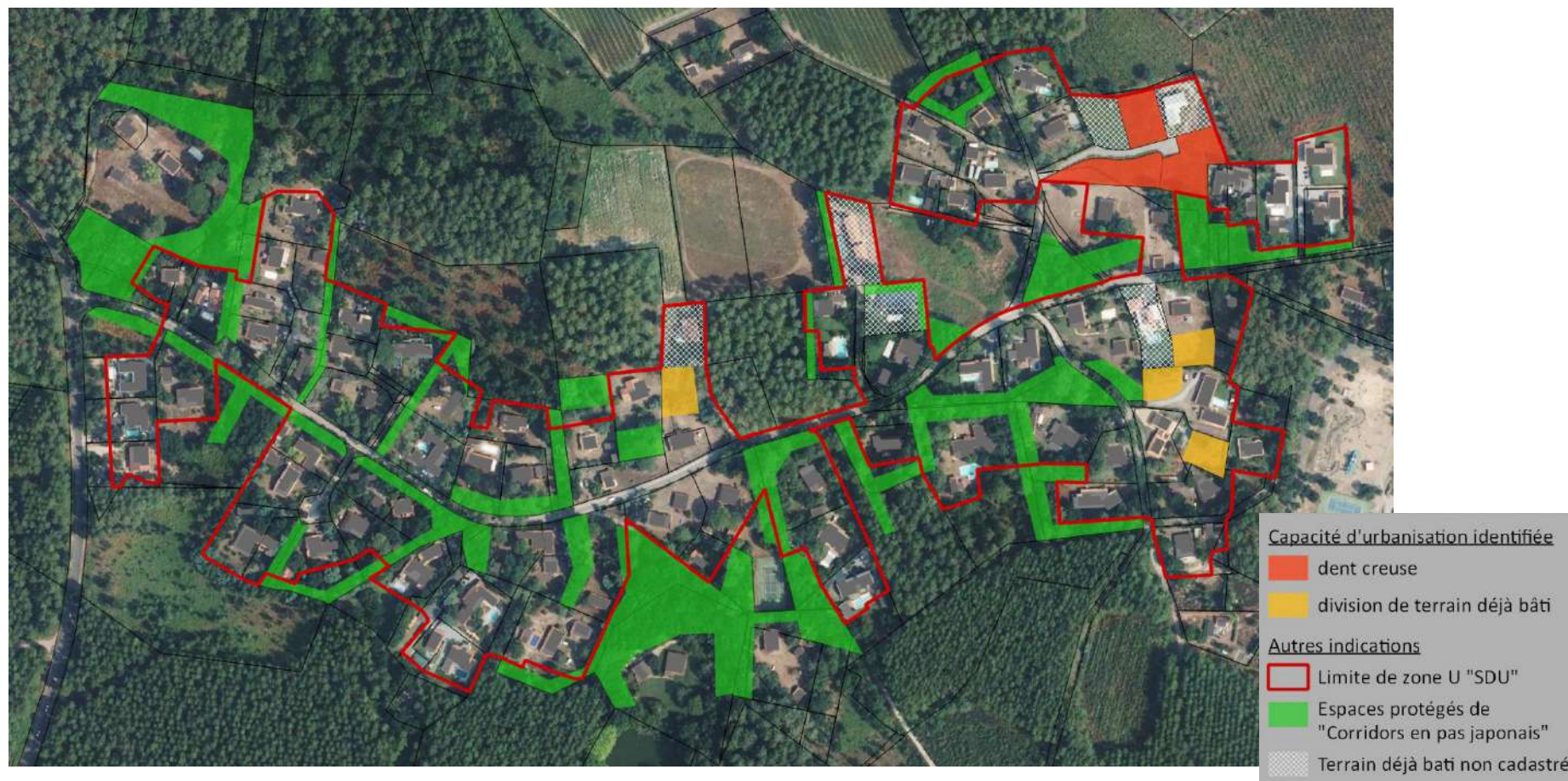
Fond de carte : Photographie aérienne IGN
Source(s) : BKM Environnement, BD TOPO



Au sein du périmètre de SDU intégré dans le dossier approuvé de la modification n°2 (zone U resserrée entre l'arrêt et l'approbation), les capacités d'urbanisation sont réévaluées comme suit (cf. carte ci-dessous) :

- 3760 m² sur terrains en dents creuses ("secteur 1" correspondant à l'opération de lotissement engagée côté nord-est du quartier)
- 2780 m² sur parties potentiellement divisibles de terrains déjà bâtis.

Conjuguée aux protections d'espaces boisés mises en place ("*Corridors en pas japonais – Surfaces naturelles à protéger*") et aux protections existantes dans le PLUi avant modification (notamment les protections d'Airials), la mesure de resserrement du périmètre de la zone U du SDU permet de réduire l'incidence potentielle de l'urbanisation sur le quartier, avec le classement en zone N du terrain côté sud précédemment identifié ("*secteur 2*").



❑ Commune de Moliets et Maâ – SDU Arènes - Houron

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

Le SDU n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels, à l'exception du site inscrit des étangs landais du sud. Il n'est concerné par aucun zonage de protection au titre de la loi littoral.

Les espaces boisés autour des constructions existantes sont des éléments constitutifs de la trame verte, mais sont situés hors SDU.

■ Les habitats naturels et les enjeux

Le SDU est formé de lotissements récents qui occupent la quasi-totalité de l'espace. Subsistent quelques dents creuses entre les parcelles construites. Un seul secteur est prévu pour la densification de l'urbanisation.

Il comprend :

- Une zone de sol nu,
- Une zone de friche herbacée dont les espèces dominantes sont le Fromental (*Arrhenatherum elatius*), la Callune vulgaire (*Calluna vulgaris*), la Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), la Globulaire vulgaire (*Globularia vulgaris*), le Mélampyre des prés (*Melampyrum pratense*),
- En limite sud, un bouquet de quelques pins maritimes.

L'enjeu écologique de ce secteur est faible.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

Dans ce secteur, l'espace dévolu à la densification urbaine est de très petite taille et enclavé dans des zones déjà construites. Les habitats en présence ne présentent pas d'enjeu pour la biodiversité. Les incidences seront très faibles.

❑ Commune de Moliets et Maâ – SDU du Golf - Pignada

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

Le SDU n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels, à l'exception du site inscrit des étangs landais du sud. Il n'est concerné par aucun zonage de protection au titre de la loi littoral.

Les espaces boisés autour des constructions existantes sont des éléments constitutifs de la trame verte, mais sont situés hors SDU.

■ Les habitats naturels et les enjeux

Le SDU est formé d'un village de vacances privatif réparti en plusieurs ilots disposés de part et d'autre des parcours de golf. Au sein des ilots, les parcelles construites occupent la quasi-totalité de l'espace. Dans l'ilot au sud-ouest, subsiste un espace non construit, occupé par une plantation de pins maritimes adultes, habitat très répandu sur le littoral landais, où sont localisées les capacités d'urbanisation.

L'enjeu écologique est faible.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

Dans ce secteur, l'espace dévolu à la densification urbaine est de petite taille et enclavé dans les zones déjà construites du village de vacances, et artificialisées du golf. Les habitats en présence ne présentent pas d'enjeu pour la biodiversité. Les incidences seront très faibles.



PLUi Marenne Adour Côte-Sud

SDU du quartier les Arènes et du Golf - Commune de Moliets-et-Maa

MILIEUX NATURELS



Fond de carte : Photographie aérienne IGN
Source(s) : BKM Environnement, BD TOPO



Les périmètres de zone U de SDU du projet initial sont maintenus dans le dossier approuvé de la modification n°2.

Les capacités d'urbanisation identifiées sur ces secteurs représentent ainsi un total d'environ 5400 m² sur terrains en dents creuses (cf. plan ci-contre), avec des incidences très faibles compte tenu des enjeux écologiques analysés comme faibles.



❑ Commune de Messanges – SDU du Quartier de Caliot

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

Le SDU n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels, à l'exception du site inscrit des étangs landais du sud. Il n'est concerné par aucun zonage de protection au titre de la loi littoral.

Les espaces boisés autour des constructions existantes sont des éléments constitutifs de la trame verte, tandis que les cours d'eau qui traversent le secteur, au nord et au sud, font partie de la trame bleue.

■ Les habitats naturels et les enjeux

Le SDU est formé d'un habitat diffus où se mêlent constructions récentes et plus anciennes. Entre les espaces bâtis, subsistent des secteurs naturels plus ou moins étendus. Les capacités d'urbanisation sont réparties en plusieurs secteurs représentés sur la carte « Milieux naturels » et décrits ci-après.



Secteur 1 : Ce petit espace est un habitat mixte comprenant côté nord une lande à Fougère aigle très dense, monospécifique, et côté sud, une zone prairiale ouverte à Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*), Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*), Petite oseille (*Rumex acetosella*), **et une station de Lotier hispide (*Lotus hispidus*), espèce végétale protégée en ex-Aquitaine, particulièrement abondante ici.** La parcelle est bordée à l'ouest par une haie de chênes lièges, et au sud par une végétation rivulaire hygrophile, en bordure d'un fossé.

L'enjeu fort du secteur réside dans la présence de l'espèce végétale protégée, ainsi que de la végétation arborée sur les bordures ouest et sud.



Secteur 2 : Ce secteur de petite taille est un bosquet de pins maritimes, chênes pédonculés, et chênes lièges, comprenant plusieurs sujets âgés. Le sous-étage comprend l'Arbousier, le Robinier faux-acacia, le Genêt à balais et le houx. L'enjeu fort du secteur réside dans la présence de vieux individus de chênes.



Secteur 3 : Ce secteur est composé de petits bosquets localisés entre deux parcelles construites, comprenant quelques beaux sujets de Chêne liège (*Quercus suber*). On trouve aussi le l'Arbousier (*Arbutus unedo*), et le Genêt à balais (*Cytisus scoparius*).

L'enjeu moyen à fort du secteur réside dans la présence de quelques beaux sujets de chênes lièges.

Secteur 4 : cette parcelle est une pelouse entretenue avec du mimosa (espèce exotique envahissante) et quelques chênes lièges en fond. L'enjeu est faible

Secteur 5 : il s'agit d'un parc arboré comprenant des essences ornementales. L'enjeu est faible.



Secteur 6 : il s'agit d'une friche herbacée comprenant des petits buissons de Saule roux (*Salix atrocinerea*), Chêne liège, et Chêne pédonculé. **Parmi la végétation herbacée, on reconnaît une petite station de Lotier velu (*Lotus hispidus*), espèce protégée en Aquitaine.**

L'enjeu fort du secteur réside dans la présence de l'espèce végétale protégée.

Secteur 7 : Il s'agit d'une petite parcelle comprenant une partie herbacée entretenue au sud, et des arbres d'alignement (chênes pédonculés) en limite nord, le long de parcelles déjà construites.

L'enjeu du secteur est faible.

Secteur 8 : ce petit secteur est occupé par un boisement mixte de pins maritimes et chênes pédonculés, avec un sous-bois à diversité végétale très faible. L'enjeu est faible.



Secteur 9 : Il s'agit d'une petite zone herbacée entretenue située à proximité d'un cours d'eau. La végétation en place dénote la présence d'un milieu frais mais n'est pas dominée par des espèces indicatrices de zone humide. On note la présence d'espèces exotiques envahissantes : Herbe de la pampa, Raisin d'Amérique. L'enjeu est faible.



Secteur 10 : Ce secteur est une prairie mésophile semblant entretenue, dominée par des Poacées : Flouve odorante (*Anthoxanthum odoratum*), Paturin des prés (*Poa trivialis*), Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*). La prairie est ponctuée de quelques pins maritimes âgés, dispersés, et de quelques chênes pédonculés et robiniers faux-acacias.

L'enjeu est faible.



Secteur 11 : Ce secteur est un bois ouvert à faible recouvrement arboré, mais comprenant de vieux sujets de Chêne pédonculé. Il est accompagné de quelques platanes et robiniers faux-acacia. En sous-bois, on trouve de l'Aubépine (*Crataegus monogyna*) et une végétation herbacée à fort recouvrement : Folle avoine (*Avena fatua*), Fromental (*Arrhenatherum elatius*), Houlque laineuse (*Holcus lanatus*), Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*).

L'enjeu moyen à fort réside dans la présence de vieux chênes qui offrent des habitats intéressants pour la faune.



Secteur 12 : La parcelle comprend au nord une lande à Fougère aigle envahie de robiniers et au sud un boisement de pins maritimes. Il s'agit d'habitats communs à enjeu faible.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

La densification de l'urbanisation dans ce SDU n'aura pas d'incidence significative sur la biodiversité, dans les secteurs 4, 5, 7, 8, 9, 10, et 12.

Il est préconisé de ne pas urbaniser le secteur 2 et de le laisser en évolution libre du fait de la densité des vieux arbres favorables à la faune. Dans les secteurs 3 et 11, il est préconisé d'effectuer un repérage préalable des vieux arbres afin de les préserver dans le cadre du projet de densification.

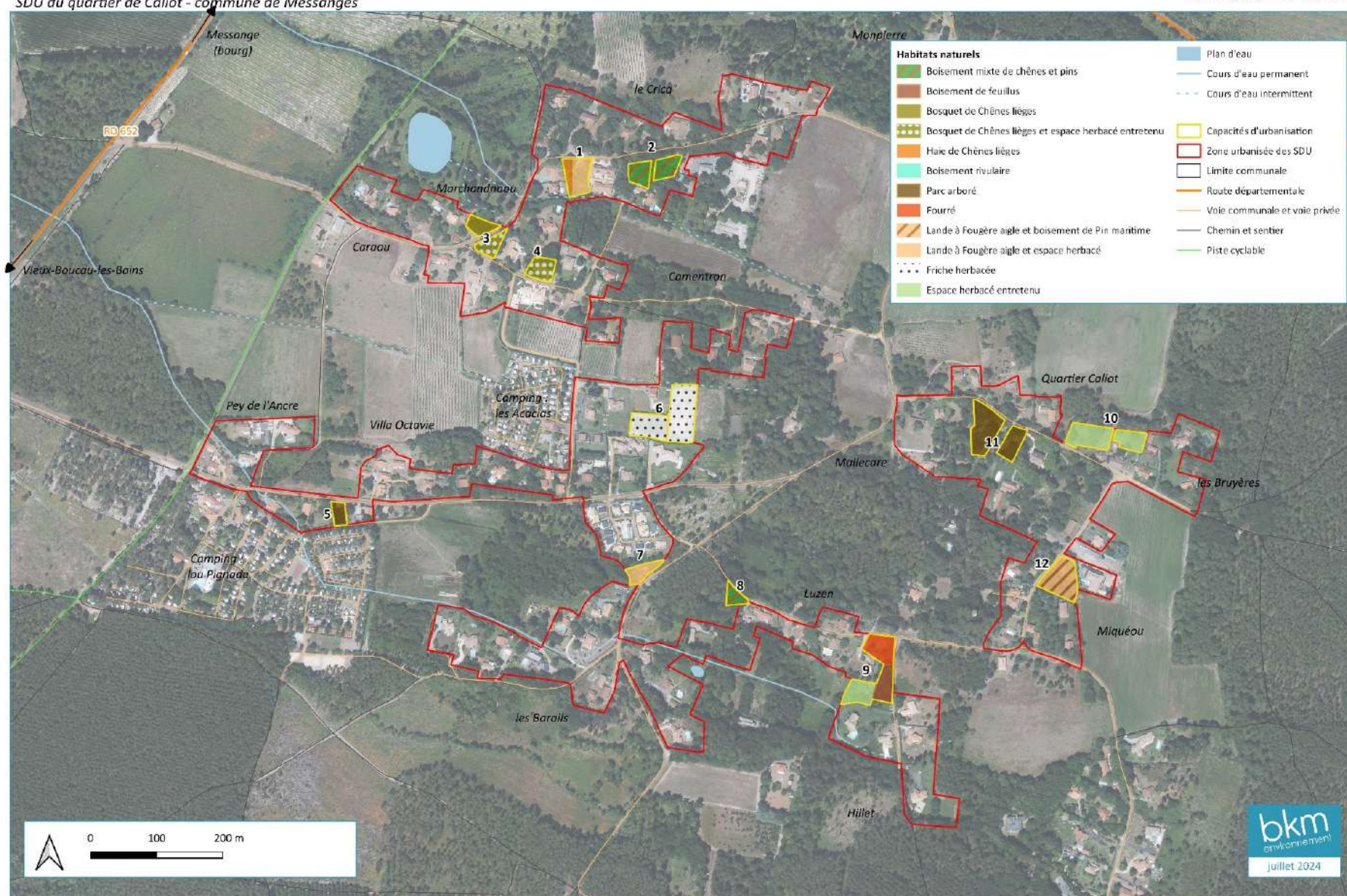
Dans les secteurs 1 et 6, il est préconisé de préserver les stations de Lotier hispide, espèce végétale protégée en Aquitaine, ainsi, que pour le secteur 1, la végétation arborée en limites ouest et sud de la parcelle.



PLUi Marenne Adour Côte-Sud

SDU du quartier de Caliot - commune de Messanges

MILIEUX NATURELS





Au sein du périmètre de SDU intégré dans le dossier approuvé de la modification n°2 (zone U resserrée entre l'arrêt et l'approbation), les capacités d'urbanisation sont réévaluées comme suit (cf. carte ci-dessous) :

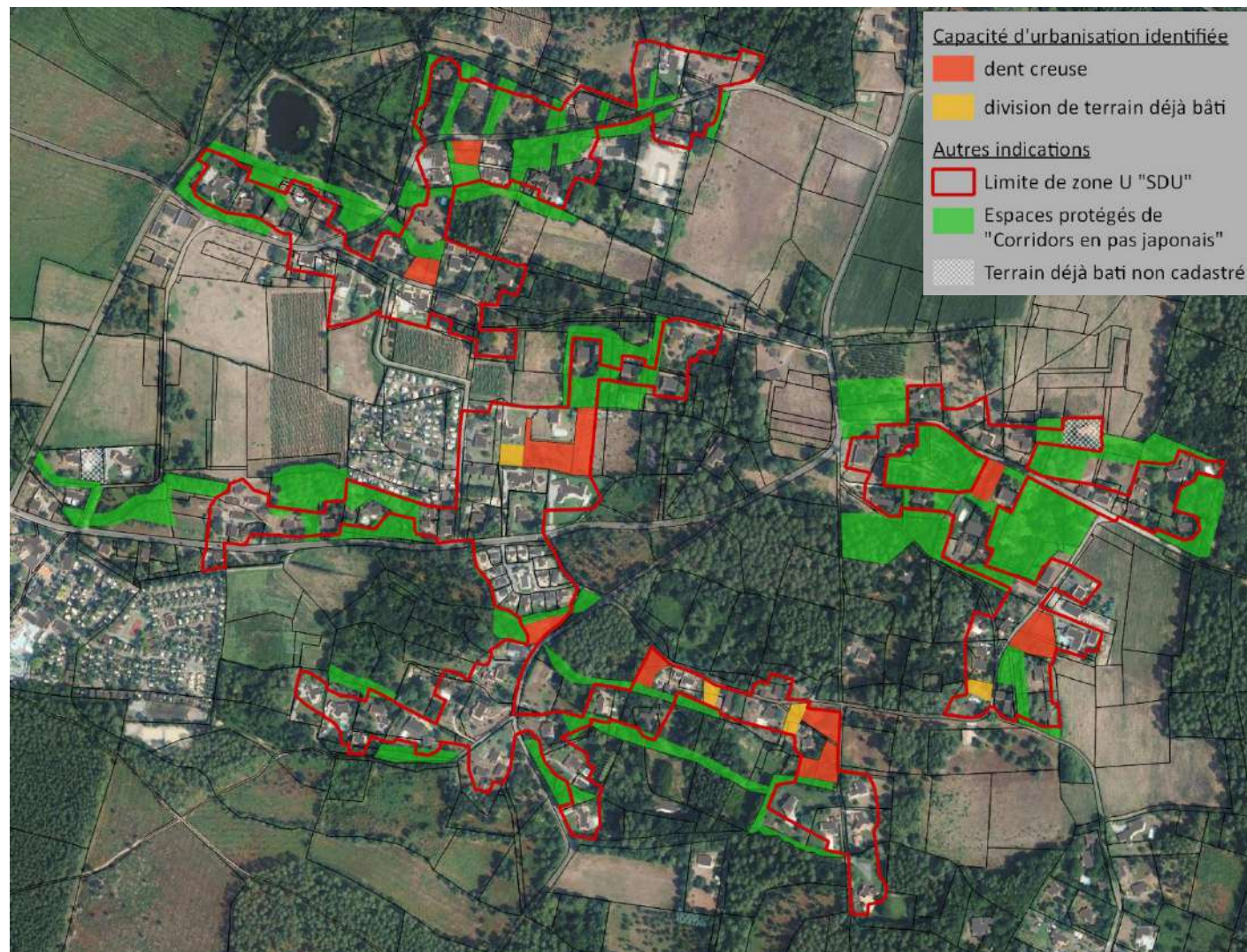
- 1,56 ha sur terrains en dents creuses,
- 2830 m² sur parties potentiellement divisibles de terrains déjà bâtis.

Conjugée aux protections d'espaces boisés mises en place ("*Corridors en pas japonais* – *Surfaces naturelles à protéger*", "*Couvert boisé à protéger*", "*Arbres remarquables*"), la mesure de resserrement du périmètre de la zone U du SDU permet de réduire l'incidence potentielle de l'urbanisation sur le quartier.

Sont ainsi retirés du potentiel urbanisable les secteurs suivants précédemment analysés :

- les secteurs "1", "2" et "5" sur lesquels des enjeux écologiques liés à une station de lotier et à de vieux individus de chênes ont été identifiés
- les secteurs "3" (sujets de beaux chênes lièges), "10" (prairie mésophile) et "11" (pour partie – présence de vieux chêne)

Les incidences résiduelles apparaissent faibles compte tenu des enjeux écologiques faibles analysés sur les terrains de capacités en zone U.





❏ Commune de Soustons – SDU du Château d'eau

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

Le SDU n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels, à l'exception du site inscrit des étangs landais du sud. Il n'est concerné par aucun zonage de protection au titre de la loi littoral.

Côté sud, il comprend quelques espaces boisés de la trame verte.

■ Les habitats naturels et les enjeux

Le SDU est essentiellement composée de parcelles bâties d'un lotissement récent. Il existe un secteur de densification, côté nord du SDU, et un autre à l'est :

- Le secteur 1 au nord-est occupé par une pelouse rase entretenue avec quelques arbres ornementaux en fond de parcelle. L'enjeu est faible.
- Le secteur 2 à l'est comprend une friche herbacée et un jardin. L'enjeu est faible.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

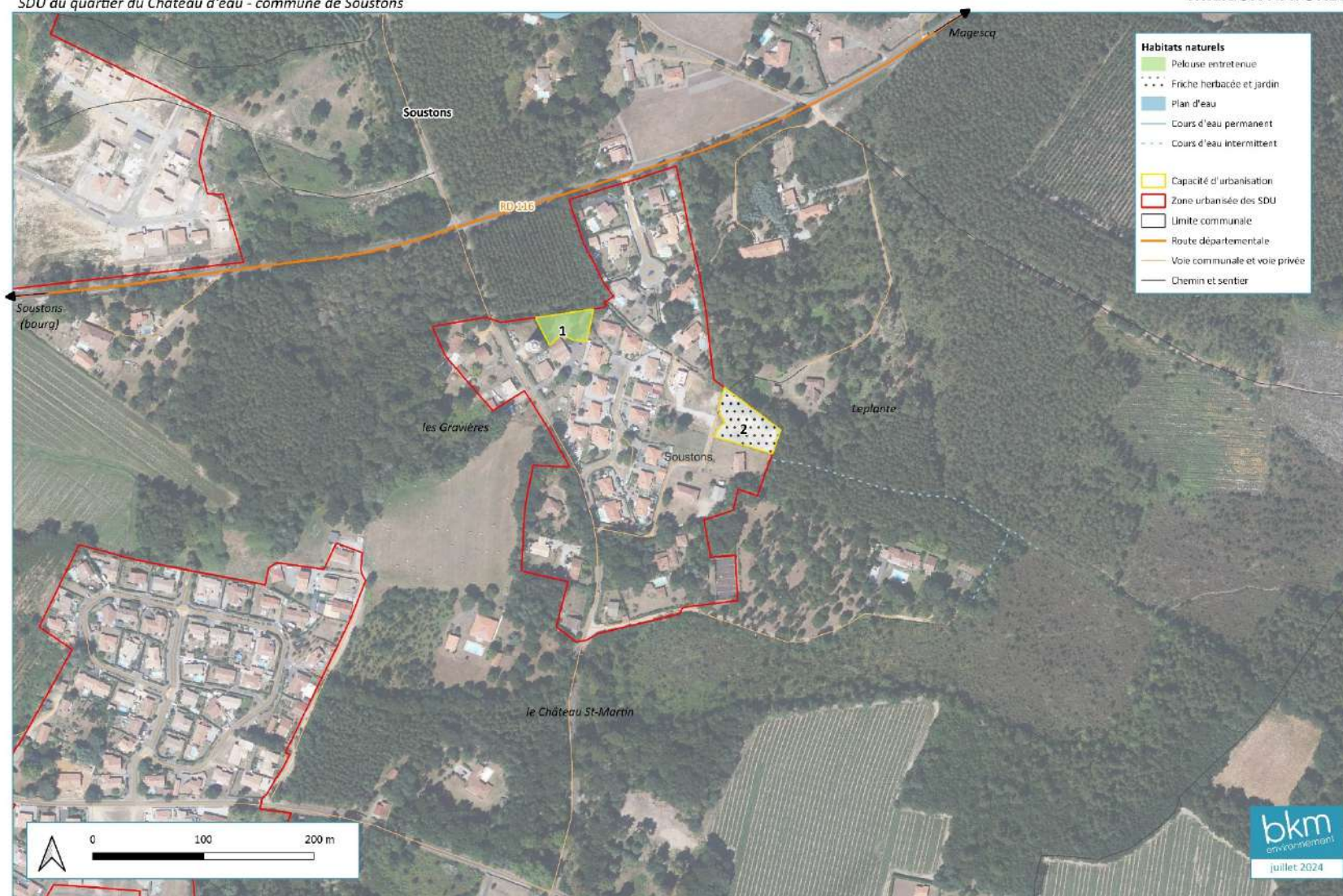
La densification de l'urbanisation sera sans conséquence significative sur le milieu naturel.



PLUi Marenne Adour Côte-Sud

SDU du quartier du Château d'eau - commune de Soustons

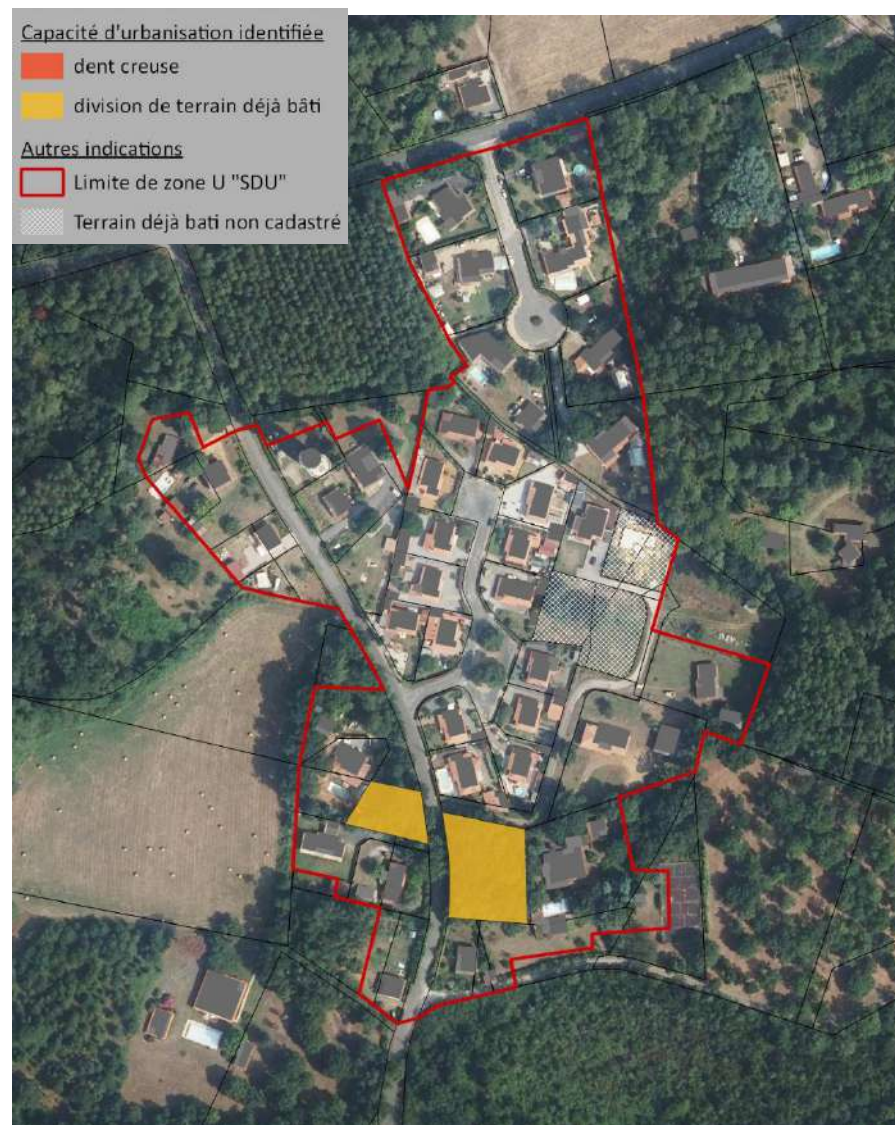
MILIEUX NATURELS



Fond de carte : Photographie aérienne IGN
Source(s) : BKM Environnement, BD TOPO

Au sein du périmètre de SDU intégré dans le dossier approuvé de la modification n°2 (zone U resserrée entre l'arrêt et l'approbation), les capacités d'urbanisation sont réévaluées (cf. carte ci-contre) : sont identifiées 2 parties potentiellement divisibles de terrains déjà bâtis, sur un total de 2500 m².

La mesure de resserrement du périmètre de la zone U du SDU conduit à éviter une urbanisation sur les secteurs 1 et 2 identifiés précédemment. L'effet en termes d'incidence potentielle de l'urbanisation sur le milieu naturel est néanmoins faible étant donné le caractère limité des enjeux analysés sur ces terrains.



❑ Commune de Seignosse – SDU du Golf

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels, à l'exception du site inscrit des étangs landais du sud. Il n'est concerné par aucun zonage de protection au titre de la loi littoral. Il ne comprend aucun élément constitutif de la trame verte et bleue, des espaces boisés de la trame verte étant localisés en périphérie immédiate.

■ Les habitats naturels et les enjeux

Le SDU est composé de parcelles bâties, qui se sont implantées aux dépens de la forêt en place, et sont disposées autour des parcours du golf. Il subsiste çà et là quelques espaces boisés relictuels non urbanisés, le plus souvent disposés sur les versants escarpés des dunes paraboliques. Deux secteurs de densification sont proposés.



Secteur 1 : Il s'agit d'une parcelle occupée par quelques sujets de pins maritimes âgés, qui surmontent une végétation herbacée entretenue, dominées par des Poacées (Dactyle aggloméré, Flouve odorante, Avoine élevée) et quelques plantes à fleurs comme le Mélampyre des prés (*Melampyrum pratense*) ou la Centaurée (*Centaurea sp.*). La strate arbustive est absente. Du fait du mode de gestion du milieu (tonte ou fauche régulière) et de la pauvreté de la composition floristique, l'enjeu de la zone paraît faible.



Secteur 2 : Il s'agit d'un espace boisé implanté sur une dune à pente forte. Le boisement se présente sous la forme d'un bois mixte de pins maritimes et chênes lièges, avec en majorité de vieux sujets de ces deux essences.

Elles recouvrent un sous-bois dense avec un fort recouvrement des strates arbustives et herbacées. Les espèces qui les composent sont celles que l'on trouve habituellement sur les dunes du littoral sud landais : Laurier noble (*Laurus nobilis*), Genêt à balais (*Cytisus scoparius*), Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), Germandrée scorodaine (*Teucrium scorodonia*), Ciste à feuilles de sauge (*Cistus salviifolius*), Garance voyageuse (*Rubia peregrina*), Mélampyre des prés (*Melampyrum pratense*), Petit houx (*Ruscus aculeatus*)...

Il a été noté la présence d'espèces exotiques envahissantes : Laurier noble, Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*).

L'enjeu du site moyen à fort réside principalement dans la présence de vieux sujets de chênes lièges, qui offrent des habitats pour un cortège varié d'espèces animales : chiroptères, coléoptères saproxyliques, oiseaux et mammifères arboricoles.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

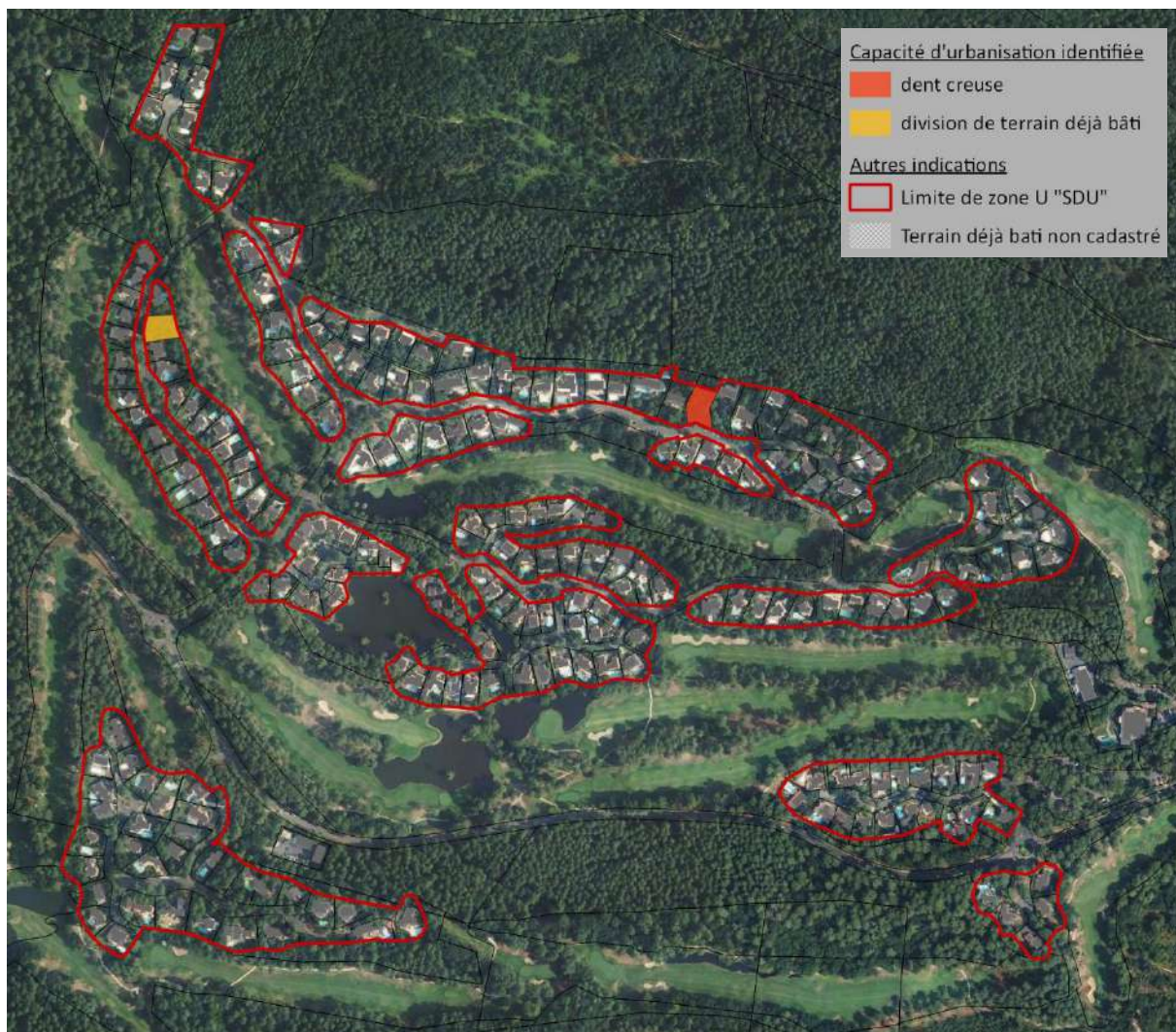
Sur le secteur 1, les incidences seront négligeables.

Sur le secteur 2, la densification de l'urbanisation est susceptible de porter atteinte à de vieux sujets de chênes lièges, supports d'habitats pour la faune.

Pour éviter ce risque, il est préconisé d'effectuer un repérage préalable des vieux arbres, habitats pour la faune, afin de les préserver dans le cadre du projet de construction.

Le resserrement du périmètre de zone U du SDU entre l'arrêt et l'approbation de la modification n°2 ne modifie pas les capacités d'urbanisation identifiées et analysées précédemment : un terrain en dent creuse de 1160 m² et une partie potentiellement divisibles de terrain déjà bâti sur 1050 m² (cf. plans ci-dessous et page suivante).

Sur le terrain en dent creuse (secteur 2), la mesure préconisée de repérage préalable des vieux arbres est à mettre en œuvre dans le cadre de la définition du projet d'implantation et paysager d'une éventuelle nouvelle construction, en application du principe de l'article II.3.3 du règlement de la zone U qui prévoit que "les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence".





PLUi Marenne Adour Côte-Sud
SDU du golf de Seignosse - commune de Seignosse

MILIEUX NATURELS



Fond de carte : Photographie aérienne IGN
Source(s) : BKM Environnement, BD TOPO



❑ Commune de Labenne - SDU du Collège

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels, à l'exception du site inscrit des étangs landais du sud. Il n'est concerné par aucun zonage de protection au titre de la loi littoral.

Les espaces boisés autour des constructions existantes sont des éléments constitutifs de la trame verte.

■ Les habitats naturels et les enjeux

Ce SDU comprend les équipements scolaires existants (collège, école élémentaire...) et les équipements sportifs attenants, ainsi que des milieux forestiers qui les entourent.

Deux secteurs de possible densification de l'urbanisation sont localisés dans le SDU.



Secteur 1 : Côté est, sur le relief dunaire accidenté, Il s'agit d'un boisement mixte de pins et chênes (Chêne pédonculé, Chêne liège), composés d'individus d'âge moyen : pas ou peu de très vieux arbres.

Le sous-bois est assez peu dense et comprend les espèces habituelles des massifs dunaires du sud landais : Fougère aigle dominante, accompagnée par l'Arbousier, le Houx, la Germandrée scorodaine, le Ciste à feuilles de sauge (*Cistus salviifolius*), le Chèvrefeuille des bois, la Callune vulgaire (*Calluna vulgaris*)... Du fait d'un couvert végétal peu dense et diversifié, et de l'absence de vieux arbres présentant des habitats pour la faune, l'enjeu est considéré comme faible.



Secteur 2 : ce secteur se place en partie sud des équipements sportifs et à proximité immédiate de l'école. Le site est formé d'une forêt de pins maritimes ouverte, à recouvrement arboré moyennement élevé (40 à 50 %), composé en grande majorité de pins maritimes, avec quelques vieux et beaux sujets isolés de chêne liège.

Le sous-bois présente un faible recouvrement et une faible diversité floristique. La strate arbustive comprend le chêne liège, le Houx (*Ilex aquilinum*), l'Arbousier (*Arbutus unedo*), tandis que la strate herbacée est largement dominée par la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), qui est accompagnée de la Germandrée scorodaine (*Teucrium scorodonia*), du Lierre

grimpant (*Hedera helix*), et du Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*). On note la présence de nombreux individus de Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*), espèce exotique envahissante. Ce secteur présente un faible enjeu.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

La densification de l'urbanisation est susceptible de porter atteinte à quelques vieux sujets de chênes lièges ou de chênes pédonculés, supports d'habitats d'intérêt pour la faune.

Pour éviter ce risque, il est préconisé d'effectuer un repérage préalable des vieux arbres afin de les préserver dans le cadre des projets de densification.



PLUi Marenne Adour Côte-Sud
SDU du collège de Labenne – commune de Labenne

MILIEUX NATURELS

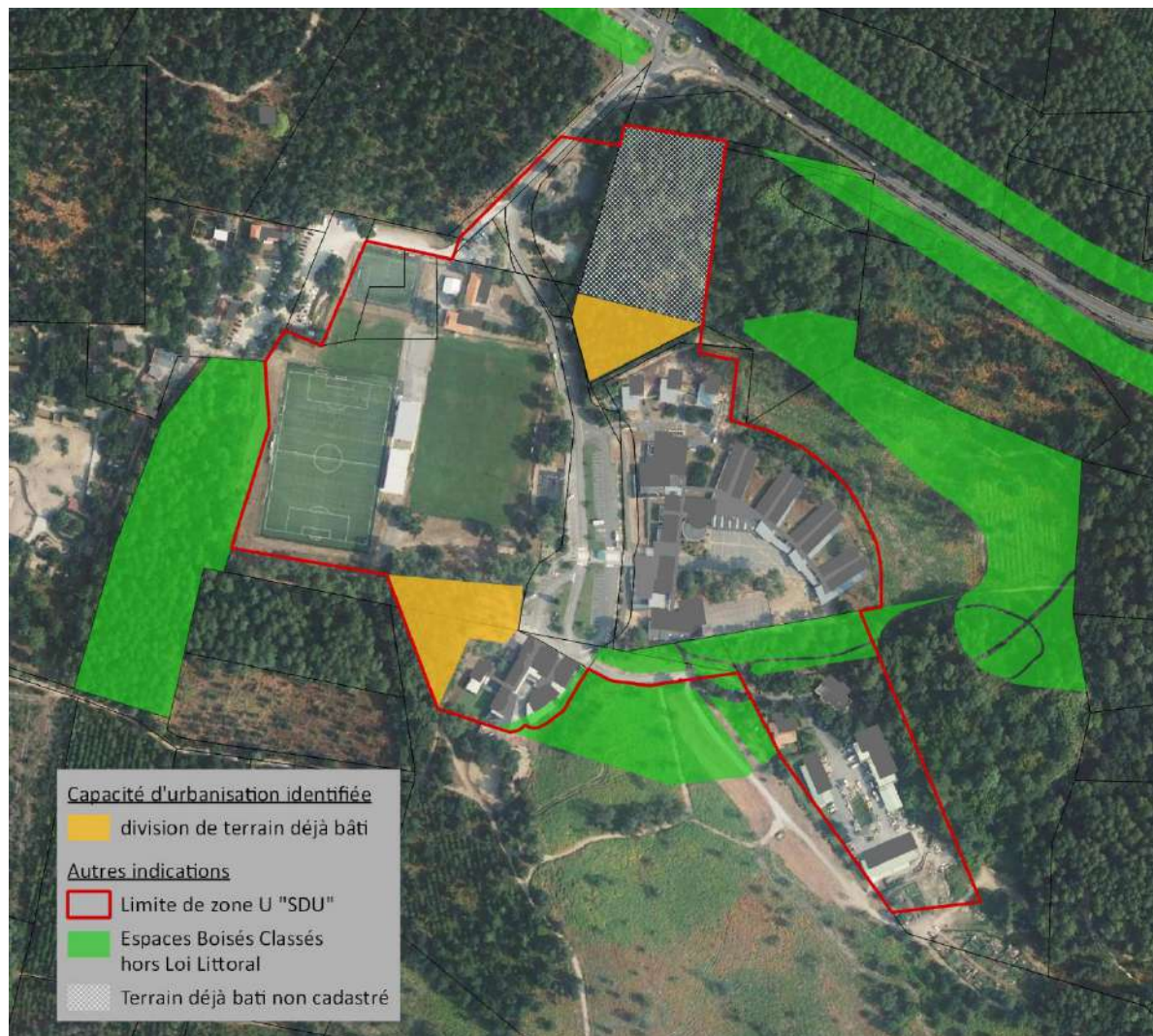


Fond de carte : Photographie aérienne IGN
Source(s) : BKM Environnement, BD TOPO

Au sein du périmètre de SDU intégré dans le dossier approuvé de la modification n°2 (zone U resserrée entre l'arrêt et l'approbation), les capacités d'urbanisation sont réévaluées comme suit (cf. carte ci-dessous) :

- prise en compte du projet autorisé de salle de sport pluridisciplinaire côté nord du secteur,
- réduction de ce fait de la superficie du secteur potentiel n°1, qui constitue une partie potentiellement divisible de cette unité foncière bâtie, sur 2480 m² environ,
- réduction de la superficie du secteur potentiel n°2 côté sud du SDU, qui constitue une partie potentiellement divisible de cette unité foncière bâtie sur 3940 m² environ.

Sur ces terrains, la mesure préconisée de repérage préalable des vieux arbres est à mettre en œuvre dans le cadre de la définition du projet d'implantation et paysager d'un éventuel nouvel aménagement ou équipement, en application du principe de l'article II.3.3 du règlement de la zone U qui prévoit que "les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence".





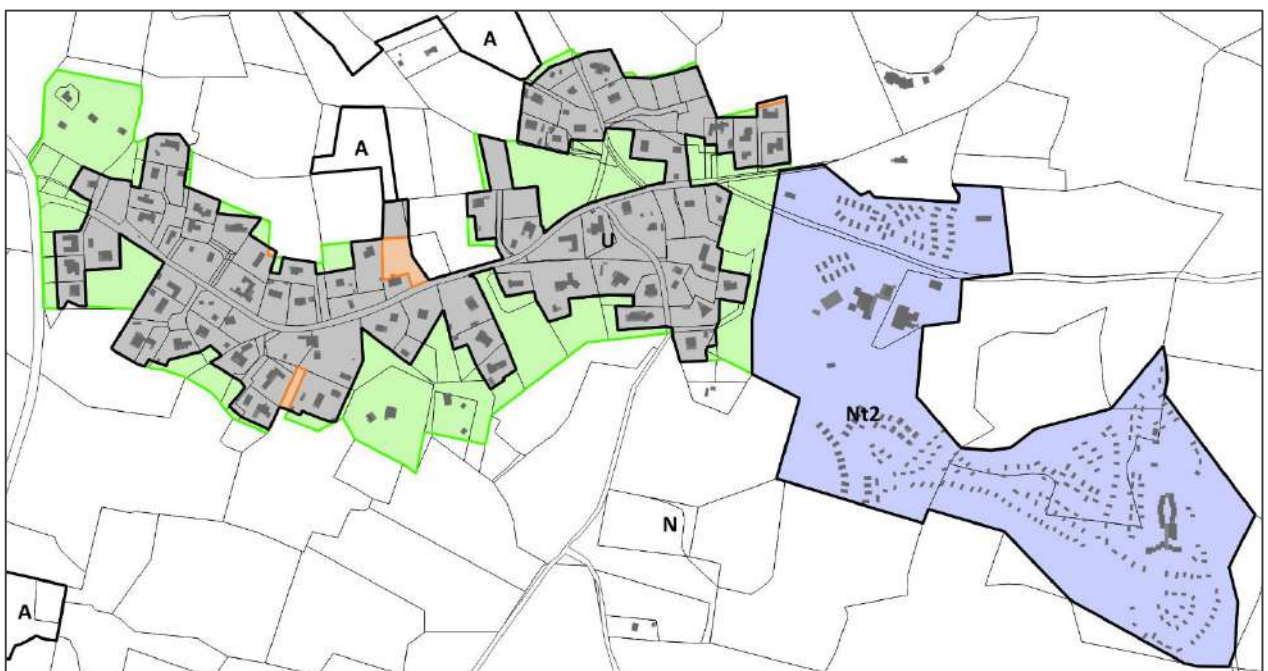
6.1.2. Impacts relatifs au milieu naturel liés aux autres modifications du PLUi

❑ Commune de Moliets et Maâ

Modifications de zonage

Sur la commune de Moliets et Maâ, les modifications de zonage concernent :

- > La réduction de zones U autour du quartier de Maâ : 8,89 ha de zones U sont réduites et transformées en zone naturelle N (en vert sur la carte ci-dessous). Il s'agit en majorité de parcelles boisées (chênaies acidiphiles, plantations de pins maritimes), avec aussi une zone de prairie mésophile non exploitée, en voie de colonisation par des ronces. L'effet de cette modification est positif sur le milieu naturel.
- > L'élargissement d'une zone U pour prise en compte de la limite bâtie (en orange sur la carte ci-dessous) : la modification est sans effet sur le milieu naturel.
- > Le reclassement en zone Nt2 (zone naturelle à vocation touristique) d'une ancienne zone U, à l'est du quartier de Maâ (en bleu sur la carte ci-dessous). Cette modification sera sans effet significatif sur le milieu naturel.
- > La réduction de zones U et leur transformation en zone N autour des quartiers du golf et des Arènes, sur une surface de 5,5 ha (en vert sur la carte page suivante). Ces espaces concernent des boisements de pins maritimes. L'effet est positif.





Modifications des prescriptions

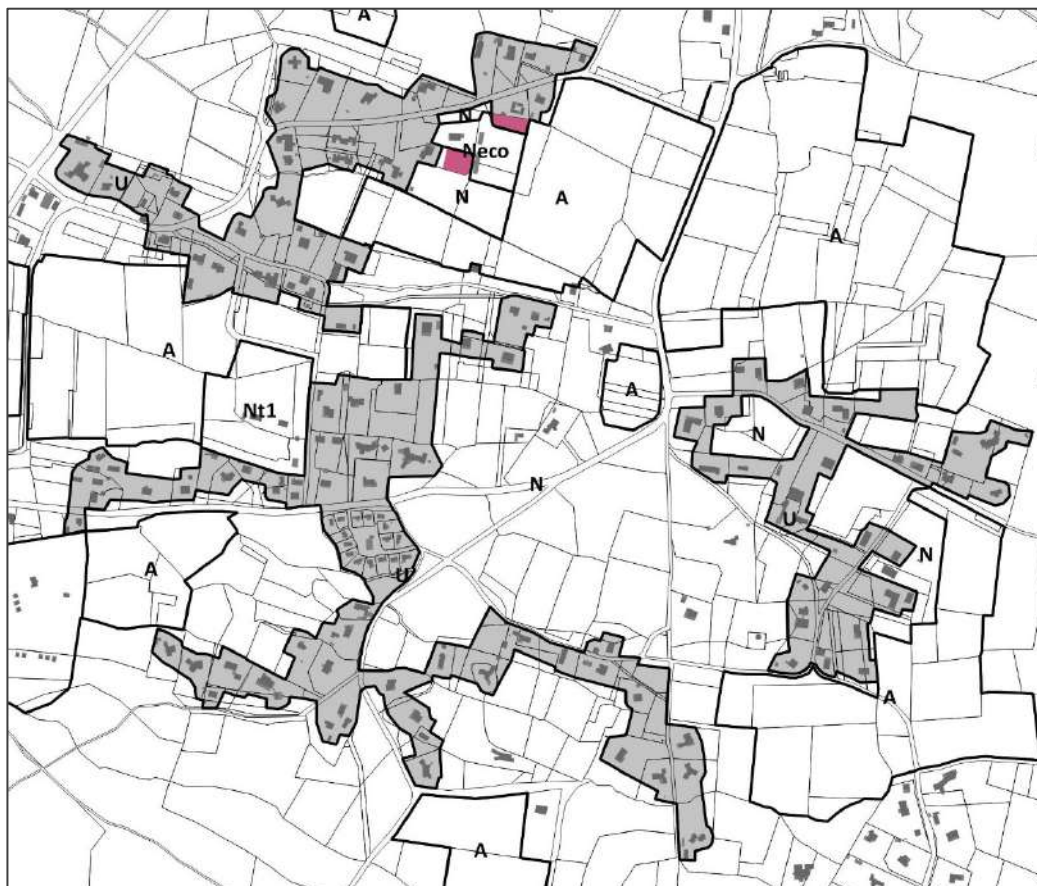
- > Création d'une OAP sectorielle sur le secteur de Maâ.
- > Création d'un corridor en pas japonais sur le secteur de Maâ (surfaces naturelles à protéger), correspondant à la trame forestière du SDU (haies et bosquets). L'effet est positif.
- > Création d'une prescription de « constructibilité limitée à l'extension du bâti existant » dans les zones U de la Plage, du golf, et des arènes : l'effet attendu sur les milieux naturels sera positif du fait de la limitation induite de consommation d'habitat naturel.



Commune de Messanges

Modifications de zonage

Sur la commune de Messanges, les modifications de zonage concernent la création de zone U dans le secteur de Caliot (en gris sur la carte ci-dessous) : cela concerne les parcelles déjà urbanisées du SDU ainsi que les terrains urbanisables décrits plus haut (voir ci-avant pour l'analyse des incidences)



Modifications des prescriptions

Les modifications de prescriptions auront un effet positif sur la préservation du milieu naturel :

- > Création d'une prescription « Constructibilité limitée à l'extension de l'urbanisation » sur 3 zones U hors continuité de l'urbanisation : autour du secteur de Moisan à l'ouest du bourg, et en limite nord de la commune.
- > Création d'une prescription « Corridor en pas japonais » (extension d'une prescription existante) dans une zone U du secteur de Moisan.
- > Dans le secteur de Caliot : création d'une OAP sectorielle et création d'une prescription « Couvert boisé à préserver ».
- > Dans le secteur de « Caliot », prise en compte des arbres remarquables, à protéger.
- > Création d'un corridor en pas japonais sur l'ensemble du secteur de Caliot (surfaces naturelles à protéger), correspondant à la trame forestière du SDU et de sa périphérie (haies et bosquets).



Commune de Soustons

Modifications de zonage

Les modifications portent sur les secteurs du Château d'eau et du sud de la ville.

- > Sur le secteur du Château d'eau, la modification porte sur la réduction de 0,99 ha de zone U, sur des parcelles boisées (boisements mixtes de pins et chênes principalement – cf. carte ci-dessous). L'effet est positif sur le milieu naturel.
- > Sur le secteur sud de la ville, les modifications consistent en la réduction de la zone U sur 1,4 ha, dont 0,88 ha reclassés en zone N et 0,56 ha reclassés en zone Ne. Ces modifications n'auront pas d'effet particulier sur les espaces naturels.



Modifications des prescriptions

Les modifications de prescriptions portent sur :

- > La création d'une prescription « Constructibilité limitée à l'extension de l'urbanisation » sur 3 zones U hors continuité de l'urbanisation dans le secteur de Port d'Albret. L'impact est positif.
- > La création d'un espace remarquable de la loi littoral dans deux secteurs au sud-ouest de l'agglomération de Soustons. L'impact est positif.
- > L'extension des espaces remarquables et des espaces boisés significatifs à La House-Soustons. L'impact est positif en terme de renforcement des trames protectrices sur des espaces déjà classés en zone N.

Commune de Seignosse

Modifications de zonage

Les modifications portent sur la réduction de zone U dans le secteur du Penon sur des espaces dunaires d'une superficie totale de 2,22 ha (voir carte ci-dessous). L'effet est positif.



Modifications des prescriptions

Les modifications de prescriptions auront un effet positif sur la préservation du milieu naturel :

- > Création d'une prescription « Constructibilité limitée à l'extension du bâti existant » sur 2 zones U hors SDU dans le secteur du golf.
- > Création d'une prescription « Constructibilité limitée à l'extension du bâti existant » sur une zones U hors continuité d'agglomération, à l'ouest de l'étang Noir.



❑ Commune de Soorts-Hossegor

Modifications de zonage

Les modifications de zonage portent sur deux secteurs :

- > Réduction de zone U dans le secteur du Lac Marin, concernant des espaces boisés,
- > Suppression d'une zone NI, reclassée en zone N à l'est de la RD 152.

Ces modifications de zonage ont un impact positif sur la protection des milieux naturels.

Modifications des prescriptions

Il est créé des prescriptions d'Espaces remarquables, de Bande des 100 mètres et de Coupure d'urbanisation à protéger à l'est du lac, en accompagnement de la réduction de la zone U visée ci-dessus.

Ces prescriptions renforcent les modifications du zonage et l'effet est positif sur le milieu naturel.

❑ Commune de de Capbreton

Les modifications du PLU sur la commune de Capbreton portent sur la modification du zonage :

- > Réduction de zone U dans le secteur de la ville ouest (voir carte ci-dessous) : espace mixte de milieux arrière-dunaires et de boisement, sur une surface de 3,2 ha
- > Suppression d'une zone 2AU dans le secteur de la ville est : zone boisée de 7,92 ha.

L'impact est positif pour les deux évolutions réalisées.



Commune de Labenne

Modifications de zonage

Les modifications portent sur le secteur du Collège : réduction de zone U sur une surface totale de 7,2 ha (*en vert sur la carte ci-dessous*). Cela concerne :

- > Côté sud : une forêt de production de pins maritimes sur terrain plat, au sous-bois pauvre, mais comprenant quelques individus âgés de Chêne liège, hôtes potentiels d'espèces animales d'intérêt patrimonial,
- > Côté est, une forêt de production de pins maritimes sur un relief dunaire aux pentes marquées. Le sous-bois présente une diversité végétale plus élevée que celle du secteur sud, avec un recouvrement plus élevé de chênes pédonculés et chênes lièges, notamment sur les pentes fortes.

La réduction de la zone U constitue un impact positif significatif.



Modifications des prescriptions

Les modifications de prescriptions portent sur la création d'une prescription « Constructibilité limitée à l'extension du bâti existant » sur 2 zones U hors continuité d'agglomération ou village, près de l'A63. Ces espaces sont occupés par des zones d'activités déjà très artificialisées.

Il n'y aura pas d'impact significatif sur le milieu naturel

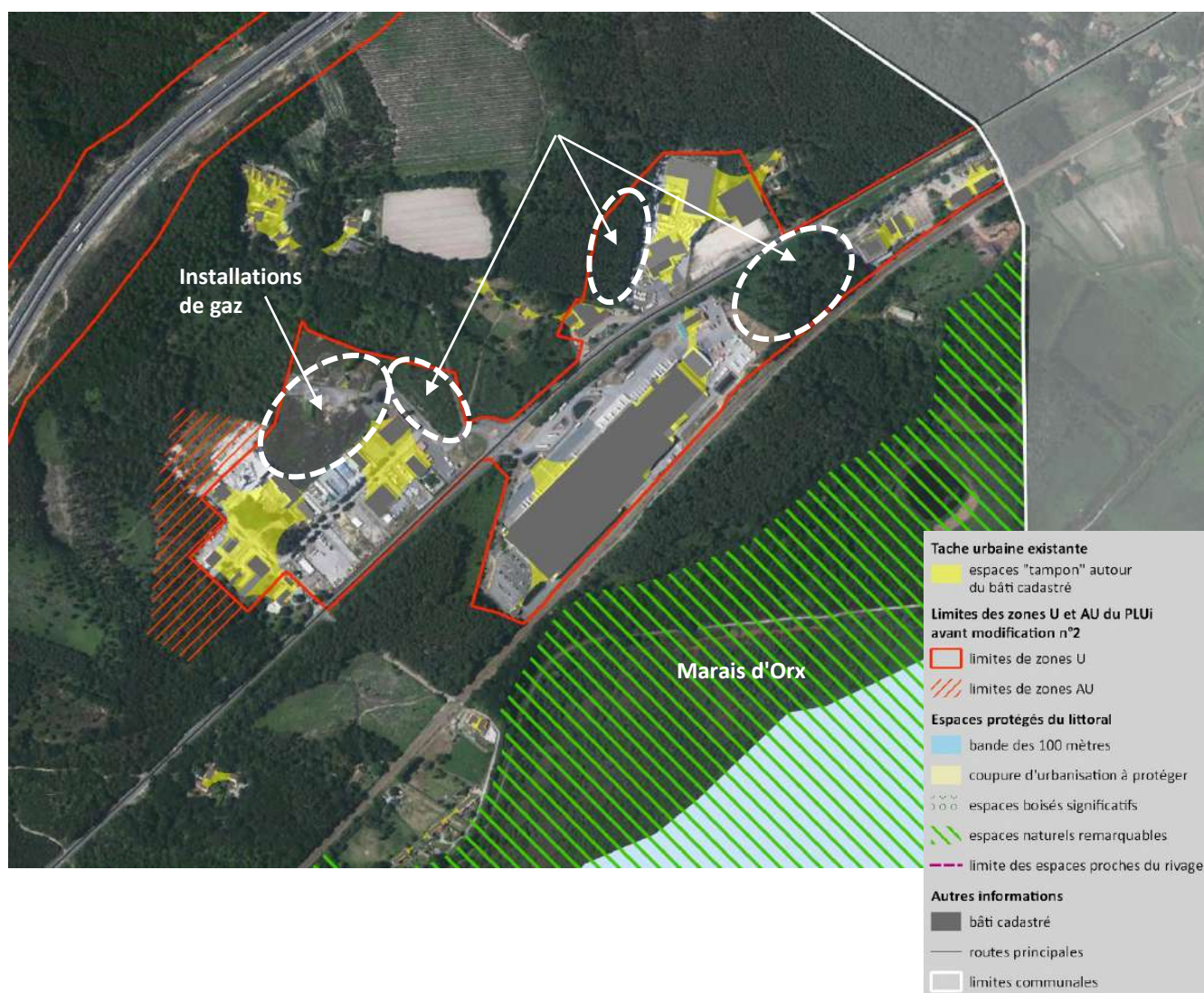


Le site du "Village économique" d'Housquit-Artiguenave

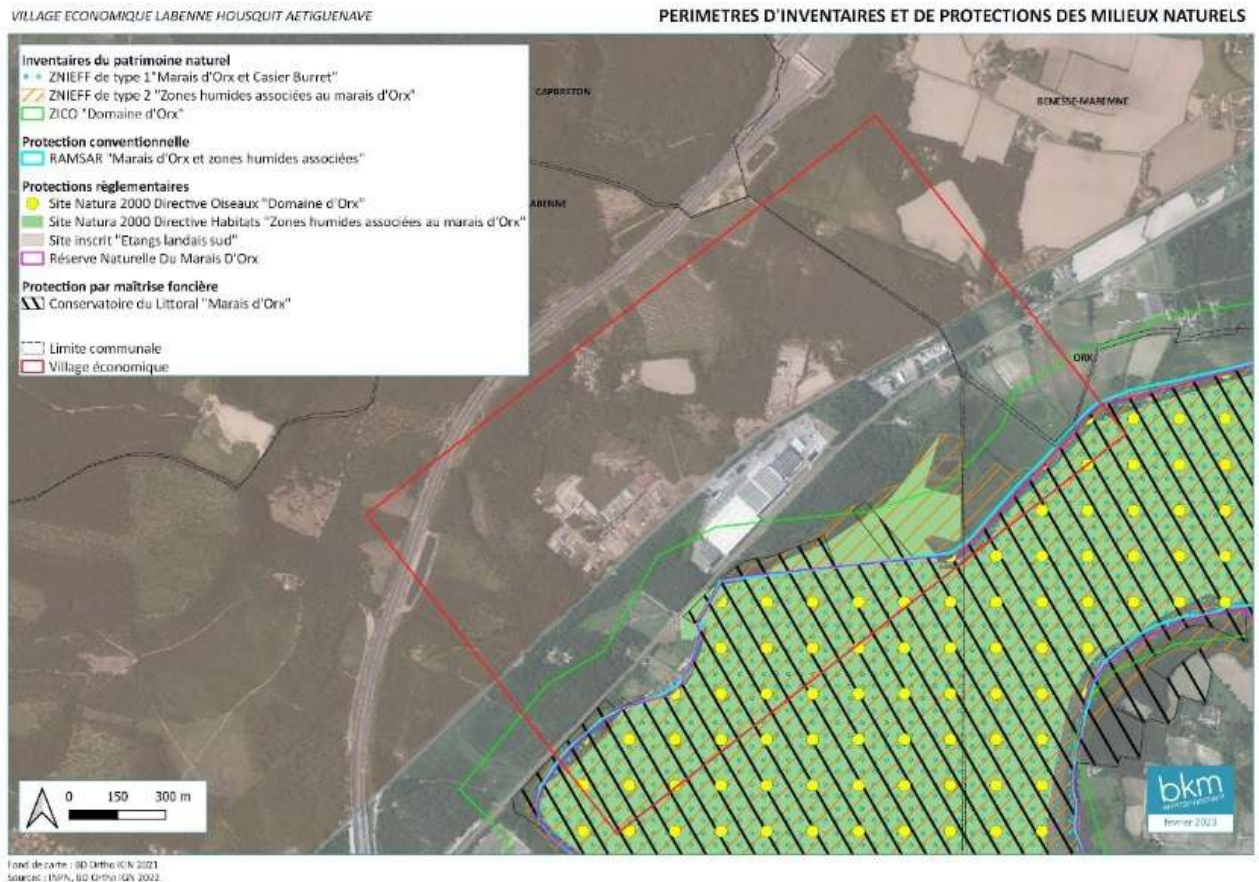
Ce site est identifié dans le PLUi en tant que "village économique", et correspond à :

- une zone Urbaine d'environ 29 ha comprenant :
 - les espaces bâtis correspondants à une 30aine d'entreprises (60.000 m² de bâtiments) qui se déploient le long de la RD810 - route de Maremne, côté nord et et sud de son axe:
 - des espaces aménagés mobilisés par des activités, dont des installations "Primagaz" sur 2,8 ha et diverses zones de stockage de matériaux, matériels et véhicules.
 - des terrains non aménagés ou bâtis d'4 ha, qui constituent des potentiels d'urbanisation supplémentaires pour l'extension des entreprises en place ou l'accueil de nouvelles activités.
- une zone AU d'extension économique d'environ 4 ha en partie ouest du site, dont l'aménagement est soumis au respect d'une OAP.

La délimitation et la réglementation de ces zones ne sont pas affectées par la Modification N°2 du PLUi



Le site se place à proximité du l'unité des "marais d'Orx", concerné par des plusieurs dispositifs de protection : sites Natura 2000 au titre des Directives Oiseaux et Habitats, terrains du Conservatoire du Littoral, ZNIEFF de type 1 et 2 et ZICO du domaine d'Orx, réserve naturelle nationale, site RAMSAR.



Afin d'éviter des impacts potentiels d'un développement des activités sur le site, le PLUi intègre et maintient :

- une protection forte du réservoir écologique d'enjeu majeur que constitue le marais d'Orx et les milieux associés, notamment humides (zone N, EBC, trame de "réservoir de biodiversité", trame d'intégration dans la trame bleue),
- une protection forte également des espaces, notamment boisé, qui sont situés entre le secteur des marais d'Orx, tel que cerné par les périmètres Natura 2000/ZNIEFF, et la voie ferrée qui marque le sud du site de la zone U d'Housquit-Artiguenave (classement en zone N, trame de "Réservoir de biodiversité").

L'évitement de ces impacts potentiels sont ainsi permis par :

- > les protections réglementaires visées ci-dessus, qui préservent les espaces du site des marais d'Orx reconnus d'intérêt écologique, ainsi qu'une zone tampon entre ceux-ci et la zone économique
- > les intentions de renforcement économique du "village" se positionnent plutôt côté nord de la RD810 (zone AU), à distance de ces périmètres de protection.
- > l'axe de la voie ferrée, parallèle à la RD810, constitue une limite physique et fonctionnelle qui sépare clairement la zone économique des espaces naturels plus au sud. Elle permet notamment d'écarter les écoulements pluviaux issus des emprises d'activités vis-à-vis du site d'Orx, ces écoulements étant gérés sur ces mêmes emprises ou en direction de la RD810.



6.1.3. Bilan des impacts sur le milieu naturel de la modification du PLU

❑ **Densification de l'urbanisation dans les SDU**

Dans la majorité des cas la densification de l'urbanisation est prévue dans des parcelles où les enjeux écologiques sont faibles à très faibles : plantations de pins maritimes, landes à Fougère aigle, zones de végétation herbacée entretenue. Les incidences sont alors non significatives sur le milieu naturel et la biodiversité.

Les resserrements de périmètres de zones U de "SDU" opérés entre l'arrêt et l'approbation de la modification n°2, en particulier sur le quartier de Caliot, permettent d'éviter ou de limiter les incidences potentielles :

- sur des parcelles accueillant de vieux sujets de Chêne liège et ou de Chêne pédonculé pouvant constituer des arbres hôtes d'espèces animales à fort enjeu (chiroptères, coléoptères saproxyliques, oiseaux),
- sur des parcelles occupées par des pelouses acidiphiles accueillant une population de Lotier hispide (*Lotus hispidus*), espèce protégée en ex-région Aquitaine.

Dans quelques cas, les incidences peuvent être considérées comme potentiellement notables : cela concerne les parcelles maintenues en zone U qui accueillent des vieux arbres isolés (SDU du Golf à Seignosse et du collège à Labenne). Dans ces cas, il est préconisé de procéder au repérage préalable de ces arbres, afin de les préserver dans le cadre des projets paysager et d'urbanisation.

❑ **Modifications du zonage**

L'effet significatif de la modification n°2 du PLUi concerne les réductions de zones U ou AU et leur transformation en zones naturelles et forestières N. Cela concerne au total une superficie d'environ 75 ha. L'effet est donc positif sur le milieu naturel.

❑ **Modifications des prescriptions**

Les évolutions notables des prescriptions du PLUi concernent principalement :

- La création d'une prescription « Construction limitée à l'extension du bâti existant »,
- L'extension d'une prescription « Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger »,
- La création d'une prescription « Couvert boisé à préserver ».

Toutes ces modifications vont dans le sens d'une amélioration de la préservation des espaces naturels du territoire. L'impact est positif.



6.1.4. Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000

❑ Rappel des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés par la modification du PLUi

Les communes concernées par la modification du PLUi abritent plusieurs sites Natura 2000 :

Au titre de la Directive Habitats :

- Site FR7200716 : Zones humides de l'étang de Léon
- Site FR7200718 : Zones humides de Moliets, Laprade, et Moisan,
- Site FR7200717 : Zones humides de l'arrière-dune du Maransin,
- Site FR7200719 : Zones humides associées au marais d'Orx,
- Site FR7200712 : Dunes modernes du littoral landais de Vieux-Boucau à Hossegor,
- Site FR7200713 : Dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos.

Au titre de la Directive Oiseaux :

- Site FR7210031 : Courant d'Huchet
- Site FR7210063 : Domaine d'Orx.

Ces sites abritent principalement deux grands types de milieux :

- Les milieux humides de l'arrière-dune du littoral landais,
- Les milieux dunaires.

❑ Les incidences directes de la modification du PLUi

On observe qu'aucune modification du zonage ne concerne directement les sites Natura 2000.

De même, aucune densification de l'urbanisation à l'intérieur d'un Secteur Déjà Urbanisé ne concerne un site Natura 2000.

La modification du PLUi n'entraînera donc aucun effet direct de :

- Suppression d'un habitat d'intérêt communautaire,
- Suppression d'un habitat d'espèce d'intérêt communautaire,
- Destruction d'individus d'espèce d'intérêt communautaire.

❑ Les incidences indirectes du PLUi

Incidences indirectes sur des espaces nécessaires à l'accomplissement du cycle vital des espèces d'intérêt communautaire

Il existe des espaces, qui, bien que situés hors zone Natura 2000, peuvent être nécessaires à l'accomplissement du cycle biologique de vie (reproduction, alimentation, repos, déplacement) des espèces pour lesquelles les sites ont été désignés.

La modification du PLUi, notamment par la densification de l'urbanisation au sein des SDU, peut affecter indirectement ces espèces par suppression ou altération d'un habitat nécessaire à son cycle de vie.

- Les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 des zones humides d'arrière-dune du littoral landais sont des espèces strictement liées aux milieux aquatiques et humides : étangs, cours d'eau et leurs rives humides, marais, landes humides...

On observe qu'aucune zone concernée par la modification du PLUi, comme notamment les zones de densification de l'urbanisation à l'intérieur des SDU, n'abrite de milieu humide susceptible d'accueillir ces espèces. Les zones de densification proposées s'avèrent sans fonctionnalité pour les espèces liées aux milieux aquatiques et semi-aquatiques des sites Natura 2000.



- Les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 dunaire sont quant à elles des espèces spécialisées aux exigences écologiques strictes, que l'on trouve dans les espaces tels que la dune blanche, la dune grise, et la lette arrière dunaire, du littoral
Ces milieux particuliers ne se trouvent pas dans les zones de densification des SDU.

Il n'est donc pas attendu d'effet indirect de suppression d'habitat nécessaire aux espèces d'intérêt communautaire

Effets de proximité

Des habitats d'intérêt communautaire, des habitats d'espèces peuvent être perturbés, des espèces peuvent être dérangées, voire subir une mortalité d'individus, du fait de la proximité des zones futures de densification urbaine par rapport aux zones Natura 2000 : mortalité d'individus et dérangement pendant les travaux (bruit, vibrations, pénétration de personnel et d'engins), perturbations dues au fonctionnement de la zone (présence humaine, trafic automobile...).

On observe que les zones d'urbanisation futures s'insèrent dans des espaces déjà en grande partie urbanisés et suffisamment éloignées des zones Natura 2000 pour que celles-ci ne risquent pas de subir d'effets de proximité du fait du PLUi.

En effet, le SDU autorisant une densification de l'urbanisation le plus proche d'un site Natura 2000, le SDU des Arènes (commune de Moliets et Maâ), est distant du site « Zones humides des étangs de Moliets, Laprade, et Moisan » d'environ 150 mètres des berges de l'étang de Moliets, et en séparé par un boisement dense de pins maritimes. Les autres SDU avec densification de l'urbanisation sont toujours distants d'au moins 500 m d'un site Natura 2000.

Accroissement des rejets d'eaux usées (voir aussi plus loin le chapitre « les incidences sur la ressource en eau »)

La modification n°2 du PLUi entraînera une densification de plusieurs secteurs : quartier de Mâa et des Arènes-Golf à Moliets-et-Mâa, quartier de Caliot à Messanges, de Labenne collège et de manière très réduite à Soustons dans le quartier du château d'eau et au golf de Seignosse. Les effluents supplémentaires générés par les nouvelles constructions constitueront de faibles volumes. Ils seront pris en charge sans difficulté par les ouvrages de traitement de Moliets-et-Mâa, Soustons, Labenne, Seignosse et Capbreton.

La modification n°2 réduit les surfaces en zones urbaines (- 67,3 ha) et à urbaniser 2AUe (- 7,9 ha), et de fait le développement potentiel de l'urbanisation sur le territoire. Cette évolution entraînera mécaniquement une réduction de la production d'eaux usées. L'impact sera positif.

Accroissement des rejets d'eaux pluviales (voir aussi plus loin le chapitre « les incidences sur la ressource en eau »)

La densification des SDU génèrera une très faible augmentation des besoins en eau potable. Les ouvrages de productions du territoire seront en mesure de répondre à la demande.

Conclusion sur les incidences de la modification PLUi sur le réseau Natura 2000

Les analyses ci-dessus montrent que la modification du PLUi n'entraînera aucune incidence significative, directe ou indirecte, sur le réseau Natura 2000.



6.2. LA RESSOURCE EN EAU

6.2.1. Commune de Moliets et Maâ

Analyse de l'état initial

Le SDU du quartier de Maâ se situe sur deux bassins versants :

- Les deux tiers Ouest sont localisés sur le bassin versant du Courant de Messanges aussi appelé ruisseau de Barail, qui prend sa source en limite ouest du quartier. Le cours d'eau se jette dans le courant de Soustons à environ 10 km au sud/sud-est du secteur étudié,
- Le tiers Est est situé sur le bassin versant du ruisseau de Couloum qui se jette au nord dans l'étang de Léon à environ 3 km au nord-est du quartier de Maâ. Le cours d'eau de Couloum coule à environ 3 km à l'est du quartier.

Aucun cours d'eau ne traverse ce quartier.



Le SDU des Arènes et du Golf se situe sur le bassin versant du Courant de Messanges qui coule à 30 m à l'extrémité Est du quartier. Le cours d'eau se jette dans le courant de Soustons à environ 6,7 km au sud du secteur étudié. Le réseau hydrographique ne traverse pas le SDU.

Selon l'état des lieux 2019 réalisé par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, les masses d'eau du courant de Messanges (FRFR681_1) et du ruisseau de Couloum (FRFR156_3) possèdent un bon état écologique et un bon état chimique. Toutefois, la masse d'eau du courant de Messanges subit une pression significative par les pesticides et une forte altération de sa morphologie. Quant au cours d'eau de Couloum, il subit des altérations hydromorphologiques élevées. Les objectifs du SDAGE Adour Garonne sont de maintenir le « bon état écologique 2021 » et le bon état chimique 2015 pour les deux masses d'eau.

Le courant de Messanges et le ruisseau de Couloum sont tous deux classés axes à migrateurs amphihalins.

La commune est classée en zone sensible à l'eutrophisation. Elle n'est pas couverte par un périmètre de Schéma de Gestion des Eaux (SAGE).

Impacts et mesures à mettre en œuvre

La modification n°2 du PLUi permet la densification en zone U, sur une surface de 0,65 ha sur le quartier de Mâa et sur 0,54 ha sur le quartier des Arènes-golf. La densification permise au sein de ces SDU aura pour conséquence l'urbanisation d'une surface maximale de 1,2 ha, correspondant aux parcelles identifiées. Elle entraînera une imperméabilisation des sols et une concentration des eaux de ruissellement vers l'aval en direction du Courant de Messanges et du ruisseau de Couloum.

Dans le même temps, la modification du PLUi supprime 8,89 ha de zone U dans le quartier de Mâa et 5,5 ha sur le secteur du golf, ce qui réduira fortement l'imperméabilisation des sols. Étant donné la réduction des surfaces urbanisées, l'impact de la modification sera positif.

Dans les zones pouvant être urbanisées, l'impact de l'imperméabilisation sur le régime des eaux sera réduit par les dispositions du règlement du PLUi en vigueur en zone urbaine à vocation d'habitat (règlement de la zone U chapitre III.2.2. eaux pluviales) :

- obligation pour les pétitionnaires d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, et si impossibilité (remontées de nappes par ex), de les stocker et de les rejeter dans le réseau public ou dans le réseau hydrographique avec un débit limité à 3l/s/ha maximum
- maintien de surfaces d'espaces verts au sein des parcelles, fixé par le règlement du PLUi.

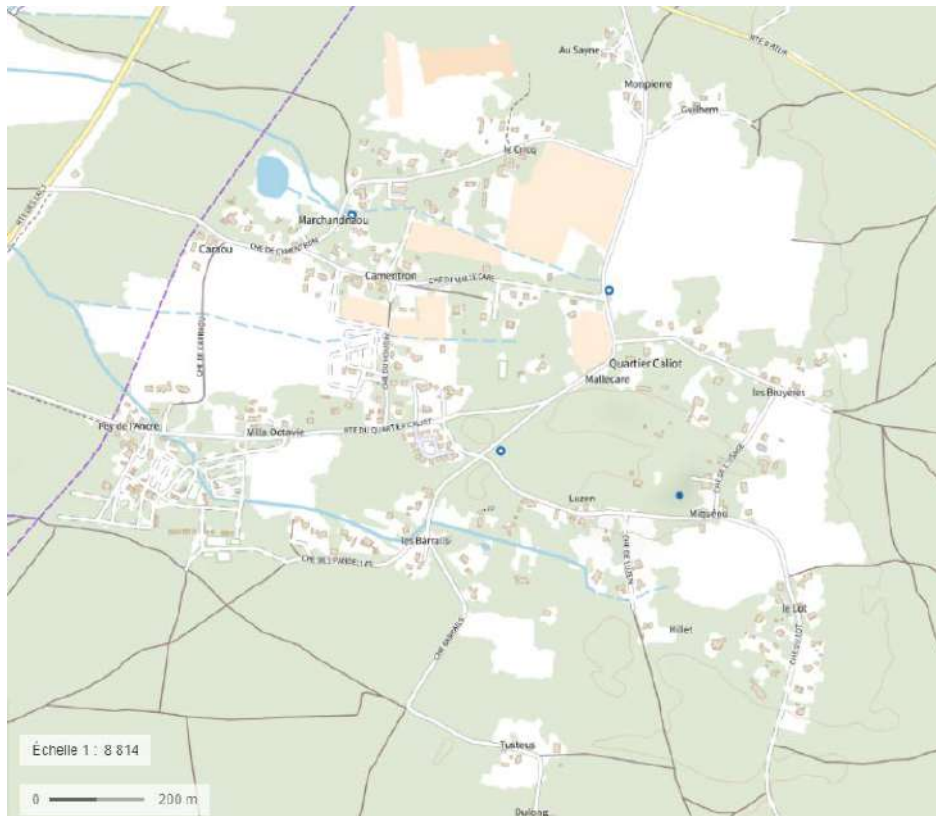
L'impact de la modification n°2 sera donc positif.

6.2.2. Commune de Messanges

❑ Analyse de l'état initial

Le quartier de Caliot se situe sur le bassin versant du Courant de Messanges qui coule au plus près des sites de ce SDU à 1,1 km à l'ouest. Comme vu prudemment sur la commune de Moliets-et-Maâ, le courant de Messanges présente un bon été écologique et chimique.

Deux de ses affluents et un sous-affluent, tous sans nom, traversent le quartier de Caliot, d'est en ouest, en direction du Courant de Messanges. La commune n'est concernée par aucun périmètre de SAGE. Messanges se situe en zone sensible à l'eutrophisation.



❑ Impacts et mesures à mettre en œuvre

Dans le secteur de Caliot, la modification n°2 du PLUi entraînera la création de zones U sur une surface d'environ 26,9 ha en grande partie déjà urbanisée. Ce classement permettra la densification au sein de ce SDU sur une surface totale de 1,84 ha actuellement non ou partiellement bâtie. La densification entraînera une imperméabilisation des sols et une concentration des eaux de ruissellement vers l'aval en direction du Courant de Messanges.

Les dispositions de gestion des eaux pluviales figurant dans le règlement du PLUi en vigueur, et décrites précédemment pour la commune de Moliets-et-Maa, réduiront l'impact de l'imperméabilisation.

Sur l'ensemble des capacités d'urbanisation, une seule parcelle non bâtie se situe en limite d'un cours d'eau intermittent. Le pétitionnaire respectera les distances de recul figurant dans les dispositions générales du règlement du PLUi en vigueur et mettra en place une bande inconstructible de 4 m à partir de l'axe de celui-ci.

La densification de ce quartier aura une faible incidence sur la ressource en eau.

6.2.3. Commune de Labenne

❑ Analyse de l'état initial

La quartier de Labenne collège se situe sur le bassin versant du Boudigau qui coule à plus 400 m au sud. Aucun de ses affluents ne traverse le SDU.

Selon l'état des lieux 2019 réalisé par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, la masse d'eau du ruisseau le Boudigau (FRFR275) présente un état écologique médiocre et un bon état chimique. Le ruisseau du Boudigau subit de nombreuses pressions liées à des rejets des stations d'épuration, des pollutions diffuses par les pesticides et une forte altération de sa morphologie.

Le SDAGE Adour Garonne fixe à horizon 2027 un objectif écologique moins strict de l'atteinte du bon état et le maintien du bon état chimique 2021.

❑ Impacts et mesures à mettre en œuvre

La densification permise au sein du SDU du collège aura pour conséquence l'urbanisation sur un périmètre maximal de 0,64 ha, correspondant aux deux secteurs pouvant accueillir des équipements. Elle entraînera une imperméabilisation des sols et une concentration des eaux de ruissellement vers l'aval en direction du ruisseau du Boudigau. L'impact sur le régime des eaux sera faible et réduit par les dispositions du règlement du PLUi en vigueur en zone U en matière de gestion des eaux pluviales (infiltration) et de traitement paysager.

Parallèlement, la modification n°2 du PLUi entraînera une réduction de la zone urbaine U du secteur du collège sur une surface de 7,2 ha sur le secteur du collège. Cette évolution réduira le développement de l'urbanisation et donc l'imperméabilisation des sols, ce qui est positif en termes d'incidences sur le régime des cours d'eau et la qualité du milieu récepteur.

6.2.4. Autres communes

La modification n°2 du PLU entraînera également les modifications suivantes :

- La densification du SDU du Château d'eau à Soustons : Celle-ci ne permettra l'urbanisation que d'une parcelle. L'impact sur la ressource en eau sera négligeable
- La densification du SDU du Golf à Seignosse : Celle-ci ne permettra l'urbanisation que de deux parcelles. L'impact sur la ressource en eau sera faible.
- La réduction d'une zone U de 3,2 ha et d'une zone 2AUe de 7,92 ha sur Capbreton, et de 16,3 ha de zone U sur Soorts-Hossegor. Ces évolutions réduiront le développement de l'urbanisation et donc l'imperméabilisation des sols, ce qui est positif en termes d'incidences sur le régime des cours d'eau et la qualité des milieux récepteur.

6.3. L'EAU POTABLE

6.3.1. Commune de Moliets et Maâ

❑ Analyse de l'état initial

L'alimentation en eau potable de la commune de Moliets-et-Mâa est gérée par le syndicat intercommunal des eaux du Marensin (*emma*) qui regroupe 30 communes.

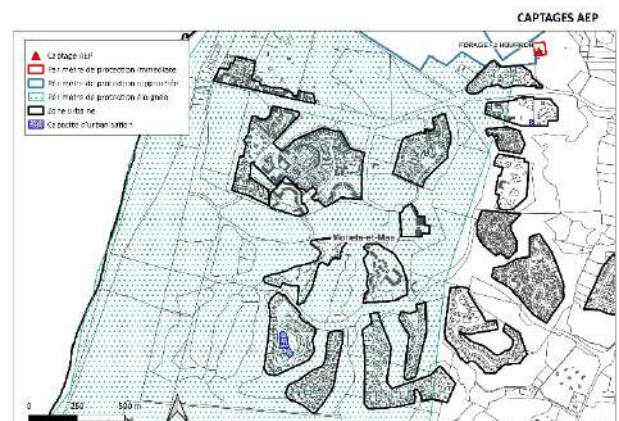
L'unité de distribution de la commune de Moliets-et-Mâa est alimentée par 3 forages prélevant dans les nappes du Miocène :

- Le forage F3 d'une capacité de prélèvement de 60 m³/h
- Le forage F4 d'une capacité de prélèvement de 140 m³/h et 2800 m³/j,
- Le forage F5 d'une capacité de prélèvement de 80 m³/h et de 1600 m³/j.

Les eaux prélevées sont traitées par l'usine de traitement de Moliets, d'une capacité de 150 m³/h et 3 000 m³/j. Les eaux prélevées subissent une déferrisation, démantanisation, un traitement de l'arsenic par voie biologique et physico chimique, et une désinfection au chlore gazeux.

En 2023, les autocontrôles effectués par les délégataires et les prélèvements pour analyses physico-chimiques et bactériologiques réalisés par l'Agence Régionale de Santé (ARS) de la ressource montrent une bonne qualité de l'eau distribuée.

L'unité de distribution de Moliets-et-Mâa est interconnectée avec les autres unités de distribution gérés par le syndicat (unités de Vieux-Boucau, Soustons qui appartiennent à l'unité hydraulique du secteur Marensin et unités d'Houssad et d'Orist qui appartiennent à l'unité hydraulique du secteur de l'Adour). Les capacités de prélèvement autorisées sur l'ensemble des forages du syndicat sont de plus de 13 millions de m³/an. En 2023, un peu moins de 5,6 millions de m³ ont été prélevés.



Le quartier des Arènes et du Golf se situe en partie dans le périmètre de protection éloignée du champ du forage F5 de Moliets-et-Maa délimité par arrêté préfectoral du 5 août 2002. Les règles fixées dans ce périmètre ne remettent pas en cause l'urbanisation de ce secteur.

❑ Impacts et mesures

La densification des quartiers de Mâa, des Arènes et du golf entraînera une augmentation des besoins d'eau potable liée à l'urbanisation de 8 parcelles. Les besoins en eau potable liés à l'urbanisation des 8 parcelles non bâties seront au maximum de 3,75 m³/jour ou environ 1 400 m³/an (10 logements x 2,5 pers./logement x 150 l/jour). Les besoins seront très largement couverts par les ouvrages d'alimentation et de distribution d'eau potable existants, dans le respect des autorisations de prélèvements accordés par l'État.

La réduction des zones U sur le quartier de Mâa sur 3,42 ha et sur le secteur des Arènes-Golf sur 5,76 ha enlèvent des capacités de développement de l'urbanisation, surtout sur le quartier de Mâa. Cette évolution réduit de manière automatique les potentiels besoins en eau potable et la pression sur la ressource en eau.

L'impact sur la ressource en eau sera donc très faible.



6.3.2. Commune de Messanges

❑ Analyse de l'état initial

L'alimentation en eau potable de la commune de Messanges est gérée par le syndicat intercommunal des eaux du Marensin (emma). L'unité de distribution de la commune de Messanges est alimentée par le forage F2 prélevant dans la nappe pli-quaternaire. Le forage a une capacité de prélèvement de 45 m³/h et de 900 m³/jour. Les eaux traitées subissent un traitement au chlore gazeux.

En 2023, les autocontrôles effectués par les délégataires et les prélèvements pour analyses physico-chimiques et bactériologiques réalisés par l'Agence Régionale de Santé (ARS) de la ressource montre une bonne qualité de l'eau distribuée.

Comme évoqué précédemment, les unités de distribution d'eau potable du territoire du syndicat intercommunal des eaux du Marensin sont interconnectées. Les capacités de prélèvement autorisées sur l'ensemble des forages du syndicat sont de plus de 13 millions de m³/an. En 2023, un peu moins de 5,6 millions de m³ ont été prélevés.

❑ Impacts et mesures

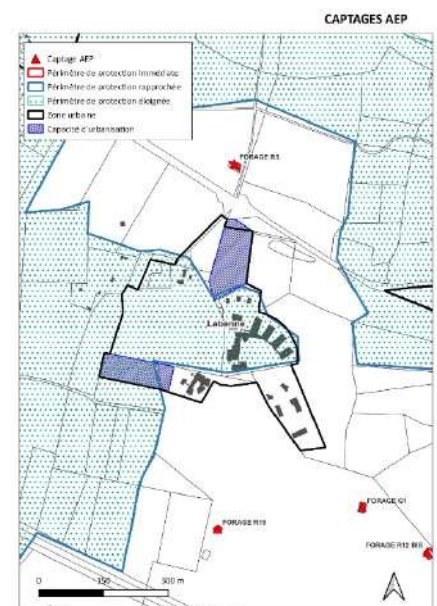
La densification du quartier de Caliot entraînera une augmentation des besoins d'eau potable liés à l'urbanisation d'une 10aine de sites de terrains en capacités foncières, permettant la construction d'environ 14 logements (hypothèse pour l'évaluation). Les besoins en eau potable sont estimés au maximum de 5,2 m³/jour ou environ 1 900 m³/an (14 logements max x 2,5 pers./logement x 150 l/jour). Ils seront très largement couverts par les ouvrages d'alimentation et de distribution d'eau potable existants, dans le respect des autorisations de prélèvements accordés par l'État. L'impact sur la ressource en eau sera faible.

6.3.3. Commune de Labenne

L'alimentation en eau potable de la commune de Labenne est gérée en régie par le service des eaux de Labenne. L'unité de distribution de la commune de Labenne est alimentée par le forage F2 prélevant dans la nappe pli-quaternaire. Le forage a une capacité de prélèvement de 45 m³/h et de 900 m³/jour. Les eaux traitées subissent un traitement au chlore gazeux.

En 2023, les autocontrôles effectués par les délégataires et les prélèvements pour analyses physico-chimiques et bactériologiques réalisés par l'Agence Régionale de Santé (ARS) de la ressource montre une bonne qualité de l'eau distribuée.

Le SDU de Labenne collège intercepte les périmètres de protections rapprochée et éloignée du champ captant d'Onesse - Labenne, approuvés par arrêté préfectoral du 16 juin 2010.



❏ Impacts et mesures

La densification du quartier du collège entraînera une augmentation des besoins d'eau potable. En l'absence de projets définis et avancés, ces besoins ne sont pas quantifiables.

La réalisation d'équipements dans les périmètres de protections rapprochée et éloignée du champ captant d'Onesse est compatible avec les règles fixées par l'arrêté préfectoral de protection de celui-ci.

6.3.4. Autres communes

La modification n°2 du PLU entraînera également les modifications suivantes :

- La densification du SDU du Château d'eau à Soustons : Celle-ci ne permettra l'urbanisation que d'une parcelle. L'impact sur les besoins en eau potable sera négligeable
- La densification du SDU du Golf à Seignosse : Celle-ci ne permettra l'urbanisation que de deux parcelles. L'impact sur les besoins en eau potable sera négligeable.
- La réduction d'une zone U de 3,2 ha et d'une zone 2AUe de 7,92 ha sur Capbreton, et de 16,3 ha de zone U sur Soorts-Hossegor. Ces évolutions réduiront le développement de l'urbanisation et donc les besoins en eau potable.



6.4. L'ASSAINISSEMENT

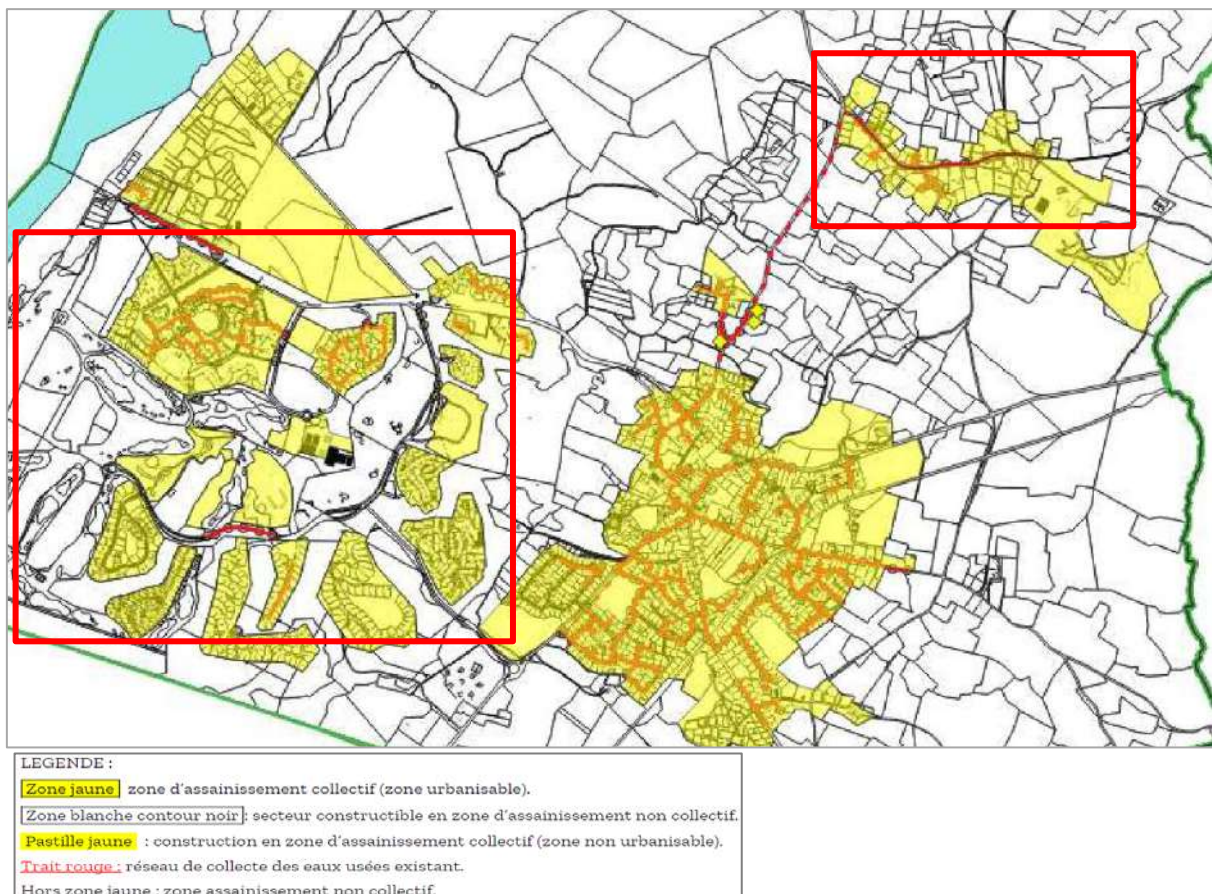
6.4.1. Commune de Moliets et Maâ

❑ Analyse de l'état initial

Les quartiers de Maâ, des Arènes et du Golf se situent en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement communal en vigueur. Ils sont desservis par un réseau de collecte existant de type séparatif.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration communale située au sud-est de la commune. L'ouvrage de type boue activée a une capacité de 18 000 éq-hab et un débit nominal par temps sec de 3 500 m³/jour. Les eaux traitées sont infiltrées.

En moyenne, la station d'épuration a fonctionné en 2022 à 21 % de sa capacité hydraulique (volume moyen reçu = 743 m³/jour) et 23 % de sa capacité organique. La charge maximale reçue en période estivale a été de 9 792 EH et a atteint 54 % de la capacité nominale de la station d'épuration. L'ouvrage est conforme à la réglementation en équipement et en performance.



Extrait du zonage d'assainissement de Moliets-et-Mâa sur les SDU des quartiers de Maâ et Les Arènes-Golf



Impacts et mesures

La densification des quartiers de Mâa, des Arènes et du golf (8 parcelles non bâties) entraînera une augmentation de la production d'effluents. Les eaux usées supplémentaires sont estimées à environ 25 EH (10 logements X 2,5 pers/log X 1 EH). Elles seront envoyées vers la station communale de Moliets-et-Maa, dont la charge maximale reçue en 2022 a atteint 54 % de sa capacité. La densification de ces secteurs aura donc une incidence faible sur l'assainissement collectif de la commune.

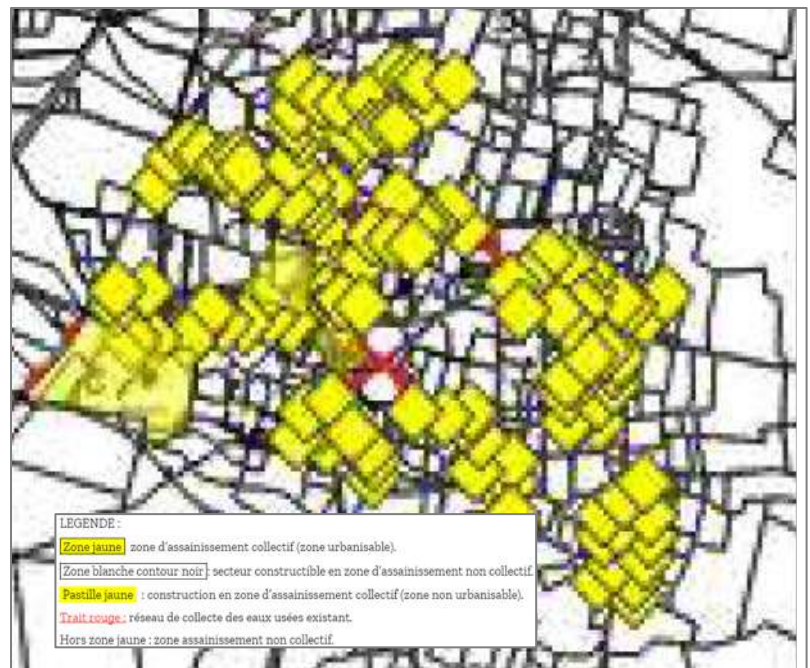
6.4.2. La commune de Messanges

Analyse de l'état initial

Le SDU de Caliot se situe en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement communal en vigueur. Il est desservi par le réseau de collecte existant de type séparatif.

Les eaux sont traitées par la station d'épuration intercommunale de Soustons Port d'Albret qui recueille, en plus de ses propres effluents, ceux d'Azur, Vieux-Boucau-les-Bains et Messanges, Tosse et Saubion. L'ouvrage de type boue activée a une capacité de 100 000 EH et un débit nominal par temps sec de 20 000 m³/jour. Les eaux traitées sont infiltrées.

En moyenne, la station d'épuration de Soustons Port d'Albret a fonctionné en 2022 à 28 % de sa capacité hydraulique haute saison (volume moyen = 5 512 m³/jour) et 25 % de sa capacité organique. La charge maximale reçue en période estivale a été de 66 370 EH et a atteint 66 % de la capacité nominale de la station d'épuration. L'ouvrage est conforme à la réglementation, en équipement et en performance.



Extrait du zonage d'assainissement de Messanges sur le SDU de Caliot

Impacts et mesures

La densification du quartier de Caliot sur la 10aine de sites de terrains constituant des capacités foncières, entraînera une augmentation de la production d'effluents. Les eaux usées supplémentaires sont estimées à environ 35 EH (14 logements X 2,5 pers/log X 1 EH). Elles seront envoyées vers la station communale de Soustons, dont la charge maximale reçue en 2023 a atteint 66 % de sa capacité. La densification de ce secteur aura donc une incidence faible sur l'assainissement collectif.



6.4.3. La commune de Labenne

❑ Analyse de l'état initial

Le SDU du collège se situe en partie zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement communal en vigueur.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration communale. L'ouvrage a une capacité de traitement de 20 000 EH et un débit nominal par temps sec de 4 000 m³/jour. Il a reçu une charge maximale de 13 353 EH en 2021 et a fonctionné en moyenne à 57 % de sa capacité hydraulique et 47 % de sa capacité organique. La station fonctionne de manière satisfaisante et est conforme à la réglementation, en équipement et en performance.



Extrait du zonage d'assainissement de Labenne sur le SDU du collège

❑ Impacts et mesures

La densification du SDU de Labenne Collège permettra d'accueillir des équipements, notamment au nord, un projet à l'étude d'un gymnase. Bien que situé en zone d'assainissement non collectif, celui-ci pourra être raccordée au réseau collectif. À ce stade, il n'est pas possible d'évaluer les effluents produits par les futurs projets. Etant donné les marges de capacité importantes de la station d'épuration de Labenne, celle-ci sera en mesure de traiter les eaux usées supplémentaires générées sur ce secteur.

6.4.4. Autres communes

La modification n°2 du PLU entraînera également les modifications suivantes :

- La densification du SDU du Château d'eau à Soustons : Celle-ci ne permettra l'urbanisation que d'une parcelle. L'impact sur la station d'épuration de Soustons Port d'Albret, d'une capacité de 100 000 EH, sera négligeable.
- La densification du SDU du Golf à Seignosse : Celle-ci ne permettra l'urbanisation que de deux parcelles. Les eaux usées supplémentaires seront envoyées vers la station communale de Seignosse Le Penon. L'ouvrage a une capacité de traitement de 35 000 EH ; elle a reçu une charge maximale de 27 927 EH en 2022. La station fonctionne de manière satisfaisante et est conforme à la réglementation. La densification de ce secteur aura donc une incidence très faible sur l'assainissement collectif de la commune.
- La réduction d'une zone U de 3,2 ha et d'une zone 2AUe de 7,92 ha sur Capbreton, et de 16,3 ha de zone U sur Soorts-Hossegor. Ces évolutions réduiront le développement de l'urbanisation et donc les besoins de traitement des effluents sur la station de Capbreton à laquelle sont raccordées les deux communes.



6.5. LES RISQUES MAJEURS ET NUISANCES

6.5.1. Commune de Moliets et Maât

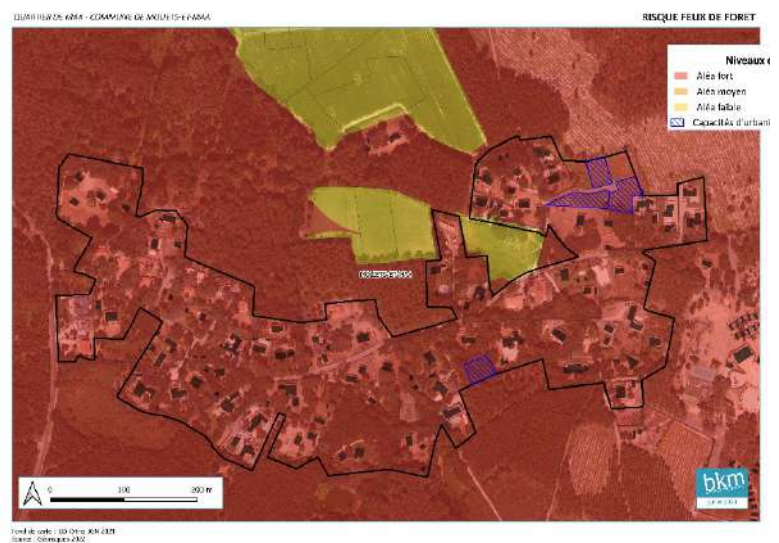
❑ Analyse des capacités d'urbanisation du SDU du quartier de Maât

Analyse de l'état initial

■ Risques feux de forêt

Le quartier de Maât est situé au cœur du massif des Landes de Gascogne et est en contact avec les boisements de résineux classés dans le Dossier Départemental des incendies de Forêt des Landes en risque feux de forêt fort. Il est composé de parcelles bâties sous couvert boisé et de quelques parcelles forestières. Il est de ce fait quasiment entièrement classé en aléa fort feux de forêt, à l'exception d'une parcelle non boisée insérée dans le tissu bâti et non urbanisé.

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risques Incendie de Forêt.

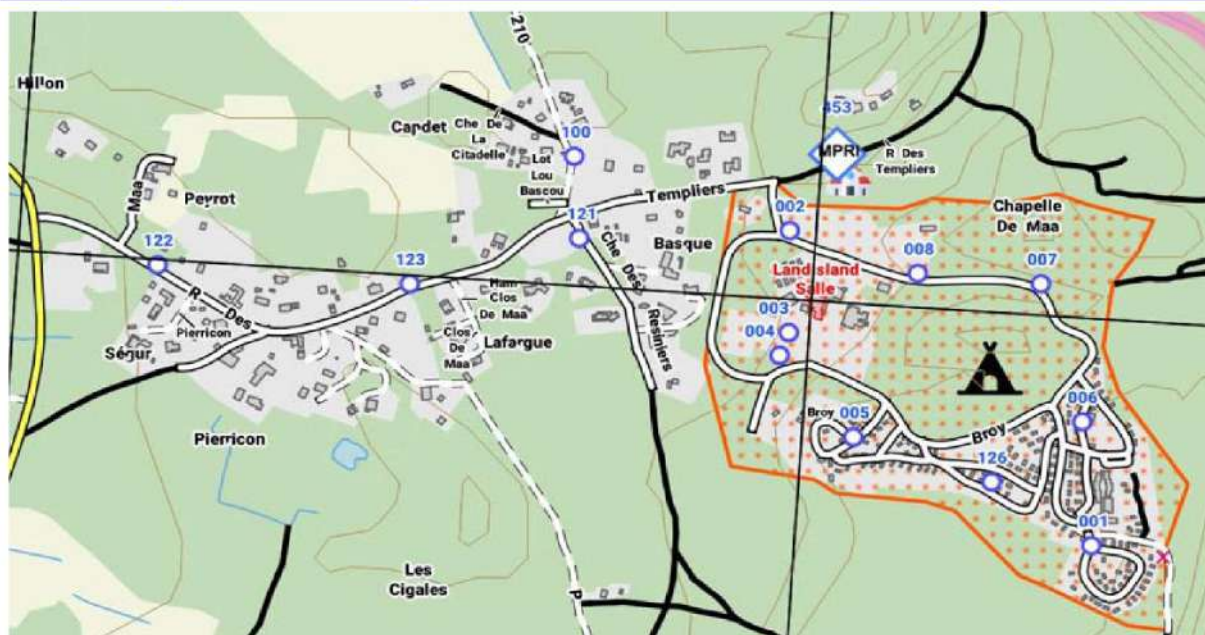


Le quartier de Maât comptabilise douze poteaux d'incendie, dont sept présentent des anomalies selon le dernier rapport communiqué du SDIS, ainsi qu'un puit foré au niveau de la Chapelle (cf. page suivante). La couverture générale du quartier en équipements apparaît bonne, mais leur fonctionnement est pour partie à améliorer (débit, état ...)



Plan de la défense incendie sur le quartier de Maa

Type	Numéro	Etat	Adresse	Pression statique	Débit sous 1 bar	Débit Max
PI	187001	Anomalie(s) signalée(s)	1010 Rue des Templiers Camping Lands' island (Derrière SUN 104)	2,5	82	115
PI	187002	Anomalie(s) signalée(s)	1010 Rue des Templiers Camping Lands' island (Derrière SUN 104)	2	40	58
PI	187004	Conforme (RAS)	1010 Rue des Templiers Camping Lands' island (Piscine)	2	79	115
PI	187005	Anomalie(s) signalée(s)	1010 Rue des Templiers Camping Lands' island (Face HAB 199)	2	60	73
PI	187006	Conforme (RAS)	1010 Rue des Templiers Camping Lands' island (Face HAB 152)	2	69	92
PI	187007	Conforme (RAS)	1010 Rue des Templiers Camping Lands' island (Ancienne station épuration)	3	64	71
PI	187008	Anomalie(s) signalée(s)	1010 Rue des Templiers Camping Lands' island (Portail Sortie NORD)	3	50	57
PI	187100	Anomalie(s) signalée(s)	chemin de la citadelle (face chemin des résiniers)	4,2	47	
PI	187121	Anomalie(s) signalée(s)	Chemin des Résiniers	4	55	85
PI	187122	Anomalie(s) signalée(s)	161 Rue des Templiers	4,2	54	88
PI	187123	Conforme (RAS)	500 Chemin des Templiers	4,2	85	90
PI	187126	Conforme (RAS)	1010 Camping Landisland (Rue des Templiers) emplacement 194	2,5	82	115
PF	187PF453	Conforme (RAS)	Lieu-dit Chapelle de Maa			36

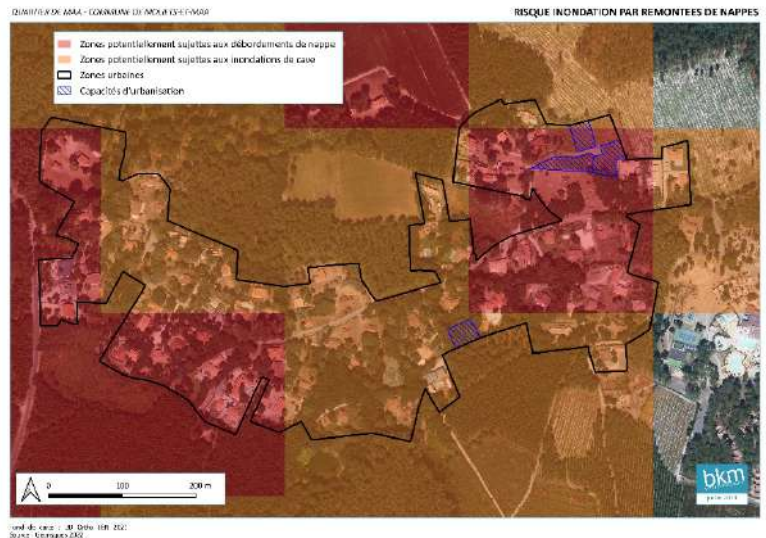


■ Risque inondation par débordement de cours d'eau/ remontées de nappes

Le quartier de Maâ n'est pas traversé par le réseau hydrographique de la commune et se situe donc en dehors de toutes zones inondables.

Il est en revanche implanté dans une zone sensible aux remontées de nappes. Selon les données du BRGM :

- La partie sud-ouest, l'extrémité ouest et la partie Est sont en zone d'affleurement de la nappe superficielle (nappe comprise entre 0 et 1 m),
- La partie centrale est en zone d'inondation de cave. La nappe se situe entre 1 et 5 m de profondeur.



■ Risque industriel, nuisances, pollutions

Le quartier de Maâ n'est exposé ni à d'autres risques naturels ou technologiques, ni à des nuisances.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

Certains terrains potentiellement urbanisables se situent au sein de la zone d'aléa fort feux de forêt de l'atlas feux de forêt des Landes ou en contact avec le massif forestier. La densification de ce secteur expose donc les futures constructions au risque incendie de forêt.

Le PLUI en vigueur prévoit plusieurs prescriptions dans le règlement visant à réduire l'exposition au risque :

- *Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt. Les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre, Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum (dispositions générales du règlement).*
- *Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'incendie et à l'article L 322 3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres et aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre. Les accès au massif devront être assurés tous les 500 mètres minimum depuis la voirie publique et permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie (dispositions générales du règlement).*



L'impact sera réduit par les dispositions réglementaires figurant déjà dans le PLU en vigueur.

Des parcelles non bâties se situent dans la zone potentiellement sujettes aux remontées de nappes et une dans la zone sujette aux inondations de cave. La zone est donc susceptible d'être impactée par les effets des remontées de nappes (Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés, fissures des constructions...).

Le PLU en vigueur prévoit plusieurs prescriptions dans le règlement visant à réduire l'exposition au risque : « *Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat 2018 ou à partir des éléments déjà recensés dans les PLU :*

- *Les sous-sols sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave)*
- *Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur, dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe*

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa . »

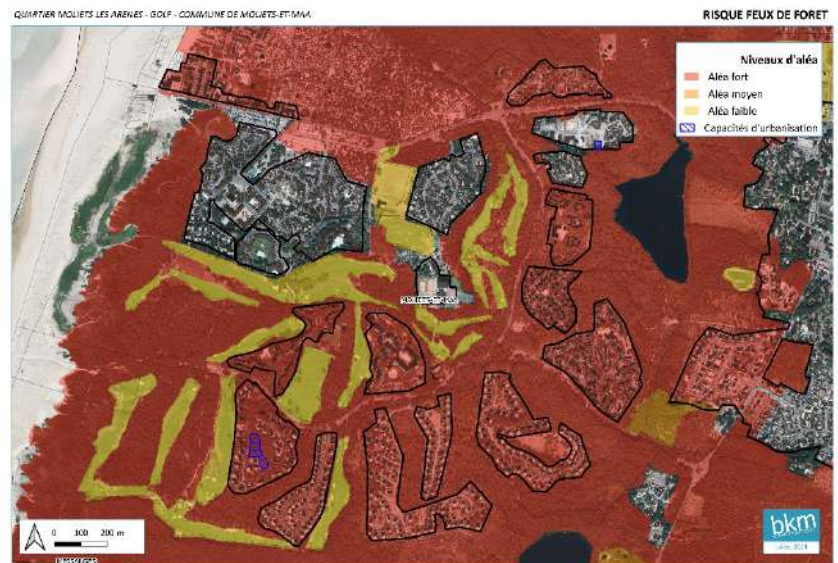
L'impact des remontées de nappe sera donc faible.

❑ Analyse des capacités d'urbanisation du SDU du quartier des Arènes-Golf

Analyse de l'état initial

■ Risques feux de forêt

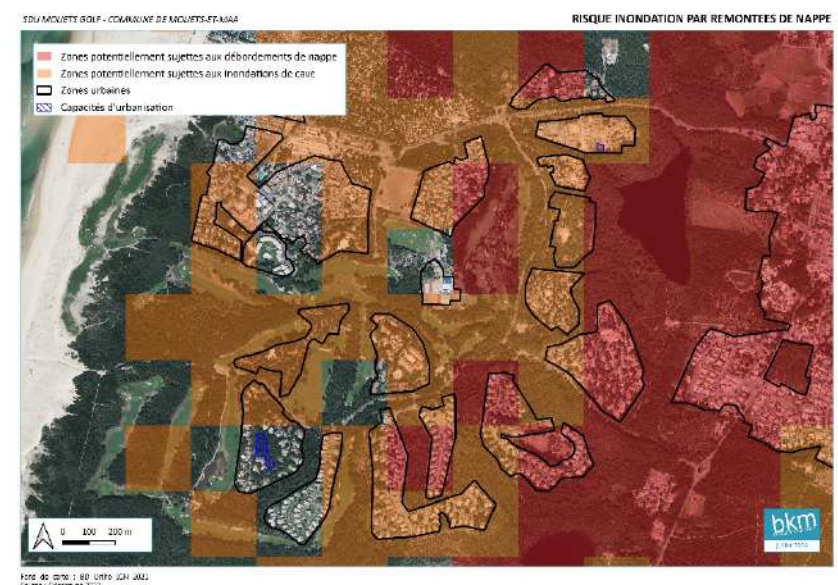
Le SDU de Moliets Les Arènes-Golf est composé de zones soit classées en aléa fort dans le Dossier Départemental des incendies de Forêt des Landes, soit situées en bordure d'espaces classés en aléa fort incendie de forêt.



■ Risque inondation par débordement de cours d'eau/remontées de nappes

Le SDU des Arènes-Golf est éloigné des zones inondables définies dans l'AZI des cours d'eau côtiers des Landes sur le courant d'Huchet. Il n'est pas concerné par le risque inondation par débordement de cours d'eau.

Selon les données du BRGM, il se situe localement dans une zone sujette aux inondations de cave, là où la nappe se situe entre 1 et 5 m de profondeur.



■ Risque industriel, nuisances, pollutions

Le quartier des Arènes-Golf n'est exposé ni à d'autres risques naturels ou technologiques, ni à des nuisances.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

La densification de ce secteur expose donc les futures constructions en lisière de forêt et/ou sous couvert boisé, aux incendies de forêt.

Ce secteur possède très peu de parcelles non bâties identifiées comme potentiel en capacités urbanisables. On en dénombre que quatre. L'impact du SDU sera donc limité sur le risque feux de forêt. L'impact sera qui plus est réduit par les dispositions réglementaires figurant déjà dans le PLUi en vigueur. De la même manière, les prescriptions du PLUi en vigueur énoncées ci-avant réduiront les effets des remontées de nappes.

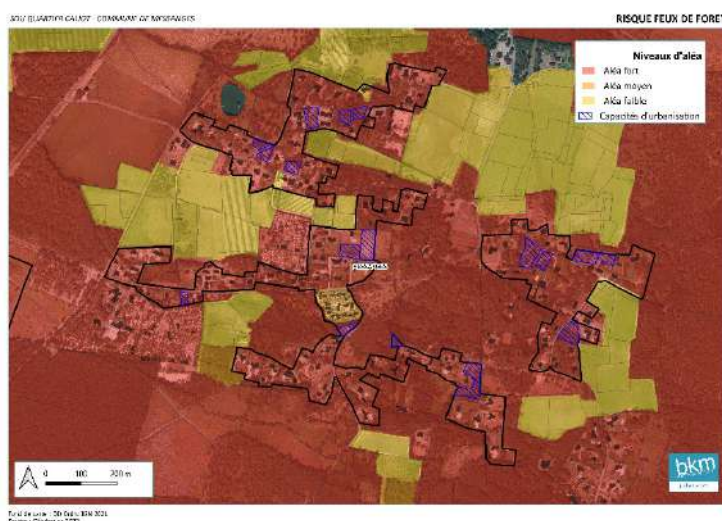
6.5.2. Commune de Messanges

■ Analyse de l'état initial

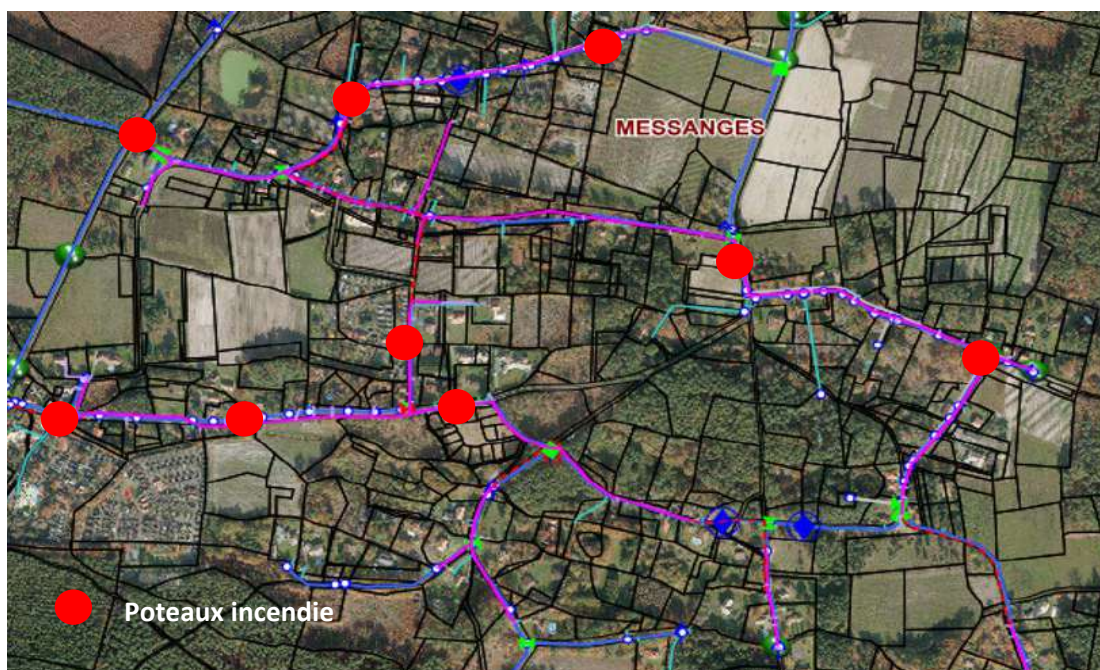
■ Risques feux de forêt

Le SDU de Caliot est composé en dehors des espaces agricoles et déjà bâtis, d'espaces boisés de résineux à risque feux de forêt, classés dans le Dossier départemental des incendies de forêt des Landes, en aléa fort.

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risques Incendie de Forêt.



Le quartier de Caliot comptabilise neuf poteaux d'incendie. Trois d'entre eux sont « non-conformes » selon le dernier rapport communiqué du SDIS de 2023.





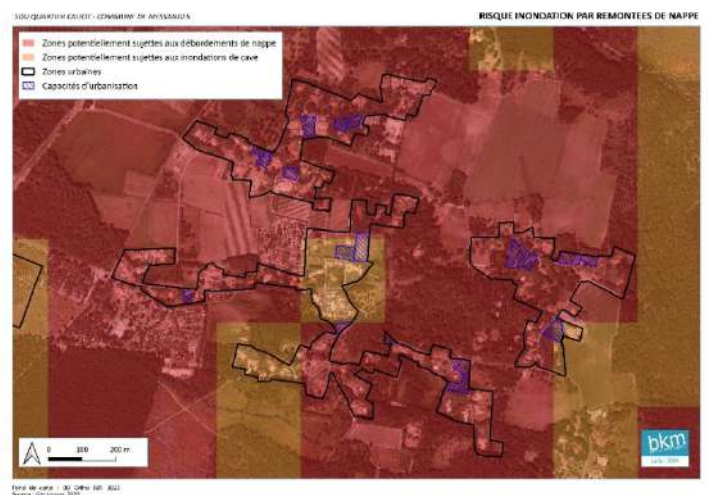
Plan de la défense incendie sur le quartier de Caliot

Numéro	Adresse	Type	Statut	Ø conduite	Ø PI	Marque PI	Modèle PI	Etat Global (capot, peinture)	Pression Statique (bar)	Pression A 60m3h (bar)	Débit à 1 bar (m3/h)	Date du contrôle	Observations
181014	Quartier Caliot (face au fils Thévenin)	PI	Public		100	Bayard	Emeraude	BON	5		52	12/06/23	Non Conforme
181017	Camping " les Accacias " (entrée)	PI	Public		100	Bayard	Emeraude	BON	5,5		50	12/06/23	
181034	Camping " Lou Pignada "	PI	Public		100	Bayard	Saphir	BON	4,2	3,3		14/06/23	
181036	Chemin de l'Usage	PI	Public		100	Bayard	Emeraude						En forêt et pas accessible en voiture classique
181045	Route du Château d'eau (Quartier Caliot)	PI	Public		100	Bayard	Saphir	BON	3,6		50	12/06/23	Non Conforme
181066	Chemin de Barrails angle Chemin de l'Usage	PI	Public		100	Bayard	Emeraude	BON	5,6		50	12/06/23	Non Conforme
181068	1060 Route de Caliot (Lot Cottage de la Pinède)	PI	Public		100	Bayard	Emeraude	BON	5,1		50	12/06/23	
181087	725 Route du Quartier Caliot	PI	Public		100	Bayard	Emeraude	BON	4,2	3,7		12/06/23	

■ Risque inondation par débordement de cours d'eau/ remontées de nappes

Le quartier de Caliot est éloigné des zones inondables des cours d'eau.

Il se situe selon les données du BRGM dans une zone sensible aux remontées de nappes. L'essentiel de l'aire d'étude est en zone d'affleurement de la nappe superficielle (nappe comprise entre 0 et 1 m), localement, en zone d'inondation de cave, avec une nappe se situe entre 1 et 5 m de profondeur.



■ Risque industriel, nuisances, pollutions

L'aire d'étude est éloignée des secteurs de risques industriels, de transport de matières dangereuses ainsi que des sources de pollutions (sites et sols pollués...) et de nuisances sonores.

□ Impacts et mesures à mettre en œuvre

Toutes les capacités foncières identifiées dans le quartier de Caliot se situent en zone d'aléa fort incendie de forêt. La densification de ce secteur expose donc les futures constructions en lisière de forêt et/ou sous couvert boisé, aux incendies de forêt.

Afin de réduire l'impact du risque incendie de forêt sur le quartier, la commune mettra en œuvre les actions nécessaires pour assurer la conformité des poteaux d'incendie et disposer d'une défense incendie conforme aux normes réglementaires.

En outre, l'impact sera réduit par les dispositions réglementaires figurant déjà dans le PLUi en vigueur. La commune s'assurera de la

Concernant le risque inondation par remontées de nappe, les capacités d'urbanisation sont localisées dans des zones sensibles à ce risque. Les prescriptions du PLUi en vigueur, énoncées dans le chapitre de la commune de Moliets-et-Mâa, réduiront les effets des remontées de nappes.



6.5.3. Commune de Labenne

■ Analyse de l'état initial

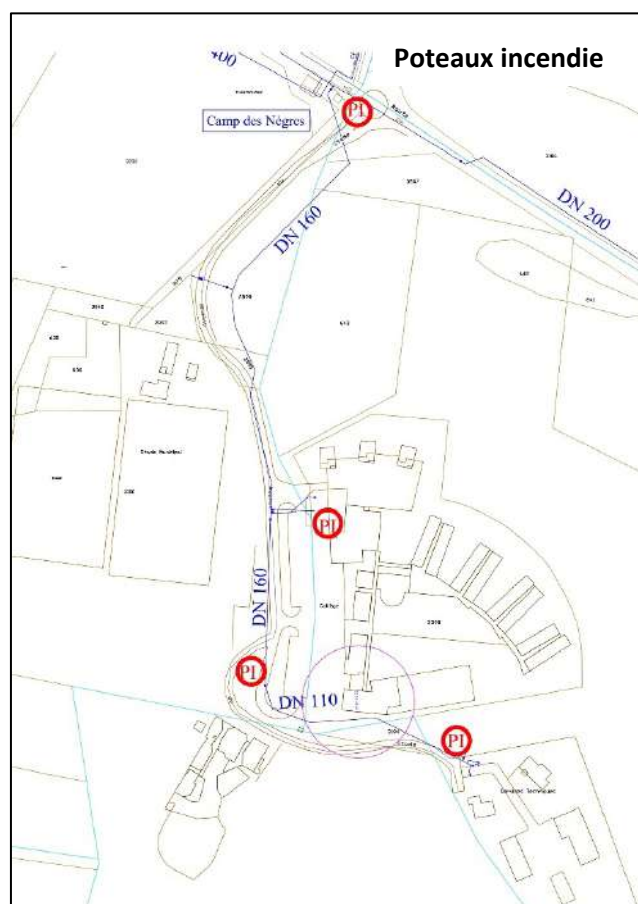
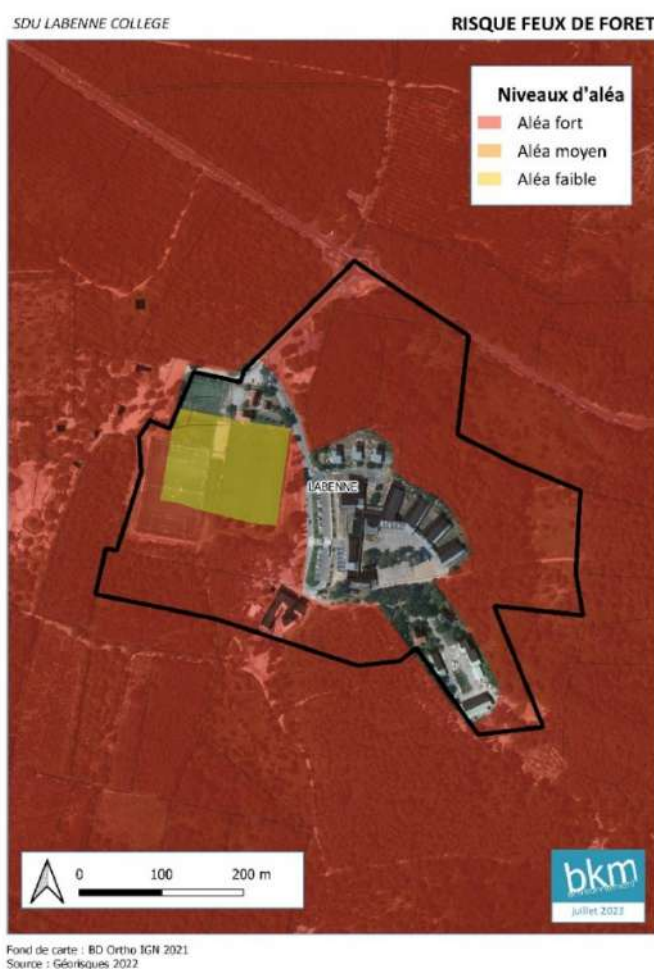
■ Risques feux de forêt

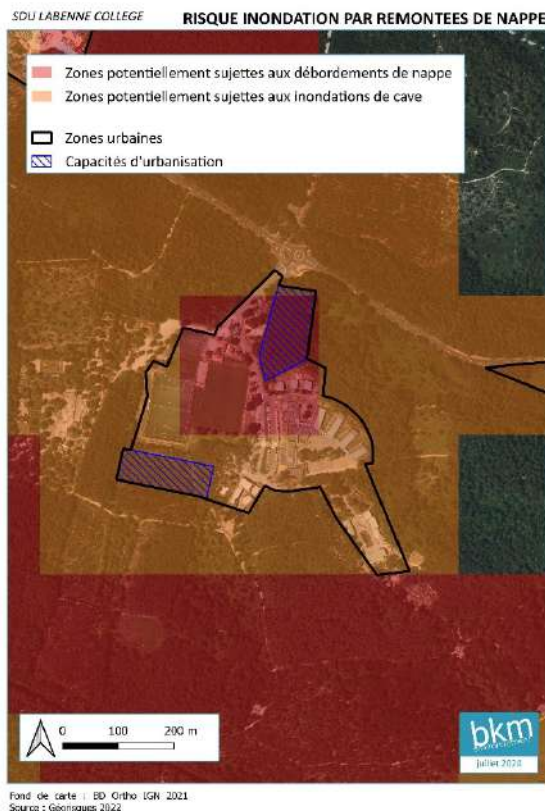
Le SDU du Collège est composé d'espaces boisés de résineux, classés dans l'atlas départemental des incendies de forêt des Landes, en aléa fort.

Ces boisements se situent tout autour des parcelles déjà urbanisées (collège, services techniques, stade, zoo).

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risques Incendie de Forêt.

Le SDU comptabilise trois poteaux d'incendie. Selon le dernier rapport du SDIS de 2023, tous sont conformes à la réglementation.





■ Risque inondation par débordement de cours d'eau/ remontées de nappes

Le SDU Collège est éloigné des zones inondables des cours d'eau.

Il se situe selon les données du BRGM dans une zone sensible aux remontées de nappes :

- au nord du collège et en limite sud de l'aire d'étude en zone d'affleurement de la nappe superficielle (nappe comprise entre 0 et 1 m),
- sur le reste de l'aire d'étude en zone d'inondation de cave, là où la nappe se situe entre 1 et 5 m de profondeur.

La zone est donc susceptible d'être impactée par les effets des remontées de nappes (inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés, fissures des constructions, remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées voire des canalisations).

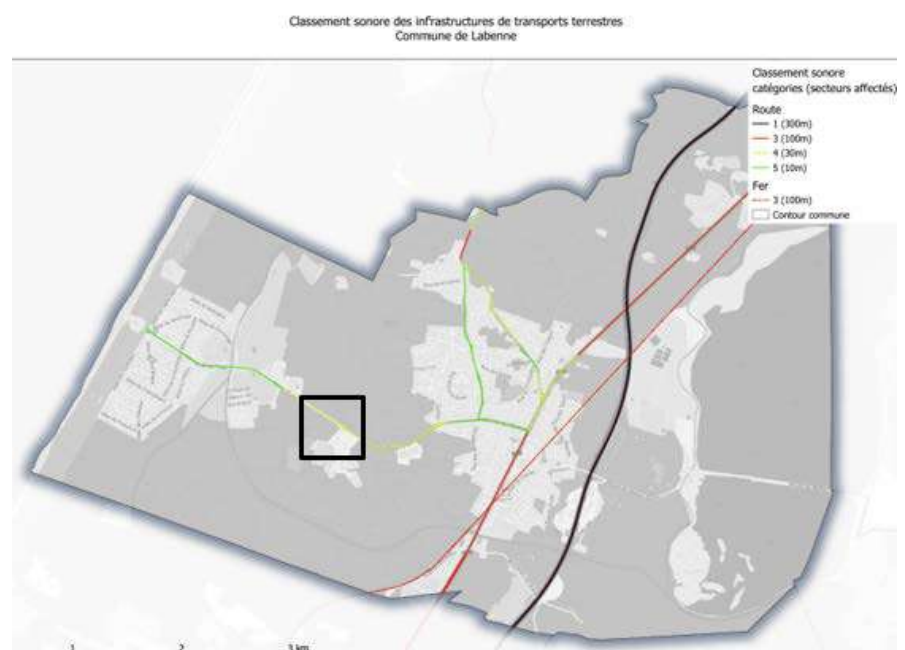
■ Risque industriel, nuisances, pollutions

Risque industriel/pollutions : L'aire d'étude est éloignée des secteurs de risques industriels, de transport de matières dangereuses ainsi que des sources de pollutions (sites et sols pollués...).

Nuisances sonores : Au nord du SDU passe la RD 126 classée au droit du site voie bruyante de catégorie 4, par arrêté préfectoral du 24 janvier 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports routières et ferroviaires dans les Landes.

La largeur affectée par le bruit est de 30 m de part et d'autre de la voie.

Le classement de cette infrastructure implique le respect de la réglementation en vigueur sur les normes d'isolation acoustique pour toute nouvelle construction (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique).



❏ Impacts et mesures à mettre en œuvre

La densification de ce secteur avec la construction de nouveaux équipements expose les biens et le public au risque incendies de forêt. L'impact sera réduit par les dispositions réglementaires figurant déjà dans le PLUi en vigueur.

Concernant le risque inondation par remontées de nappe, les capacités d'urbanisation sont localisées dans des zones sensibles à ce risque. Les prescriptions du PLUi en vigueur, énoncées dans le chapitre de la commune de Moliets-et-Maâ, réduiront les effets des remontées de nappes.

6.5.4. Autres communes

La modification n°2 du PLU entraînera également les modifications suivantes :

- La densification du SDU du Château d'eau à Soustons : Celle-ci ne permettra l'urbanisation que de deux parcelles. L'impact sur les risques sera très faible.
- La densification du SDU du Golf à Seignosse : Celle-ci ne permettra l'urbanisation que de deux parcelles. L'impact sur les risques sera très faible.
- La réduction d'une zone U de 3,2 ha et d'une zone 2AUe de 7,92 ha sur Capbreton, et de 16,3 ha de zone U sur Soorts-Hossegor. Ces secteurs se situent en zone d'aléa fort feux de forêt dans l'atlas départemental des incendies forêt. Ces évolutions réduiront donc le développement de l'urbanisation et donc l'exposition des biens et des personnes à ce risque.



6.6. LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES

❑ Le SDU du quartier de Maâ à Moliets

Le quartier se place entièrement dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement forestier caractéristique de "l'habitat sous boisement" de quartiers landais.

Le patrimoine bâti et paysager sur ce secteur est représenté par :

- la présence d'une chapelle en partie Est du quartier, comprise dans une zone de protection archéologique (*Chapelle de Maâ, moyen Age*),
- des sites d'airiaux, reconnus et protégé par une identification patrimoniale dans le PLUi (3 périmètres)
- un bâti ancien, trace des implantations historiques du site et représentatives de l'architecture traditionnelle des maisons et fermes landaise (pans de bois, torchis enduit ou briquettes, tuile canal ...). Le PLUi identifie 8 constructions (+ la chapelle) au titre des éléments bâtis à protéger
- de manière générale, le couvert arboré qui accompagne les constructions, qui a toutefois été réduit du fait d'opérations récentes de divisions ou en petits lotissements.





La modification du PLUi ne remet pas en cause ce patrimoine reconnu et protégé :

- La chapelle et son périmètre archéologique se placent en dehors de la zone Urbaine du SDU et son environnement boisé (EBC inscrit dans le PLUi) est préservé,
- Les protections patrimoniales d'airiaux et du bâti sont maintenues, et la délimitation de zone urbaine du SDU ne conduit pas à permettre de nouveaux développements urbains à leur proximité,
- Les dispositions réglementaires protectrices déjà en place (notamment emprise au sol limitée à 20% du terrain, Couvert boisé à préserver, principes architecturaux de "l'habitat et des bourgs traditionnels") sont également maintenues.

La modification du PLUi permet de renforcer la protection des paysages arborés :

- Des "Corridors en pas japonais – surfaces naturelles à protéger" sont inscrits sur un total de 4,5 ha sont inscrits au sein de la zone urbaine : ils assurent le maintien des trames arborées qui structurent le paysage du quartier, en évitant notamment leur éventuelle réduction dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions
- Le périmètre de la zone urbaine initiale est notablement réduit (-24,2 ha), dont 8,6 ha concernent des espaces boisés et forestiers en limites de l'enveloppe actuellement urbanisés, et 15,6 ha le camping adjacent.

Ces mesures permettent de limiter fortement les capacités de développements urbains futurs sur le quartier, et ainsi de mieux préserver ses spécificités.

De plus, une nouvelle OAP à visée patrimoniale est mise en place dans le PLUi : elle précise les objectifs qualitatifs d'insertion urbaine, environnementale et paysagère recherchés, en termes de protection de la trame verte forestière et de ses continuités au sein du quartier, du maintien d'un habitat de faible densité respectueux des caractéristiques du tissu bâti existant, du caractère perméable est autant que possible limité des aménagements futurs d'espaces publics ou privés.

❑ Les SDU des secteurs Golf-Arènes-Huron-Pignada à Moliets

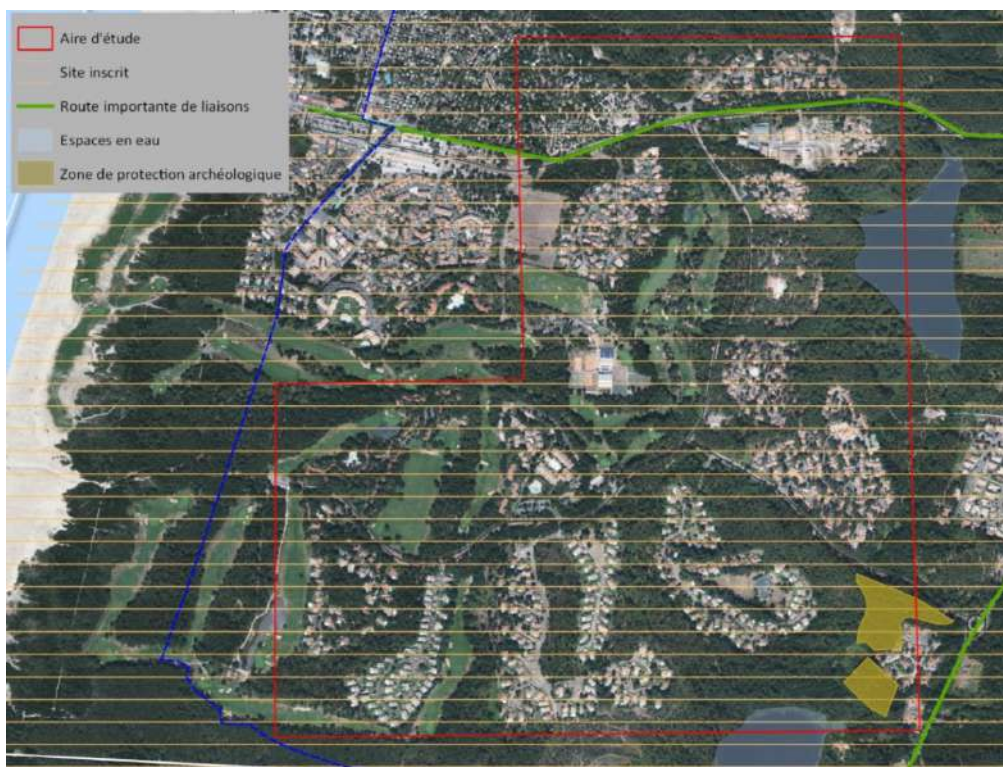
Ces secteurs se placent entièrement dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement globalement boisé et forestier (trames vertes liées au golf, boisements accompagnant les voies, forêt dunaires environnantes).

On peut considérer qu'il n'y a pas d'enjeu patrimonial particulier sur ces secteurs compte tenu du caractère généralement récent et "banalisé" du bâti existant. Une zone de patrimoine archéologique est délimitées en partie sud-est, mais en discontinuité des espaces urbains identifiés en SDU, en donc maintenue en zone N au PLUi.

Les enjeux paysagers et patrimoniaux sur ces secteurs sont ainsi liés à la préservation de la présence arborée, en limite générale du secteur du golf entre littoral et étang de Moliets, et en interstice des différents îlots urbains identifiés.

La modification du PLUi prévoit pour cela le reclassement en zone N, par réduction des zones urbaines initiales, de plusieurs "poches" de terrains boisés situés en périphéries de l'urbanisation, sur un total de 5,5 ha.

L'impact de la modification est ainsi favorable, car permet de maintenir les paysages boisés et des limites strictes aux espaces urbanisés sur ces secteurs.



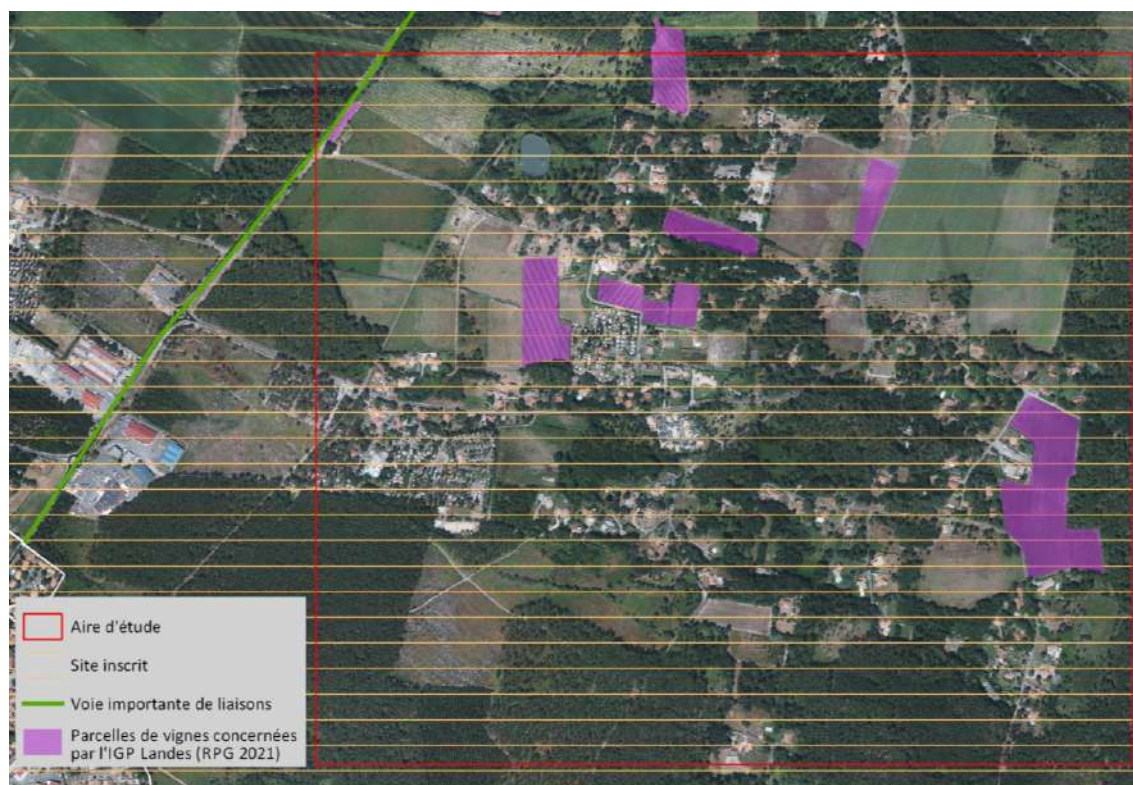


❑ Le SDU du quartier de Caliot-Camentron à Messanges

Le quartier se place entièrement dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement forestier caractéristique de "l'habitat sous boisement" de quartiers landais, avec une place plus prégnante des "clairières" agricoles par rapport au contexte du quartier de Maâ plus au nord.

Le patrimoine bâti et paysagers sur ce secteur est représenté par :

- les boisements de feuillus ou mixte, en "poches" plus ou moins étendues au sein ou en limites du quartier
- le couvert arboré qui accompagne les constructions, qui tend toutefois à être moins présent sur les terrains d'opérations récentes (opérations réalisées dans le cadre du zonage constructible du PLU communal antérieur au PLUi)
- la présence de parcelles de vignes exploitées IGP, un élément exceptionnel dans ce secteur des Landes
- un bâti ancien de valeur architecturale et représentatif des implantations historiques du quartier : fermes, maisons, granges, chapelle ...





La modification du PLUi conduit à mettre en place des zones U constructibles, sur un total d'environ 26,9 ha. Ce zonage permettra de nouvelles constructions susceptibles d'impliquer une mutation du paysage des terrains concernés, d'une occupation essentiellement végétale (notamment de paysage arboré) à une occupation bâtie résidentielle.

Les capacités foncières d'urbanisation potentielle identifiées au sein des limites de zones U créées sur le quartier représentent ainsi un total de 1,8 ha, répartis sur une 10aine de sites. Compte tenu du tissu bâti existant et des dispositions réglementaires mise en place, il est estimé que ces terrains représentent un potentiel théorique de création d'environ 14 logements.

L'incidence de cette urbanisation potentielle demeure locale, hors des entités paysages de valeur reconnue ou de sensibilité particulière identifiés sur le secteur (espaces agricoles, ensemble boisés protégés par ailleurs, abords de la RD652) hormis ceux identifiés ci-après en Site Inscrit), et en relation directe avec les espaces bâtis existants (110^{aine} environ de logements existants en zone U).

De plus, la modification du PLUi met en œuvre des mesures d'accompagnement pour favoriser l'insertion des futurs aménagements et constructions :

- Une prescription de "Couvert Boisé à préserver" qui concerne l'ensemble des périmètres de zone U
- De nombreuses délimitations de "Corridors en pas japonais – surfaces naturelles à protéger", sur un total de 9,6 ha au sein et en limites des zones urbaines, pour assurer le maintien des trames arborées qui structurent le paysage du quartier, en évitant notamment leur éventuelle réduction dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions
- L'identification et la protection de 46 arbres remarquables, notamment des chênes âgés
- Des mesures réglementaires, similaires à celles applicables au quartier de Maâ, destinées à préserver les caractéristiques du tissu bâti existant : emprise au sol limité à 20% du terrain, reculs d'implantations par rapport aux voies et limites foncières, principes architecturaux de "l'habitat et des bourgs traditionnels"
- La mise en place d'une nouvelle OAP à visée patrimoniale qui précise les objectifs qualitatifs d'insertion urbaine, environnementale et paysagère recherchés, en termes de protection de la trame verte forestière et de ses continuités au sein du quartier, du maintien d'un habitat de faible densité respectueux des caractéristiques du tissu bâti existant, du caractère perméable est autant que possible limité des aménagements futurs d'espaces publics ou privés.

Du point de vue paysager et patrimonial, l'incidence de la modification du PLUi peut être considérée comme faible à l'échelle du quartier, et moyenne sur ou à proximité immédiate des terrains actuellement non bâtis et rendus constructibles.

Par ailleurs, la commune de Messanges entend poursuivre le recensement du bâti ancien et de qualité architecturale présents sur le quartier, dont l'intégration au PLUi en tant "qu'Eléments patrimonial bâti à protéger" est envisagée lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.



❑ Le SDU du secteur du Château d'eau à Soustons

Ce secteur est entièrement compris dans le site inscrit des Étangs landais, mais dans un environnement principalement urbanisé, avec une proximité relative de la ville de Soustons et de nombreuses constructions éparses.

On peut considérer qu'il n'y a pas d'enjeu patrimonial particulier compte tenu du caractère généralement récent et "banalisé" du bâti existant.

Les enjeux sur ce secteur, rappelées dans la notice présentation de la modification simplifiée du SCOT sont liés aux boisements de proximité s'inscrivant pour certains en continuité des grandes trames vertes, et à la qualité des paysages d'entrée de ville en bordure de la RD116.

La modification du PLUi prévoit le reclassement en zone N, par réduction des zones urbaines initiales, de plusieurs terrains ou parties de terrains boisés situés en périphéries de l'urbanisation, sur un total d'environ 1 ha. L'impact de la modification est ainsi favorable à un maintien des paysages boisés environnants et des limites strictes à l'espace déjà urbanisé sur ce secteur.

Les terrains situés en bordure de la RD116 sont pour leur part déjà bâtis, et leur occupation actuelle ne permet que des évolutions limitées de ce bâti.

L'impact de la modification est ainsi favorable, car permet de maintenir les paysages boisés et des limites strictes aux espaces urbanisés sur ces secteurs, avec des capacités d'urbanisation nouvelles qui demeurent résiduelles (2 terrains pour un total de 2500 m²)



❑ Le SDU du secteur du Golf à Seignosse

Le secteur est entièrement compris dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement largement boisé, mais également partiellement aménagé au niveau des parcours du golf.

Il n'existe pas de zones faisant l'objet d'une protection nationale du patrimoine ou des paysages à proximité immédiate du secteur.

Les enjeux sur ce secteur sont liés à la préservation des ambiances du quartier, qui associent un couvert boisé relativement important et une densité mesurée de constructions, globalement représentées par des maisons individuelles sur terrains de taille moyenne à petite.

La modification du PLUi n'a pas d'impact sur ce paysage, car elle ne remet pas en cause les délimitations de zones Urbaines resserrées autour du bâti existant, ne crée pas de capacités nouvelles d'urbanisation (2 terrains potentiels identifiés sur 2210 m²) et n'affecte pas les trames boisées et limites forestières existantes.





❑ Le SDU du secteur du Collège à Labenne

Le secteur d'étude est entièrement compris dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement forestier.

Une zone de protection archéologique (*espace fortifié, Moyen Age*), est présente en partie sud-est du secteur, entre les sites du collège et des Services techniques municipaux.

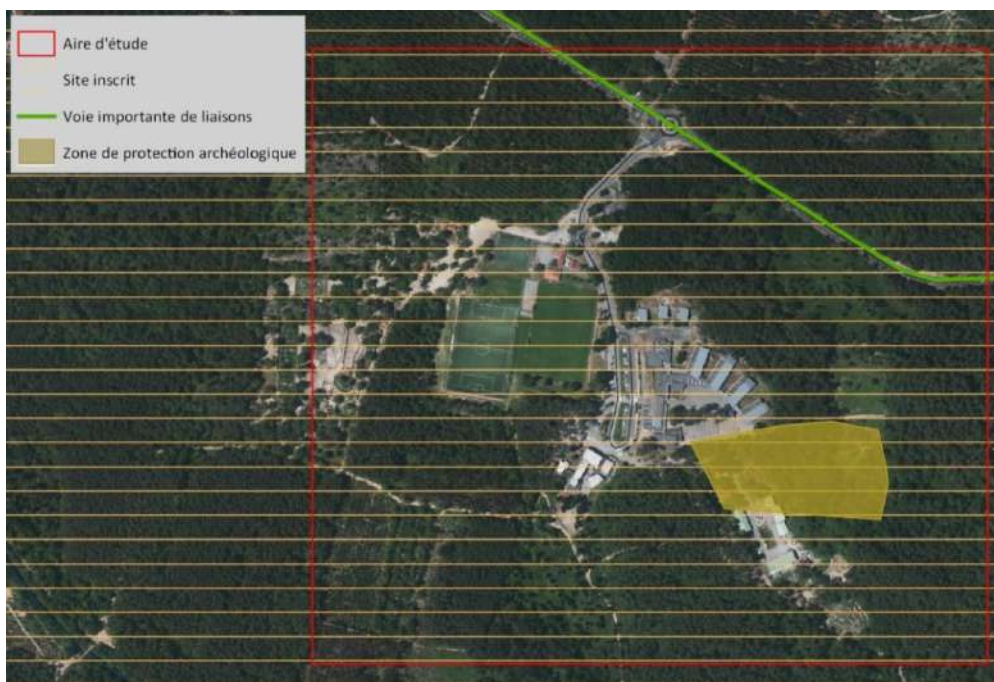
Les enjeux sont ici liés à la préservation des paysages boisés qui forment "l'écrin" de cette clairière d'équipements, ainsi qu'à l'évitement autant que possible de la zone de protection archéologique qui implique une présomption de fouilles en cas d'aménagement affectant son périmètre.

La modification du PLUi conduit à réduire l'ampleur de la zone Urbaine préexistante, en opérant le reclassement en zone Naturelle inconstructible de 7,2 ha d'espaces boisés sur dunes, en partie Est et Sud du secteur. Ces réductions permettent de plus d'écarter la zone Urbaine du périmètre archéologique et de ainsi de préserver ce patrimoine.

La zone urbaine ainsi délimitée conserve des capacités limitées de développement de nouveaux équipements ou aménagements, susceptibles d'affecter des espaces boisés, en partie nord (sur 2480 m²) et en partie sud du secteur du secteur (sur 3940 m²).

L'impact paysager potentiel demeure toutefois faible compte tenu que :

- ce secteur, proche du bourg de Labenne, est déjà identifié comme un pôle d'équipement scolaire, sportif et de loisirs (avec le zoo) majeur du secteur,
- ce développement potentiel s'inscrira dans l'enveloppe générale du site, déterminée par l'accès unique depuis la RD126 et des limites ouest et sud déjà clairement établie,
- ce potentiel urbanisable (environ 0,64 ha) apparaît relativement limité à l'échelle d'ensemble du secteur (11,6 ha).





❑ Les autres sites et secteurs de modifications

Les autres évolutions graphiques et du règlement écrit introduites par la modification du PLUi ont des effets :

- **soit positifs, car permettent de renforcer la protection des paysages boisés et littoraux du territoire, notamment :**
 - la réduction de zones Urbaines et l'extension des trames d'espaces et paysages littoraux protégés sur le secteur du Rey à Hossegor,
 - la réduction de zones Urbaines au niveau d'espaces dunaires de fronts littoraux à Seignosse Le Penon et à Capbreton,
 - la suppression d'une zone 2AUe et la délimitation d'un périmètre d'Espaces remarquables sur le secteur du Grand Bruca à Capbreton,
 - l'extension de la trame de "Corridors en pas japonais" à Moisan au niveau de l'agglomération de Messanges,
 - le reclassement en zone N d'espaces boisés initialement envisagés en zone future de camping au sud de Messanges.
- **Soit limités ou nuls**, notamment les mesures réglementaires visant à confirmer l'interdiction d'extension de l'urbanisation sur les secteurs urbains diffus et/ou à l'écart des principales zones urbaines d'agglomérations, villages ou SDU.



7. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

7.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Marenne Adour Côte Sud

Les objectifs du SCOT en lien avec la modification n°2 du PLUi figurent dans le tableau suivant ; en vis-à-vis est indiqué en quoi la modification n°2 du PLUi est compatible avec ces objectifs et les traduit.

Objectifs du DOO	Compatibilité de la modification n°2 du PLUi
Objectifs liés aux principes de limitation et de continuité de l'urbanisation de la Loi Littoral	
<i>P26a - Sont considérés comme Agglomérations, les ensembles urbains de taille significative composés des centralités communales historiques et des quartiers périphériques, de densités et d'occupations variables, qui se sont développées en continuité urbaine de ces centres ...</i>	La modification du PLUi identifie 7 secteurs d'Agglomérations conformément aux localisations et descriptions fixées dans le SCOT
<i>P26a - le PLUi s'attachera à déterminer:</i> - les limites et les réglementations urbaines adaptées aux typologies bâties des différentes agglomérations, - les limites et les réglementations urbaines adaptées à la destination des sites,..., - les limites de protections naturelles, boisées, agricoles, paysagères ou patrimoniales correspondantes aux lisières des agglomérations, ainsi qu'aux espaces à protéger placés à l'intérieur de leurs enveloppes	La modification du PLUi conduit à ajuster des limites de zones Urbaines d'agglomérations et à créer ou étendre des trames de protections d'espaces boisés, conformément à l'objectif exprimée par le SCOT. Les dispositions réglementaires applicables qui sont déjà ajustées aux différentes composantes et vocations d'espaces dans ces agglomérations ne sont pas affectées par la modification du PLUi
<i>P26a - Les extensions d'agglomérations prendront obligatoirement appui sur les limites urbaines constituées, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, et dans le respect des qualités urbaines et paysagères ...</i>	L'examen des zones d'extension (AU) déjà délimitées et maintenues au PLUi permet de confirmer leur appui sur l'urbanisation existante et le respect du principe de continuité
<i>P26b - Au sens de la Loi Littoral, sont considérés comme Villages :</i> - Les ensembles urbains ... dénommés des "villages résidentiels et touristiques Les zones d'activités économiques ... dénommées des "villages économiques	La modification du PLUi identifie 5 secteurs de Villages conformément aux localisations et descriptions fixées dans le SCOT
<i>P26a - le PLUi s'attachera à déterminer:</i> - les limites et les réglementations urbaines adaptées aux vocations d'accueil des villages ... - les limites d'espaces naturels, boisés, agricoles, d'intérêt paysager ou patrimonial devant être protégés	La modification du PLUi n'affecte pas de limites de zones Urbaines de villages, et ne modifie pas les dispositions réglementaires qui y sont applicables, car elles apparaissent déjà répondre à ces orientations du SCOT



<i>P26b - Les extensions de villages prendront obligatoirement appui sur les limites urbaines constituées, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, et dans le respect des qualités urbaines et paysagères ...</i>	L'examen de la seule zone d'extension de village (zone AU sur la ZA d'Housquit-Artiguenave à Labenne) déjà délimitées et maintenues au PLUi permet de confirmer son appui sur l'urbanisation existante et le respect du principe de continuité
<i>P26c - Le SCOT fixe des secteurs de limites strictes aux périmètres urbanisés des Agglomérations et Villages identifiés aux prescriptions P.26a et P.26b précédentes, tenant compte des localisations d'espaces et sites devant être protégés</i>	La modification du PLUi opère des réductions de zones Urbaines au niveau d'espaces dunaires littoraux à Seignosse-Le Penon et de Capbreton, conformément à la limite stricte n°10 fixée par le SCOT. Par ailleurs, les réductions de zone U au Rey à Hossegor, et de zone 2AUe au Grand Brucas à Capbreton, qui prennent en compte des décisions de justice, répondent aux objectifs des limites strictes n°11 et 13 fixées par le SCOT
<i>P27 - sont considérés comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) les secteurs bâtis situés en dehors des enveloppes des Agglomérations et Villages, et qui se distinguent de l'urbanisation diffuse au regard des critères suivantsle SCOT identifie les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) suivants ...</i>	La modification du PLUi identifie 8 secteurs ou ensembles de secteurs "SDU", correspondant à un total de 33 délimitations de zones urbaines, conformément aux critères, aux localisations et aux descriptions fixées dans le SCOT
<i>P27 - Les SDU seront délimités au plus près de l'urbanisation existante, en intégrant le cas échéant les bâtiments annexes et espaces aménagés associés à cette urbanisation, et en tenant compte des espaces naturels, boisés, agricoles, d'intérêt paysager ou patrimonial devant être protégés</i>	La modification du PLUi opère de nombreux ajustements de limites de zone urbaine existantes dans le but de les redélimiter au plus près de l'urbanisation existante, à Moliets (SDU de Maâ, du golf, des Arènes, de Houron), à Soustons (SDU du Château d'eau), à Labenne (SDU du Collège) Les limites de zones urbaines créées sur le quartier "SDU" de Caliot-Camenton à Messanges sont fixées dans le respect de ce principe
<i>P27 - Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions doivent s'inscrire en "dents creuses" dans ces périmètres urbanisés, et être destinées à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou de services publics</i>	La modification du PLUi conduit à mettre en place un dispositif réglementaire spécifique au secteur "SDU", conforme aux dispositions de la Loi Littoral rappelés par le SCOT
<i>P27 -. préserver les éléments de patrimoine bâti et de paysage présents au sein ou en lisière du secteur ..., . adapter la constructibilité au tissu bâti existant, en évitant notamment des possibilités de trop forte densification dans un contexte de quartier agroforestier, . prévoir un potentiel constructible en nouveaux logements ou en nouveaux équipements nettement inférieur au nombre de logements ou constructions d'équipements existants</i>	La modification du PLUi complète les dispositifs réglementaires et confirme ou met en place des dispositions réglementaires permettant de préserver les paysages et caractéristiques patrimoniales des quartiers agroforestiers de Maâ et de Caliot Les potentiels constructibles découlant des zones U délimitées sur les SDU apparaissent conformes au principe d'absence de modification significative des caractéristiques du bâti existant : . à Maâ : 6500 m² sur 5 sites . au Golf-Arènes-Huron-Pignada : 5400 m² sur 2 sites . à Caliot-Camenton : 1,84 ha sur 10 sites . à Château d'eau : 2500 m² sur 2 sites . au Golf de Seignosse : 2200 m² sur 2 sites . au Collège : 6400 ha sur 2 sites
<i>P27 - Les tableaux suivants définissent les mesures à mettre en œuvre dans chaque SDU pour éviter et limiter les incidences environnementales liées aux éventuelles nouvelles constructions venant s'inscrire au sein de l'urbanisation existante</i>	Les mesures déterminées par secteur sont prises en compte dans les choix de délimitation des zones U des SDU, de renforcements des trames de protections et d'élaboration d'OAP sur les quartiers de Maâ et de Caliot-Camenton, et d'évaluation des différents secteurs au regard des risques et nuisances



Objectifs du DOO	Compatibilité de la modification n°2 du PLUi
Objectifs liés à la protection des espaces et sites naturels, à la gestion des eaux, à la prévention des risques	
<i>Protéger les espaces d'intérêt écologique majeur cœurs de biodiversité</i>	La modification du PLUi ne concerne pas les espaces d'intérêt écologique majeur, cœurs de biodiversité
<i>Préserver la biodiversité dans les grands ensembles cohérents d'un point de vue environnemental</i>	La modification du PLUi ne concerne pas les grands ensembles cohérents du point de vue environnemental
<i>Maintenir les corridors écologiques</i>	Les corridors écologiques sont maintenus, et même renforcés ponctuellement : création de corridors sur les secteurs de Maâ (Moliets et Maâ), et Moisan (Messanges),
<i>Préserver les espaces forestiers et affirmer leur caractère multifonctionnel</i>	Les espaces forestiers ne sont pas affectés de manière significative par la densification des SDU. La suppression de zones U et leur classement en zone N concerne en grande partie des espaces forestiers, dont la protection est ainsi renforcée.
<i>Entretenir les milieux humides pour préserver leur intérêt</i>	Les milieux humides ne sont pas affectés par la modification du PLUi.
<i>Préserver les espaces agricoles et naturels « ouverts »</i>	La modification du PLUi n'affecte pas les espaces agricoles et les espaces naturels « ouverts ».
<i>Préserver la qualité des eaux superficielles</i>	La densification des SDU prévue dans la modification est en adéquation avec la capacité des réseaux et des stations d'épuration. Lors des constructions, l'infiltration des eaux pluviales est privilégiée sur les rejets en milieu superficiel dans le règlement en vigueur. La modification aura donc une incidence faible sur la ressource en eau.
<i>Prévenir les inondations et gérer les eaux pluviales</i>	Les zones de densification des SDU se situent en dehors des zones inondables des cours d'eau. L'imperméabilisation des sols sera limitée par le règlement du PLUi en vigueur.
<i>Protéger les biens et les personnes face au risque de feux de forêt</i>	Les communes qui densifient l'urbanisation dans les SDU mettront en place les équipements nécessaires à la défense incendie, lorsque ceux-ci ne sont pas suffisants (Messanges).



7.2. Le Plan Climat Air Energie Territorial Marenne Adour Côte Sud

Le Plan Climat Air Territorial Marenne Adour Côte Sud a été approuvé le 25 janvier 2024.

Il fixe 3 orientations stratégiques :

- axe 1 : répondre aux besoins d'accompagnement dans la transition écologique,
- axe 2 : faire de la transition écologique une opportunité pour fonder l'économie locale sur l'innovation et la durabilité,
- axe 3 : valoriser et préserver nos ressources et nos « communs » dans le cadre de la transition écologique.

Les objectifs stratégiques du PCAET sont les suivants :

- réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre, et séquestrer du carbone dans les milieux naturels,
- réduire les consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables,
- adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique,
- améliorer la qualité de l'air.

La modification n°2 ne remet pas en cause les objectifs du PCAET, compte tenu :

- ✓ du caractère limité et ponctuel des évolutions apportées au document d'urbanisme,
- ✓ de la réduction des potentiels d'urbanisation nouvelle en zones U ou 2AU sur de nombreux secteurs, qui compense les potentiels d'urbanisation créés sur le quartier de Caliot-Camentron (création de zones U),
- ✓ des effets positifs des extensions de prescriptions de protection d'espaces boisés vis-à-vis des potentiels de captages du carbone.



8. DEFINITION D'INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu de spécificité de l'objet de la présente modification du PLUi (application de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme), sont seulement définis des indicateurs suivants découlant des mesures et évolutions liées à ce sujet, en particulier pour les SDU, qui viennent compléter ceux déjà prévus dans le PLUi initial.

Indicateur	Méthode	Source d'information	Périodicité
Nombre de logements réalisés dans les zones urbaines de SDU	Dénombrement des nouvelles constructions dans les SDU grâce aux permis de construire	Services urbanisme communautaire et communaux	Tous les ans
Superficie d'espaces naturels consommés dans les SDU	Localisation des nouvelles constructions dans les SDU croisement de celles-ci avec les informations sur les habitats naturels	Services urbanisme – Cartes des milieux naturels	Tous les ans
Respect des trames de "Couvert boisé à protéger" et de "Corridor de pas japonais"	Examen des photos aériennes et croisement avec les autorisations de construire ou de lotir	Orthophoto IGN, Services urbanisme communautaire et communaux	Tous les 3 ans
Evolution du nombre de bâtiments concernés par le risque feu de forêt, aléa fort	Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celle-ci à la couche aléa feux de forêt	Services urbanisme communautaire et communaux Donnée cartographique de l'aléa feu de forêt	Tous les 3 ans

9. RESUME NON TECHNIQUE

9.1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLUi

- ☐ **La modification n°2 du PLUi vise à mettre en application de manière précise les orientations fixées par le SCOT de MACS, lui-même modifié en 2023 en application de la Loi ELAN, concernant la définition des espaces urbains au titre de la Loi Littoral.**

Elle a ainsi pour objectifs :

- d'ajuster les dispositions réglementaires du PLUi afin de décliner précisément les notions "d'agglomérations", de "villages" et de "secteurs déjà urbanisés (SDU)" définis dans le SCOT modifié ;
- d'adapter les dispositions réglementaires au sein des zones constructibles, afin de préserver la qualité environnementale et paysagère des sites, et les caractéristiques du bâti existant ;

La modification vise ainsi à établir une délimitation précise des entités urbaines littorales dans le Document graphique du PLUi, et d'y associer les outils réglementaires et d'OAP adaptés aux différents contextes, en tenant compte des principes et critères prévus par le Code de l'urbanisme et par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

- ☐ **La Communauté de Communes a choisi d'engager une procédure de Modification de droit commun prévue à l'article L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme :**

- Les évolutions du PLUi à mettre en œuvre concernant non seulement l'intégration et la réglementation des secteurs SDU comme prévu par la Loi ELAN, mais également la mise en concordance du PLUi avec les dispositions du SCOT visant les Agglomérations et Villages.
- Parallèlement, il a été anticipé des situations de zones de type STECAL devant également être reconsidérées et faire l'objet d'ajustements réglementaires, du fait de leur prise en compte ou non au titre des Agglomérations ou Villages de la Loi Littoral.
- Par ailleurs, le PLUi approuvé en 2019 avait fait l'objet de plusieurs recours portant sur des choix de classements de zones et de délimitation d'espaces protégés par la Loi Littoral. Il a été anticipé les nécessités éventuelles d'intégration des conclusions à ces recours, intervenues au final lors de jugements en date du 27 juin 2023. La présente modification intègre ainsi des évolutions liées à ces jugements, qui concernent Capbreton, Hossegor et Soustons.



9.2. L'IDENTIFICATION ET L'ANALYSE DES ESPACES VISES PAR LA MODIFICATION DU PLUi

☐ **La modification n°2 du PLUi prend en compte et traduit les localisations d'espaces urbains définies par le SCOT :**

- Sont qualifiées d'Agglomérations :
 - Le bourg de Moliets
 - Le bourg de Messanges dont le quartier de Moisan
 - L'ensemble Vieux-Boucau - Messanges sud - Port d'Albret (Soustons plage)
 - La ville de Soustons
 - La ville de Seignosse
 - La "conurbation " qui s'étend sur Capbreton, Hossegor, Soorts et Seignosse-Le Penon
 - Le bourg de Labenne
- Sont qualifiés de Villages "résidentiels et touristiques" ou "économiques":
 - la station de Moliets-plage
 - la station de Labenne-Océan
 - la ZA d'Housquit-Artiguenave à Labenne
 - la ZA des 2 Pins à Capbreton
 - la ZA de Larrigan à Seignosse
- Sont qualifiés de Secteurs déjà urbanisés "SDU":
 - le quartier de Maâ à Moliets-et-Maâ
 - les îlots bâtis de résidences et d'hébergements au sud et à l'est du golf à Moliets-et-Maâ,
 - les secteurs du Houron et des Arènes à Moliets-et-Maâ
 - le secteur Le Pignada à l'Est de Moliets-Plage
 - le quartier de Caliot à Messanges
 - le secteur dit du Château d'eau à Soustons
 - les îlots bâtis de résidences et d'hébergements de la ZAC du Golf à Seignosse
 - le secteur du Collège et d'équipements divers à Labenne

- ❑ **La démarche d'étude du projet de modification a consisté à analyser, pour chacune de ces entités, la conformité des délimitations de zones Urbaines, des trames de protections d'espaces naturels et boisés, des dispositions réglementaires écrites, avec les orientations fixées par le SCOT**

En synthèse, les conclusions sont les suivantes :

- L'ensemble des secteurs visés par le SCOT sont déjà concernés par des zones Urbaines constructibles dans le PLUi avant modification,
... hormis le cas du quartier de Caliot à Messanges sur lequel un zonage U peut être créé conformément à son identification en tant que SDU,
- Des modifications de délimitations de zones U sont à apporter pour ajuster le périmètre de ces zones U aux enveloppes urbanisées et/ou pour prendre en compte des espaces naturels devant être préservés :
 - sur les agglomérations de Moliets, de Messanges sud, de Soustons, de Seignosse-Le Penon, de Soorts, de Capbreton,
 - sur les SDU de Maâ et du Golf à Moliets, du Château d'eau à Soustons, du Collège à Labenne,
- L'ensemble des zones AU délimitées dans le PLUi apparaissent conformes aux principes définis par la Loi Littoral et le SCOT : elles s'appuient uniquement sur des agglomérations ou village, et se placent dans la continuité de l'urbanisation existante.
Toutefois, la zone 2AUe délimitée à Capbreton sur le secteur du Grand Bruca doit faire l'objet d'un reclassement en zone naturelle en raison de son positionnement dans un espace remarquable confirmé par un jugement récent.
- Des modifications (créations ou extensions) de trames protectrices d'espaces d'intérêt naturel ou patrimonial sont à intégrer :
 - . sur l'agglomération du bourg de Messanges,
 - . sur les SDU de Maâ à Moliets, de Caliot à Messanges,
 - . sur trois sites localisés à Hossegor (Le Rey), à Capbreton (Grand Bruca) et à Soustons (La House) en application de jugements récents.
- Il apparaît nécessaire d'accompagner ces modifications graphiques de nouvelles dispositions réglementaires écrites :
 - . pour doter les "Secteurs déjà urbanisés" d'une réglementation adaptée aux attendus de l'article L121-8 du code de l'urbanisme et du SCOT,
 - . pour appliquer clairement le principe de "non extension de l'urbanisation" sur les secteurs maintenus en zone U en raison de leur caractère urbain, mais qui se placent en dehors des périmètres d'agglomérations, de villages ou de SDU définis sur le territoire de MACS.
- Enfin, deux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) sont à intégrer au PLUi sur les quartiers de Maâ et de Caliot-Camentron, conformément à la prescription P27 du SCOT.

9.3. LES MODIFICATIONS MISES EN OEUVRE SUR LE PLU

☐ Les modifications réalisées sur le PLUi reposent sur les principes suivants

- En premier lieu, sur l'analyse de la traduction des prescriptions fixées par le SCOT modifié concernant les espaces urbains définis au titre de la Loi Littoral. Cette traduction conduit à :
 - qualifier les secteurs en tant qu'Agglomérations, Villages ou Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) conformément aux localisations fixées par le SCOT,
 - ajuster certaines délimitations de zones U existantes et compléter les mesures protectrices d'espaces, conformément aux critères et orientations qualitatives fixés par le SCOT,
 - introduire des mesures d'accompagnement à la définition des SDU, sous la forme de prescriptions réglementaires écrites ou graphiques, et d'orientations particulières (OAP).
- En second lieu, sur la nécessité de prendre en compte les décisions de justice en lien avec l'application de la Loi Littoral, ce qui conduit à faire évoluer le règlement graphique sur 3 secteurs localisés à Capbreton, Soorts-Hossegor et Soustons.
- En troisième lieu, sur la nécessité de renforcer les dispositions réglementaires écrites dans le but de mieux encadrer les possibilités de constructions en dehors des secteurs d'agglomération, de villages et de SDU.

☐ Les 3 cartes et le tableau pages suivantes synthétisent, pour les 8 communes littorales concernées sur MACS, les modalités d'application de la Loi Littoral après modification n°2 du PLUi.

Elles présentent

- Les délimitations et la dénomination des espaces urbains identifiés en tant qu'Agglomérations, Villages ou Secteurs Déjà Urbanisés, conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme,
- Les délimitations des différents espaces et paysages protégés prévus par ailleurs par le code de l'urbanisme : bande des 100 mètres, espaces remarquables, espaces boisés significatifs, espaces proches du rivage et coupures d'urbanisation
- A titre indicatif, la localisation des secteurs d'extensions (zones AU) d'agglomérations et de villages délimités au PLUi.



Carte de synthèse d'application de la Loi Littoral dans le PLU modifié - Secteur nord

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

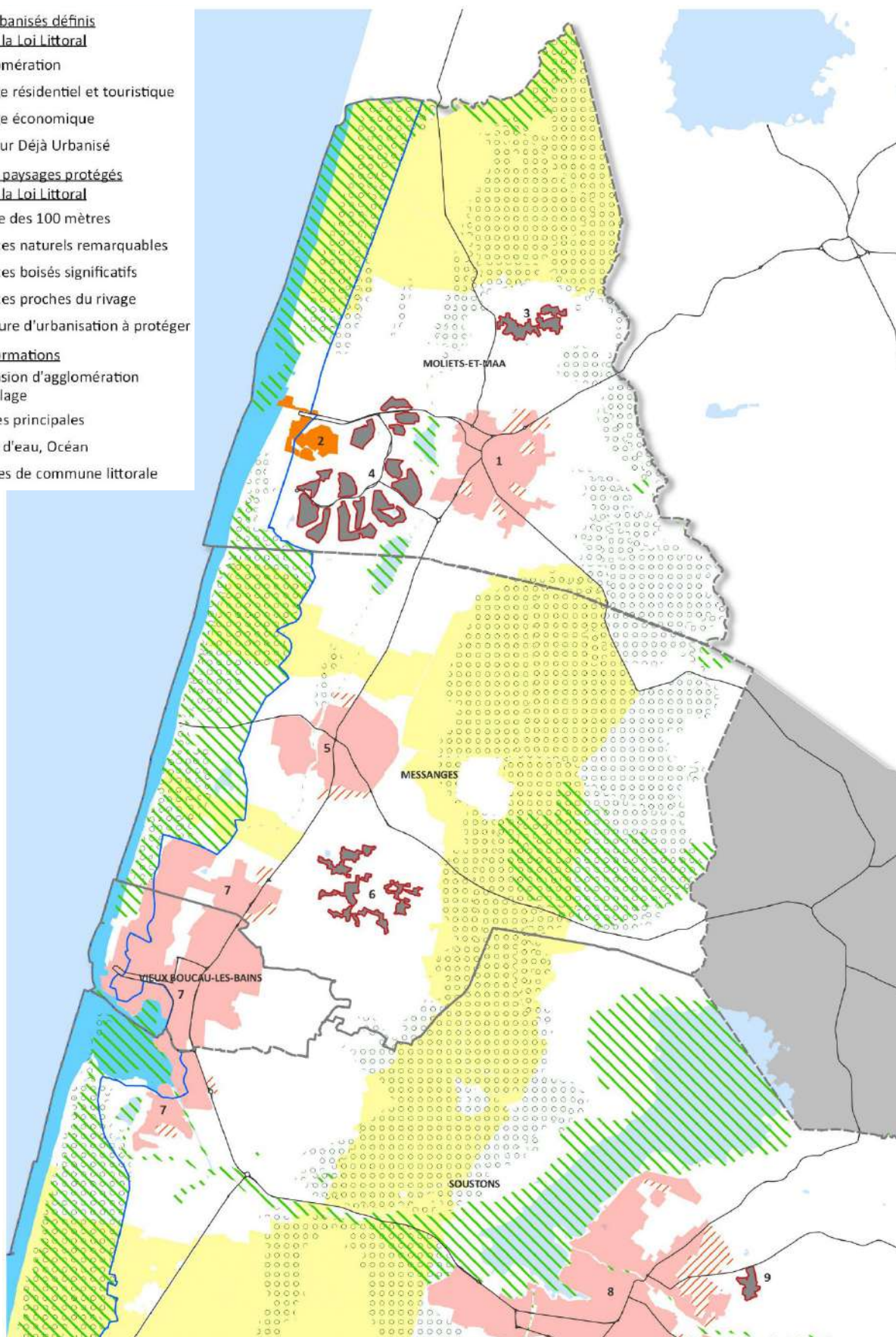
- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

- Bande des 100 mètres
- Espaces naturels remarquables
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation à protéger

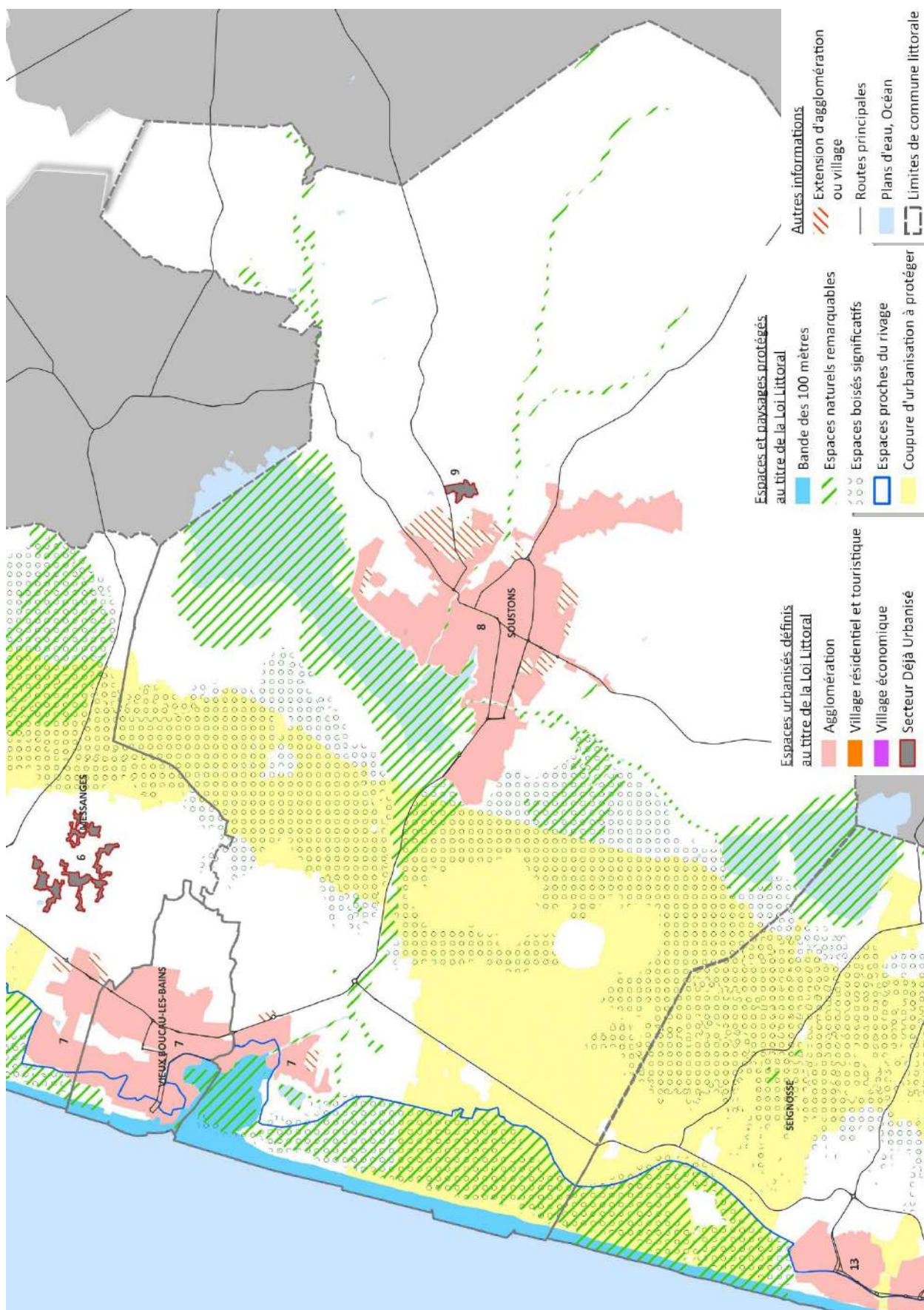
Autres informations

- Extension d'agglomération ou village
- Routes principales
- Plans d'eau, Océan
- Limites de commune littorale





Carte de synthèse d'application de la Loi Littoral dans le PLU moderne **Secteur centre**





Carte de synthèse d'application de la Loi Littoral dans le PLU moderne **Secteur Sud**

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

- Bande des 100 mètres
- Espaces naturels remarquables
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation à protéger

Autres informations

- Extension d'agglomération ou village
- Routes principales
- Plans d'eau, Océan
- Limites de commune littorale

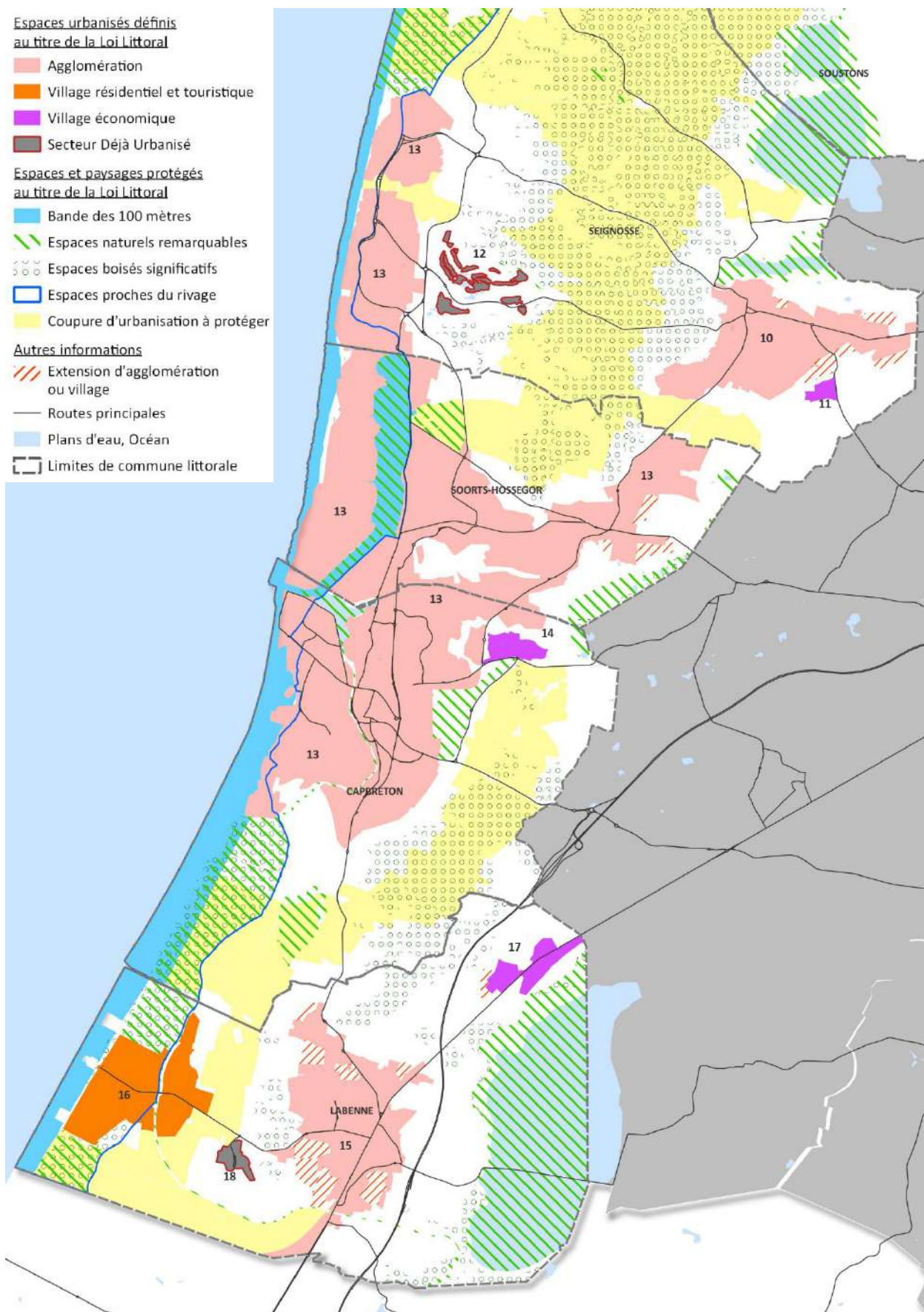




Tableau de synthèse des entités urbaines Loi Littoral

N°	Commune(s)	Dénomination	Qualification Loi Littoral	Superficies zones U au PLUi modifié
1	MOLIETS-ET-MAÂ	Bourg de Moliets	Agglomération	123,9 ha
2	MOLIETS-ET-MAÂ	Moliets-Plage	Village	26,5 ha
3	MOLIETS-ET-MAÂ	Quartier de Maâ	SDU	15,2 ha
4	MOLIETS-ET-MAÂ	Golf-Arènes-Houron-Pignada	SDU	72,1 ha
5	MESSANGES	Bourg de Messanges	Agglomération	126,3 ha
6	MESSANGES	Quartier Caliot	SDU	26,9 ha
7	VIEUX-BOUCAU, MESSANGES, SOUSTONS	Vieux-Boucau, Messanges sud et Soustons plage	Agglomération	369,2 ha
8	SOUSTONS	Ville de Soustons	Agglomération	506,5 ha
9	SOUSTONS	Château d'eau	SDU	6,1 ha
10	SEIGNOSSE	Ville de Seignosse	Agglomération	238,6 ha
11	SEIGNOSSE	ZA de Larrigan	Village	8,3 ha
12	SEIGNOSSE	ZAC du Golf	SDU	23,1 ha
13	SEIGNOSSE, SOORTS- HOSSEGOR, CAPBRETON	Conurbation de Seignosse-le Penon à Capbreton	Agglomération	1574,0 ha
14	CAPBRETON	ZA des 2 Pins	Village	20,8 ha
15	LABENNE	Bourg de Labenne	Agglomération	248,8 ha
16	LABENNE	Labenne-Océan	Village	158,7 ha
17	LABENNE	ZA d'Housquit-Artiguenave	Village	33,9 ha
18	LABENNE	Collège	SDU	11,6 ha



- ☐ **La carte et le tableau pages suivantes synthétisent les lieux et contenus de modifications graphiques appliquées sur les secteurs d'Agglomération et de SDU.**

▪ **En ce qui concerne les Agglomérations**

Les dispositions du PLUi avant modification prennent déjà en compte très largement les orientations du SCOT concernant les Agglomérations.

En effet, les principales zones urbaines du PLUi sont déjà délimitées au niveau des espaces définis en Agglomérations, et les zones à urbaniser se situent dans leurs prolongements immédiats. Les grands espaces naturels et forestiers du territoire dans leur environnement sont pour leur part protégés par des classements en zone naturelle et plusieurs dispositifs réglementaires (espaces remarquables, espaces boisés classés, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, ...) déjà en place dans le PLUi.

Néanmoins, il est nécessaire d'opérer certaines modifications localisées, dans le but d'assurer une pleine compatibilité avec le SCOT.

Ces modifications visent à parfaire l'application de deux principes :

- ✓ le principe de continuité de l'urbanisation
- ✓ la protection d'espaces naturels visés par la Loi Littoral ou d'intérêt local, dont certains font l'objet de décisions de justice récentes.

- **En ce qui concerne les Villages**, aucune modification n'est apportée aux dispositions déjà applicables, en considérant que celles-ci sont déjà conformes aux attendus du SCOT et de la Loi Littoral

▪ **En ce qui concerne les SDU**

Les dispositions du PLUi en vigueur prennent déjà en compte en grande partie les orientations du SCOT concernant les Secteurs déjà Urbanisés.

En effet, les secteurs identifiés par le SCOT sont déjà presque tous déjà délimités en zones urbaines dans le PLUi, à l'exception du secteur de Caliot à Messanges.

Ces délimitations s'appuient pour l'essentiel sur les espaces déjà bâtis et préservent ainsi les grands espaces naturels, agricoles ou forestiers qui se situent à leurs périphéries. De plus, le PLUi ne prévoit aucune zone à urbaniser qui permettrait des extensions urbaines en périphérie de ces secteurs, non permises par le SCOT et la Loi Littoral. Enfin, le PLUi intègre déjà des dispositifs protecteurs pour le patrimoine bâti et paysager sur le quartier agroforestier de Maâ, qu'il s'agit de mettre en œuvre également sur le quartier de Caliot à Messanges.

Néanmoins, il est nécessaire d'opérer une série de modifications, dans le but d'assurer une pleine compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral et du SCOT.

Ces modifications consistent à répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Resserrer les périmètres existants de certaines zones urbaines et définir ces périmètres sur le secteur de Caliot à Messanges
- ✓ Renforcer la protection des espaces naturels et boisés d'intérêt local, situés en marge ou à l'intérieur des secteurs
- ✓ Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qualitatives sur les quartiers agroforestiers de Maâ et de Caliot, comme attendu par le SCOT
- ✓ Définir un cadre réglementaire de zone urbaine "SDU" conforme aux critères législatifs précisés par le SCOT.



Carte de localisation des modifications graphiques du PLUi

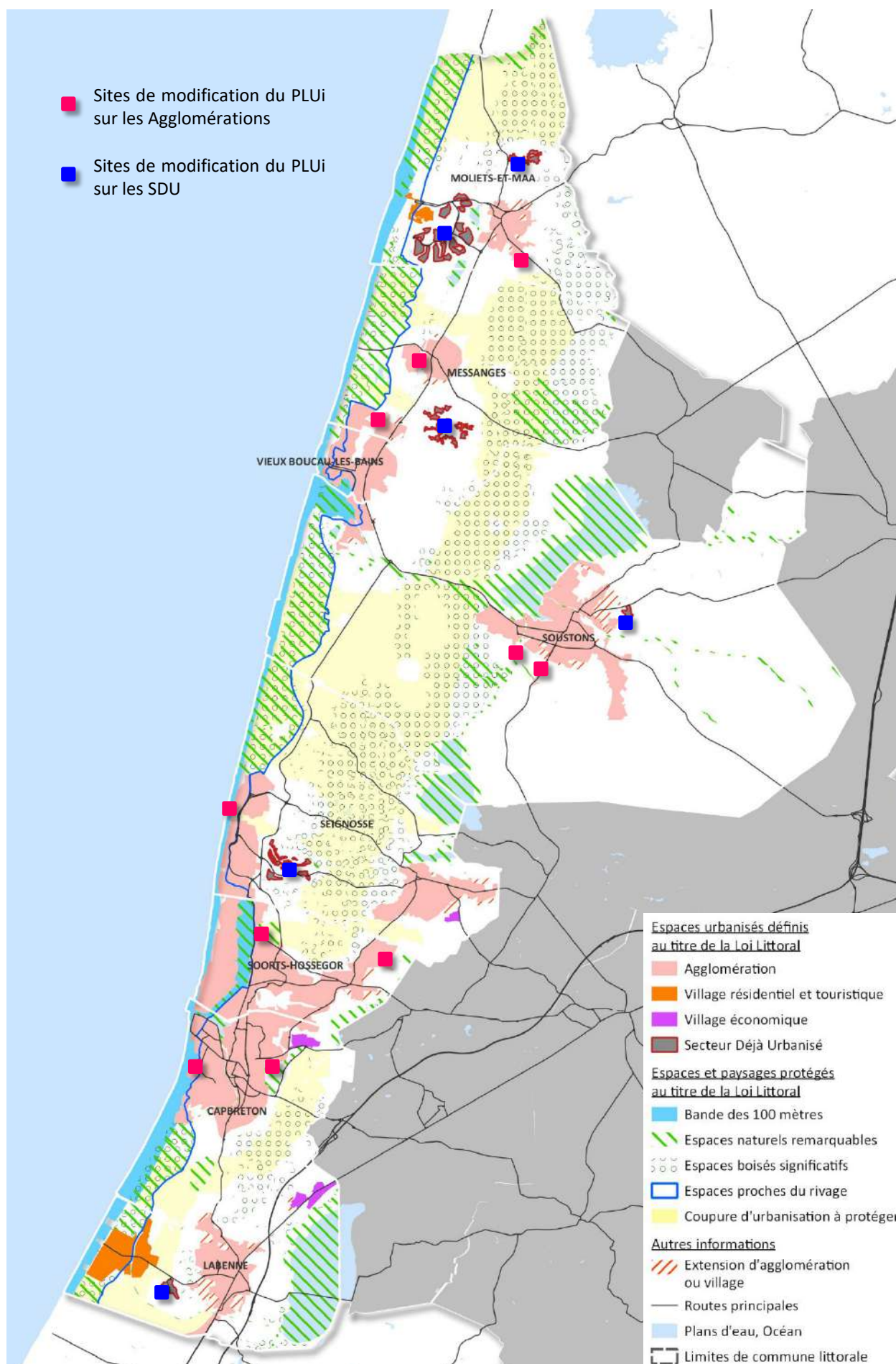



Tableau de synthèse des évolutions réglementaires graphiques de la Modification n°2 du PLUi et de leurs superficies

N°	Commune(s)	Dénomination	Qualification Loi Littoral	Modifications du PLUi	Evolution de la constructibilité			Superficie concernée de zones U ou AU en ha	Superficie concernée de trame de protection en ha	Précision
					=	-	+			
1	MOLIETS-ET-MAÂ	Bourg de Moliets	Agglomération	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-0,5		
2	MOLIETS-ET-MAÂ	Moliets-Plage	Village	Sans changement						
3	MOLIETS-ET-MAÂ	quartier de Maâ	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée Ajout de "Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger "				-24,2	+4,5	Dont reclassement du camping en zone Nt2 au lieu de U (sur 15,6 ha)
4	MOLIETS-ET-MAÂ	Golf-Arènes-Houron-Pignada	SDU	Resserrement des périmètres de zone U aux enveloppes urbanisées				-5,5		Sans compter le reclassement de 3 zones U en "Secteurs de non extension de l'urbanisation"
5	MESSANGES	Bourg de Messanges	Agglomération	Extension de "Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger "					+0,55	
6	MESSANGES	Caliot	SDU	Création de zones U sur les envelopes urbanisées, couvertes par une prescripton de "Couvert boisé à préserver " Ajout de "Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger "				+26,9	+45,8	dont "Corridors pas japonais" sur 9,6 ha et " Couvert boisé à préserver " sur 36,2 ha
7	VIEUX-BOUCAU, MESSANGES, SOUSTONS	Vieux-Boucau, Messanges sud et Soustons plage	Agglomération	Reclassement en zone N d'espaces en discontinuité urbaine				-4,7		Sans compter le reclassement de 2 zones U en "Secteurs de non extension de l'urbanisation "
8	SOUSTONS	Ville de Soustons	Agglomération	Reclassement en zone N et Ne d'espaces en discontinuité urbaine				-1,4		
9	SOUSTONS	Château d'eau	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-0,99		
10	SEIGNOSSE	Ville de Seignosse	Agglomération	Sans changement						
11	SEIGNOSSE	ZA de Larrigan	Village	Sans changement						
12	SEIGNOSSE	ZAC du Golf	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-1,3		Sans compter le reclassement d'1 zone U en "Secteur de non extension de l'urbanisation "
13	SEIGNOSSE, SOORTS-HOSSEGOR, CAPBRETON	Conurbation - <u>Le Penon</u>	Agglomération	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée (protection espaces dunaires)				-2,2		
		Conurbation - <u>Soorts</u>	Agglomération	Reclassement en zone N d'un terrain de compensation environnementale				-2,1		Terrain déjà concerné par une prescription de "zone humide"
		Conurbation - <u>Hossegor</u>	Agglomération	Reclassement en zone N de terrains boisés et de camping Création ou extension de prescriptions Loi Littoral (Bande de 100 m, Espaces remarquables, Coupures d'urbanisation)				-14	+64,2	Sans compter le reclassement en zone N d'un secteur N sport et loisirs
		Conurbation - <u>Capbreton</u>	Agglomération	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée (protection espaces dunaires)				-3,2		
		Conurbation - <u>Capbreton</u>	Agglomération	Reclassement en zone N d'un secteur de zone 2AUe Création d'une prescription "d'Espaces remarquables du littoral"				-7,9	+43,2	
14	CAPBRETON	ZA des 2 Pins	Village	Sans changement						
15	LABENNE	Bourg de Labenne	Agglomération	Sans changement						
16	LABENNE	Labenne-Océan	Village	Sans changement						
17	LABENNE	ZA d'Housquit-Artiguenave	Village	Sans changement						
18	LABENNE	Collège	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-7,2		
Autres espaces non identifiés au titre de l'article L121-8 du CU			Autres espaces urbanisés	Identification comme "Secteurs de non extension de l'urbanisation " de 12 zones U					+59,8	Espaces maintenus en zone U
			Espaces naturels et boisés	Création ou extension de prescriptions Loi Littoral (Espaces remarquables, Espaces boisés significatifs) à La House - Soustons					+92,3	Espaces déjà classés et maintenus en zone N

9.4. SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE SUR LES SECTEURS DE "SDU"

■ Le SDU de Mâa à Moliets

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	Les capacités d'urbanisation comprennent un secteur de pinède âgée sans couvert arbustif et une lande monospécifique à Fougère aigle. Les enjeux écologiques sont faibles.	La densification de l'urbanisation dans ce SDU n'aura pas d'incidence significative sur la biodiversité.	-
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans le cadre de la mise à jour de l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes	Risque de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	Aucun cours d'eau ne traverse le SDU. Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Station d'épuration communale de 18 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation très limitée de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées étant donné le nombre de parcelles non bâties Imperméabilisation des sols	

▪ **Le SDU Golf- Arènes-Houron-Pignada à Moliets**

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	Dans le secteur des Arènes, l'espace dévolu à la densification urbaine est de très petite taille et enclavé dans des zones déjà construites Il comprend une zone de sol nu, une friche herbacée, et un bouquet de quelques pins maritimes. Dans le secteur du golf, l'espace dévolu à la densification urbaine est de petite taille et enclavé dans les zones déjà construites du village de vacances, et artificialisées du golf. L'enjeu écologique de ce secteur est faible.	La densification de l'urbanisation dans ce SDU n'aura pas d'incidence significative sur la biodiversité.	
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes	Risque limitée de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa, en raison du faible nombre de parcelles non bâties (4) dans le secteur Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	Aucun cours d'eau ne traverse le SDU SDU concerné par les périmètres de protection éloignée et rapprochée du forage F5 de Moliets-et-Maa Station d'épuration communale de 18 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation très limitée de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées étant donné le nombre de parcelles non bâties Imperméabilisation des sols réduite aux quelques parcelles non bâties Règlementation des périmètres de protection du forage F5 compatible avec la construction d'habitat	

▪ **Le SDU Caliot à Messanges**

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	Les capacités d'urbanisation sont réparties en 12 petits secteurs. Parmi ceux-ci 2 présentent des enjeux liés à la présence de pelouses accueillant une espèce végétale protégée en Aquitaine (le Lotier hispide) et 3 des bosquets contenant de vieux arbres (chênes lièges et chênes pédonculés), qui offrent des habitats à des espèces animales peu communes (chauves-souris, insectes de nourrissant de vieux bois).	La densification de l'urbanisation est susceptible d'entraîner des impacts négatifs sur les 5 secteurs où des enjeux écologiques ont été identifiés.	Le resserrement des périmètres de zone U et l'arrêt et l'approbation de la modification n°2 permet de préserver les stations de Lotier hispide et de limiter l'incidence potentielle sur les secteurs de bosquet de vieux arbres, Les choix initiaux de zonage U et les prescriptions mises en places (Corridors en pas jamonais, Couvert boisé à préserver, 46 arbres remarquables protégés) permettent globalement de préserver les vieux arbres favorables à la faune et le courvret boisé.
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes Dans le SDU, 9 poteaux d'incendie dont 3 non conformes SDU situé en zone sensible aux remontées de nappes	Risque de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Remise en état des poteaux d'incendie non-conformes Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Eaux usées traitées par la station d'épuration de Soustons intercommunale qui traite les effluents de 6 communes et d'une capacité de 100 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées pouvant être absorbés par les équipements existants Imperméabilisation des sols	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération

▪ **Le SDU Château d'eau à Soustons**

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	Le SDU est essentiellement composée de parcelles bâties d'un lotissement récent. Il existe un deux zones de possible densification, par division de terrains déjà bâtis, dont les enjeux sont faibles.	La densification de l'urbanisation dans ce SDU sera sans incidence significative sur la biodiversité.	
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes SDU situé en zone sensible aux remontées de nappes	Risque limitée de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa, en raison du faible nombre de parcelles non bâties (2) dans le secteur et de leur localisation au sein du tissu bâti existant. Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	SDU situé dans le périmètre de protection rapprochée du forage F1 château d'eau Station d'épuration de Soustons intercommunale qui traite les effluents de 6 communes et d'une capacité de 100 000 EH, conforme à la réglementation.	Seul un terrain en capacité foncière : impact négligeable sur la demande en eau potable et les rejets d'eaux usées Imperméabilisation des sols réduite à la parcelle non bâtie	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération

▪ Le SDU Golf à Seignosse

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	L'enjeu dans les zones de densification de ce SDU réside principalement dans la présence de vieux sujets de chênes lièges, qui offrent des habitats pour un cortège varié d'espèces animales : chiroptères, coléoptères saproxyliques, oiseaux et mammifères arboricoles.	La densification de l'urbanisation est susceptible de porter atteinte à de vieux sujets de chênes lièges, supports d'habitats pour la faune.	La mesure consiste à effectuer un repérage préalable des vieux arbres, habitats pour la faune, afin de les préserver dans le cadre du projet d'urbanisation, en application d'une disposition déjà prévue dans le règlement du PLUi.
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes SDU situé en zone sensible aux remontées de nappes	Risque limitée de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa, en raison du faible nombre de parcelles non bâties (2) dans le secteur Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Station d'épuration communale de Seignosse Le Penon de 25 800 EH, conforme.	Augmentation très limitée de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées étant donné le nombre de parcelles non bâties Imperméabilisation des sols réduite aux deux parcelles non bâties	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération

▪ Le SDU Collège à Labenne

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	Dans un des deux secteurs de densification de l'urbanisation, l'enjeu réside dans la présence de vieux sujets de chênes lièges, intéressants pour la faune.	Dans un des deux secteurs de densification, l'urbanisation est susceptible de porter atteinte à de vieux sujets de chênes lièges, supports d'habitats pour la faune.	La mesure consiste à effectuer un repérage préalable des vieux arbres, habitats pour la faune, afin de les préserver dans le cadre du projet d'urbanisation, en application d'une disposition déjà prévue dans le règlement du PLUi.
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes mis à jour SDU située en zone sensible aux remontées de nappes SDU située le long de la RD 126, classée voie bruyante de catégorie 4	Risque de propagation d'un incendie des équipements vers la forêt et vis-versa Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	SDU situé dans le périmètre de protection rapprochée du champ captant d'Onesse - Labenne Station d'épuration communale de 20 000 EH, conforme à la réglementation	Augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées vers la station d'épuration de Labenne à laquelle le SDU est raccordé. Ouvrage en capacité de traiter des effluents supplémentaires. Imperméabilisation des sols entraînant une concentration des eaux pluviales vers l'aval	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération



10. ANNEXE 1 – Rappel des dispositions du règlement écrit du PLUi applicables dans les trames de protections d'espaces boisés

ELEMENTS DE PAYSAGE : COUVERT BOISE ET SURFACE NATURELLE

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver **un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%**.

Règles particulières

- **A Capbreton**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 60%.
- **A Labenne**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 50%
- **A Seignosse**, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

Type de protections	Critères	% minimal d'EPT
Terrains identifiés sous couverts boisés	Inférieur ou égale à 900 m ²	55%
	Supérieur à 900 m ²	70%
	Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m ²	60%
Terrains identifiés en surface naturelle	Toutes les surfaces	70%

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver, **excepté pour les communes de Seignosse, de Soorts Hossegor et pour le secteur de Labenne-Océan** (hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux.)



ARBRES REMARQUABLES, HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les arbres remarquables, haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme. Il convient d'éviter leur destruction ou leur détérioration irréversible.

L'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres autorisé entraîne l'obligation de replanter une haie ou un alignement d'arbres présentant les mêmes fonctionnalités écologiques que celle/celui arraché. Le choix d'essences locales devra être privilégié (cf. annexes).

Tout aménagement à proximité de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbre susceptible de lui porter atteinte doit **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Il pourra être refusé s'il est de nature à détériorer de manière irréversible l'élément concerné. Les travaux d'entretien courant de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbres ne sont pas concernés.

CORRIDORS EN PAS JAPONAIS (SURFACES NATURELLES)

Les éléments de corridors en pas japonais, repérés au document graphique 3.2.8 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

Concernant une parcelle qui ne relève pas d'une dent creuse :

- Les éléments de corridors en pas japonais identifiés sur des parcelles n'étant pas en dent creuse et en milieu urbain (par exemple parcs et jardins, landes, prairies, boisements, etc.) sont à protéger strictement. Ils sont **inconstructibles et ne doivent pas être imperméabilisés**. Seule la construction d'une annexe de moins de 5m² par unité foncière sera autorisée dans les fonds de jardin.

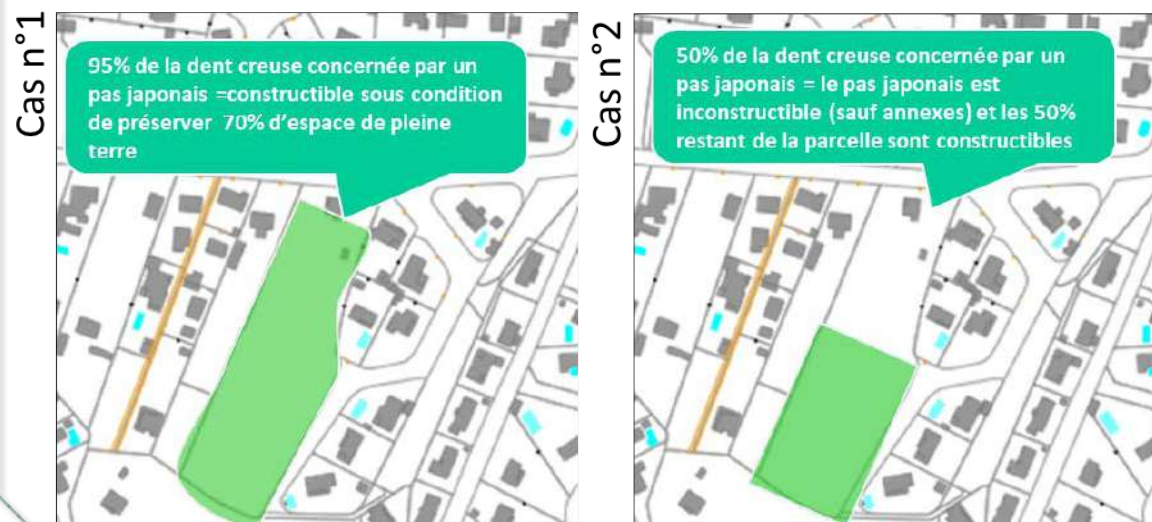
Concernant une situation de parcelle en dent creuse (Espace non bâti entouré de parcelles bâties) :

Cas 1. Si une parcelle en dent creuse est concernée à 90% minimum par la présence d'un corridor en pas japonais, alors la construction est possible en priorité sur les espaces non concernés par le corridor et le cas échéant, elle pourra être possible au sein du corridor sous condition de conserver 70% de la superficie du terrain d'assiette de projet en espace de pleine terre.

Cas 2. En deçà de 90%, les espaces identifiés au sein du corridor sont inconstructibles et la nouvelle construction est autorisée dans les espaces exclus de celui-ci. Seules les annexes de moins de 5m² sont autorisées (cf. 1^{er} alinéa ci-dessus).

Illustration de la règle page suivante

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Pour l'ensemble des terrains identifiés en corridors en pas japonais :

- Les **plantations existantes** (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, etc.) **doivent être prioritairement maintenues**. Elles **peuvent être remplacées** par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique) et **à raison de deux éléments replantés pour un détruit** sauf raison sanitaire (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage. L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.
- Les **clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

Règles particulières à Soorts Hossegor :

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

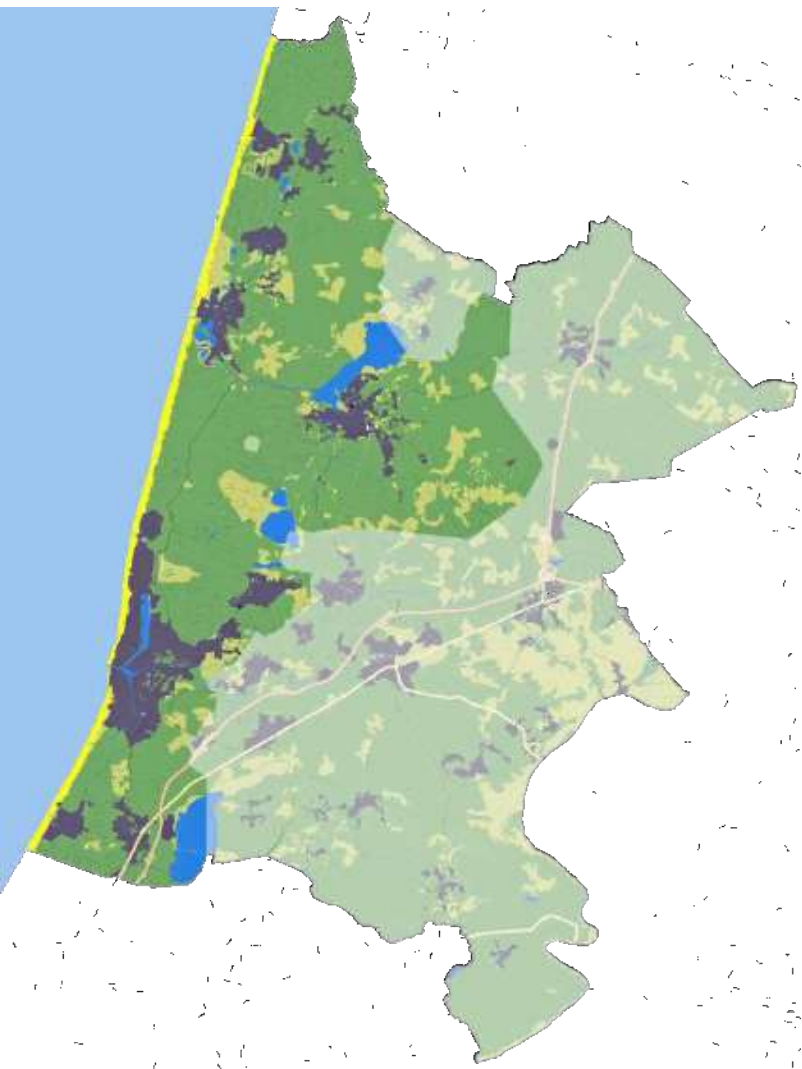
Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



11. ANNEXE 2 – Support de présentation pour l'examen du projet en CDNPS (2nd passage en commission le 9 octobre 2025)



Modification n°2 du PLUi

Intégration de la loi ELAN

Présentation pour l'examen du projet en CDNPS

2nd passage en CDNPS
9 octobre 2025

SOMMAIRE :

1. Préambule	p 3
2. Projet initial de délimitation des SDU	p 7
3. Réajustement des SDU - Méthodologie	p 13
4. Réajustement des SDU – Nouveaux périmètres proposés	p 26
Quartier Caliot à Messanges	p 27
Autres secteurs	p 34
Tableau récapitulatif des superficies et densités des secteurs "SDU"	p 41

1. Préambule

- > Une procédure de Modification 2 du PLUi engagée par la CdC MACS pour **mettre en œuvre les déclinaisons d'Agglomérations, Villages et Secteurs déjà urbanisés (SDU) précédemment localisés dans le SCOT**, en application de la Loi Littoral ajustée par la Loi ELAN.
- > Un dossier projet transmis pour avis aux personnes publiques fin janvier 2025, comprenant **un passage en CDNPS le 3 avril 2025 au titre de l'article 42 de la loi ELAN (définition des SDU)**
- > **Un avis défavorable de la CDNPS émis le 11 avril**, exprimant quatre points de demande de reprise du dossier :
 1. *"Réajuster tous les périmètres de SDU qui doivent être au plus près du bâti existant"*
 2. *"Supprimer les SDU du quartier Caliot à Messanges"*
 3. *"Reclasser toutes les zones U et N indicées qui ne sont pas des agglomérations, villages ou SDU en zone N, et supprimer les "secteurs de non extension" ... ou revoir l'ensemble du document graphique de manière rigoureuse pour éviter des oublis"*
 4. *"Reprendre le document graphique afin d'identifier correctement les SDU"*

Sur les points 3. et 4. de l'avis CDPENAF du 11 avril, la collectivité prévoit d'ores et déjà de :

→ Vérifier et corriger si nécessaire les éventuelles omissions de zones devant s'inscrire dans le cadre des "secteurs de non extension de l'urbanisation" (ilots de zone U ou de STECAL).

La collectivité souhaite maintenir de ce dispositif dans le PLUi, car il qui permet :

- . de prolonger la reconnaissance, par un zonage "U", du caractère urbanisé de quartiers d'habitat ou de grandes emprises d'activités, même si non pris en compte au titre de la Loi Littoral,
- . éviter de devoir créer de nouveaux STECAL sur des sites d'activités pour leur permettre de possibles extensions.

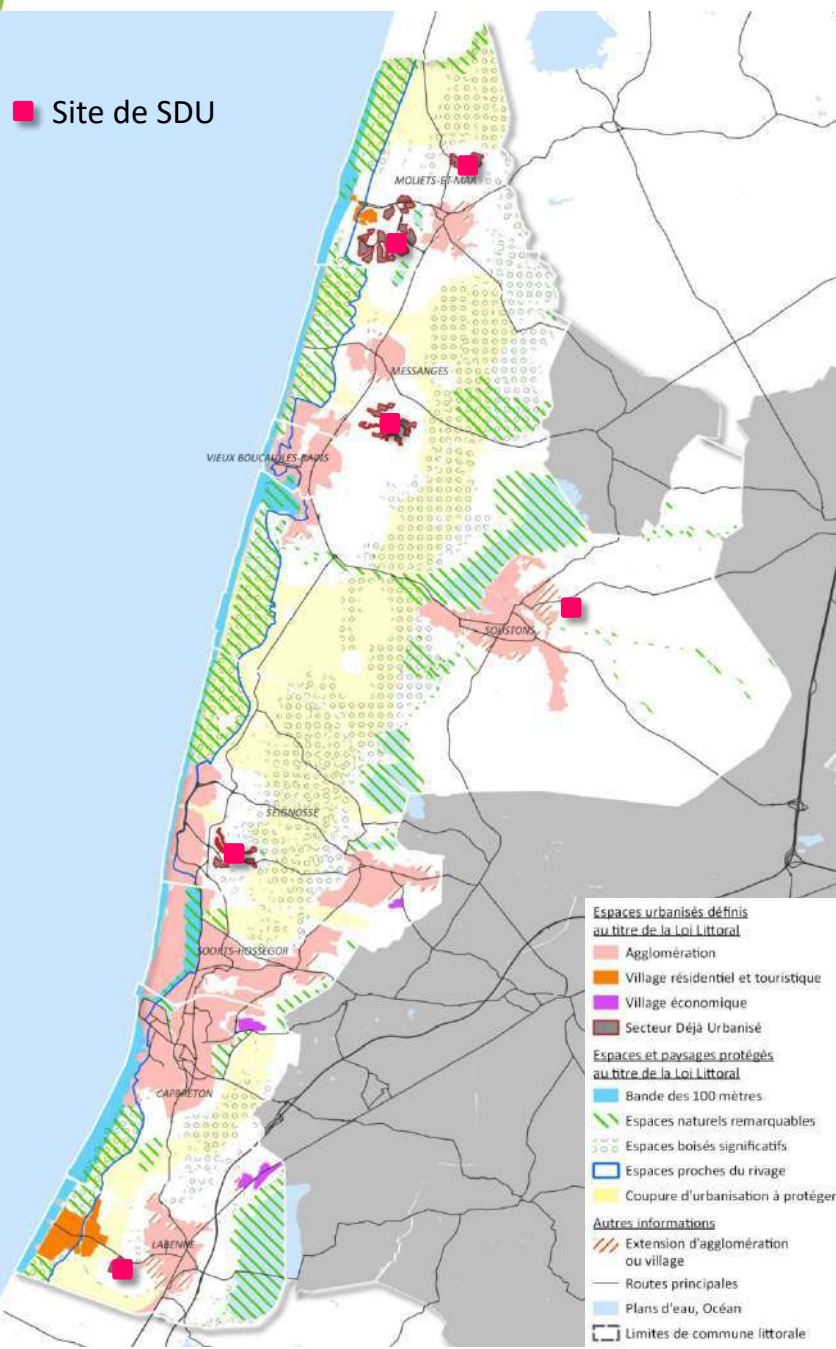
→ Apporter les ajustements graphiques nécessaires à la bonne visualisation des SDU

Sur les points 1. et 2. de l'avis du 11 avril, la collectivité sollicite un second passage en CDNPS, pour :

- Faire part du travail de réajustements opérés sur les périmètres de SDU.
- Faire valoir le maintien du quartier de *Caliot* à Messanges en tant que "SDU", au regard du caractère historique du quartier, des continuités bâties existantes, et du resserrement prévu de son périmètre prenant en compte les enjeux écologiques relevés.

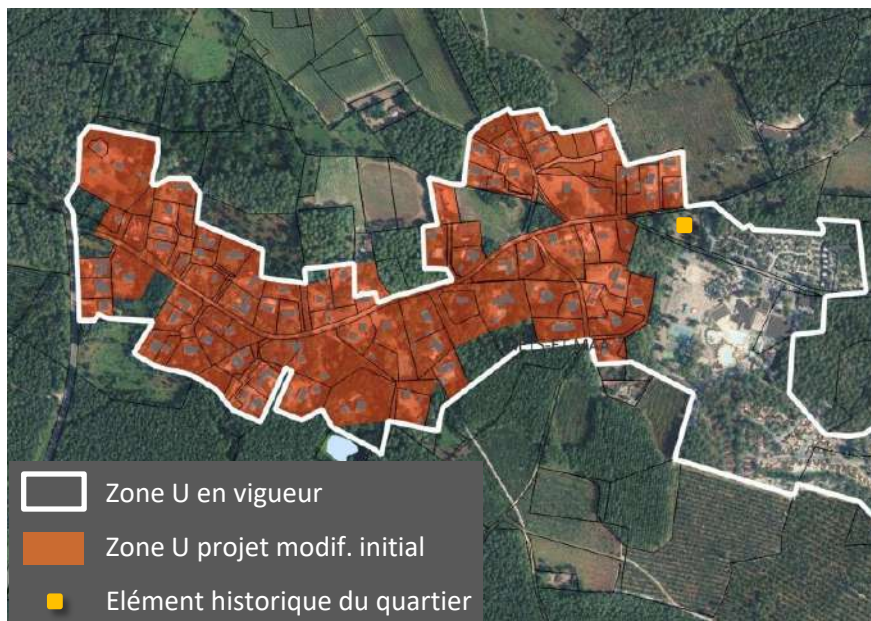
2. Projet initial de délimitation des SDU

■ Site de SDU



6 sites de "SDU" identifiés par le SCOT et délimités dans le projet de modification du PLUi :

- *Quartier de Maâ à Moliet-et-Maâ*
- *Ilots résidentiels Golf-Arènes-Houron-Pignada à Moliet-et-Maâ*
- *Quartier de Caliot à Messanges*
- *Secteur Château d'eau à Soustons*
- *Ilots résidentiels du Golf à Seignosse*
- *Secteur du Collège à Labenne*

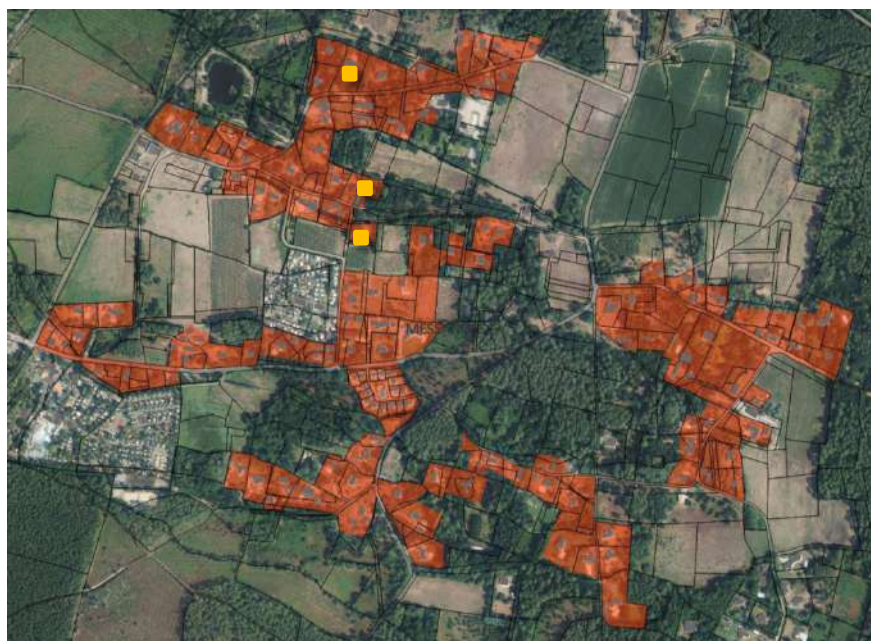


Deux quartiers "agro-fores
bâti ancien, opérations récentes et éléments de
patrimoines :

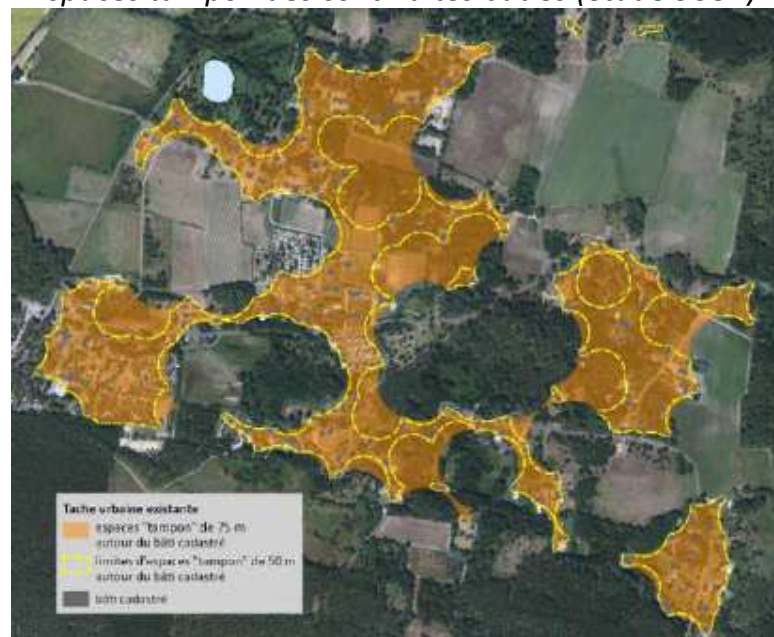
- > quartier de *Maâ* à Moliets
- > quartier de *Caliot* à Messanges

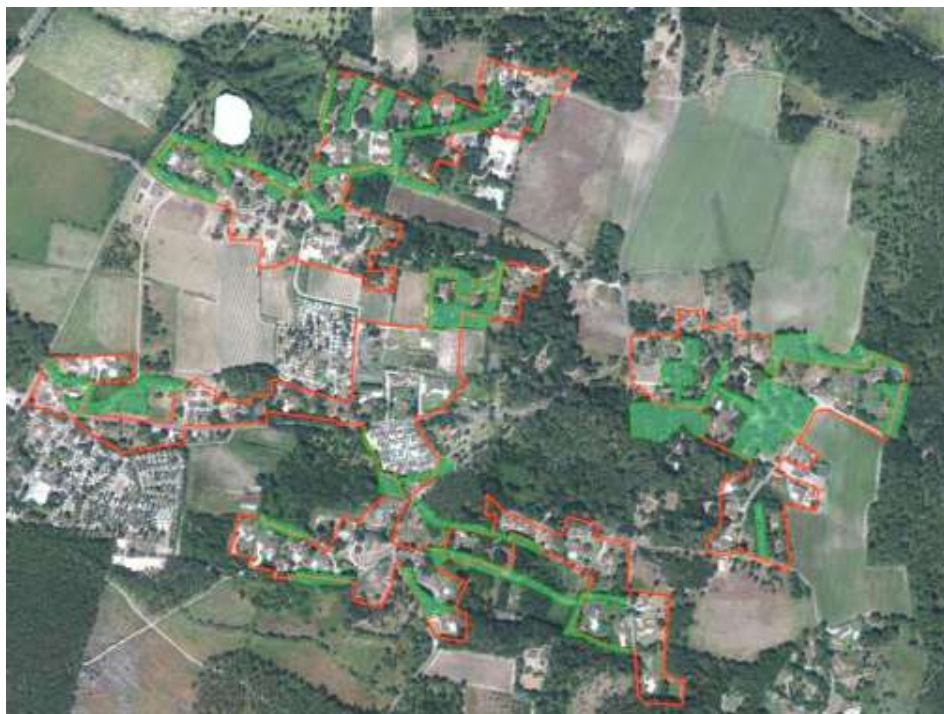
Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Maâ, zone U réduite à 20,4 ha, après reclassements en N sur 2,4 ha (sans compter l'emprise du camping)
- > sur Caliot, zones U créée sur 36,7 ha selon les continuités bâties évaluées au stade du SCOT



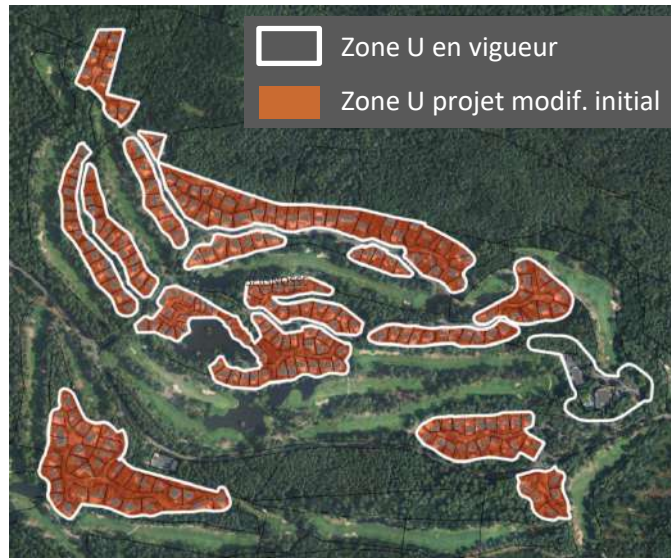
Espaces tampon des continuités bâties (étude SCOT)





Des dispositions de protections environnementales et paysagères renforcées sur ces quartiers :

- > Prescriptions de "Couvert boisé à préserver" sur l'ensemble des zones U, préservant les boisements existants et des espaces de pleine terre sur 70% de l'assiette des projets
- > Délimitation de trames de "Corridors en pas japonais" qui encadrent fortement la constructibilité :
 - parcelle couverte à moins de 90% ou hors dent creuse → inconstructible sauf annexes de moins de 5m²
 - parcelle en dent creuse couverte à 90% ou plus → construction possible en priorité hors corridor et avec 70% en espace de pleine terre
- > Identification de 45 arbres remarquables protégés sur Caliot
- > Définitions d'OAP patrimoniale et paysagère



Deux ensembles d'ilots résidentiels issus d'opérations de ZAC, relativement denses et clairement délimités par rapport aux espaces boisés / golfiques environnants :

- > secteur *Arènes-Houron-Pignada* à Moliets
- > Secteur *Golf* à Seignosse

Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Moliets, zones U réduite à 72,1 ha, après reclassements en N sur 5,8 ha (sans compter les évolutions liées aux sites d'équipements ou d'hébergements)
- > sur Seignosse, zones U maintenue sur 28,9 ha



Deux secteurs d'urbanisation contemporaine, d'habitat ou d'équipements :

- > secteur *Château d'eau* à Soustons
- > Secteur *Collège* à Labenne

Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Soustons, zone U réduite à 6,6 ha, après reclassements en N sur 0,5 ha
- > sur Labenne, zone U réduite à 13,7 ha après reclassements en N sur 5,2 ha, tenant compte du permis délivré de Salle de sports pluridisciplinaire

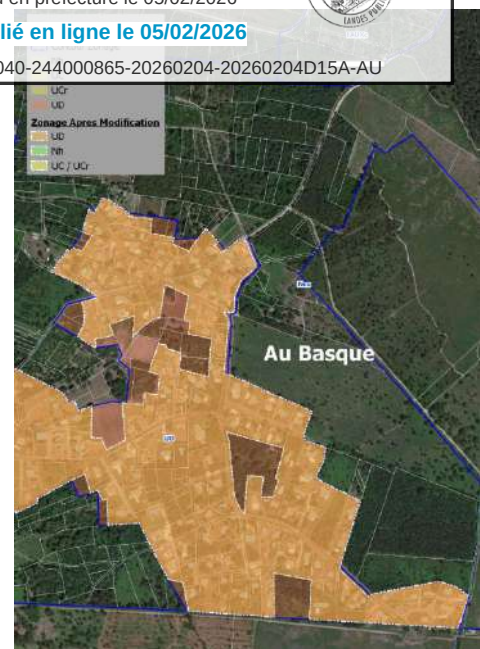
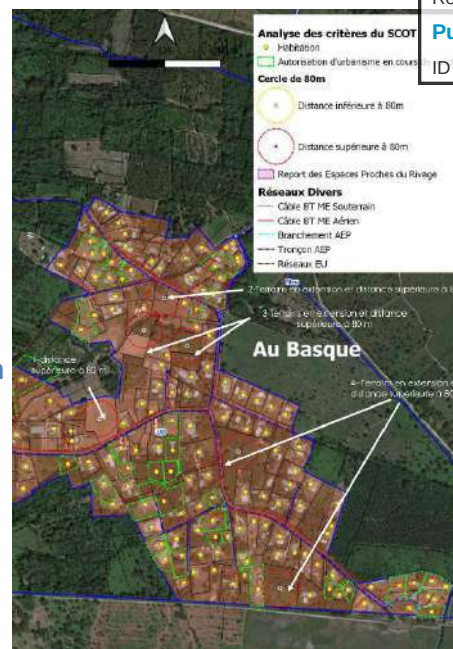


3. Réajustement des SDU - Méthodologie

Un travail de réexamen et redéfinition de périmètres :

- réalisé en articulation avec les communes
- qui vise à articuler l'approche "au plus près du bâti" attendue avec les dispositions locales fixées par le SCOT de MACS
- avec l'éclairage des retours d'expériences sur des PLU/SCOT d'autres territoires

PLU de Biscarosse
validé en 2023
SCOT Pays de Born



DOO du SCOT Pays de Born - critères "SDU"

- espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.) ;
- secteurs d'une densité d'au-moins 5 logts/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements ;
- secteurs considérés comme équipés (desservis en eau, électricité, ...)
- secteur où l'assainissement est possible (aptitude suffisante des sols à accueillir un assainissement autonome).

DOO du SCOT MACS - critères "SDU"

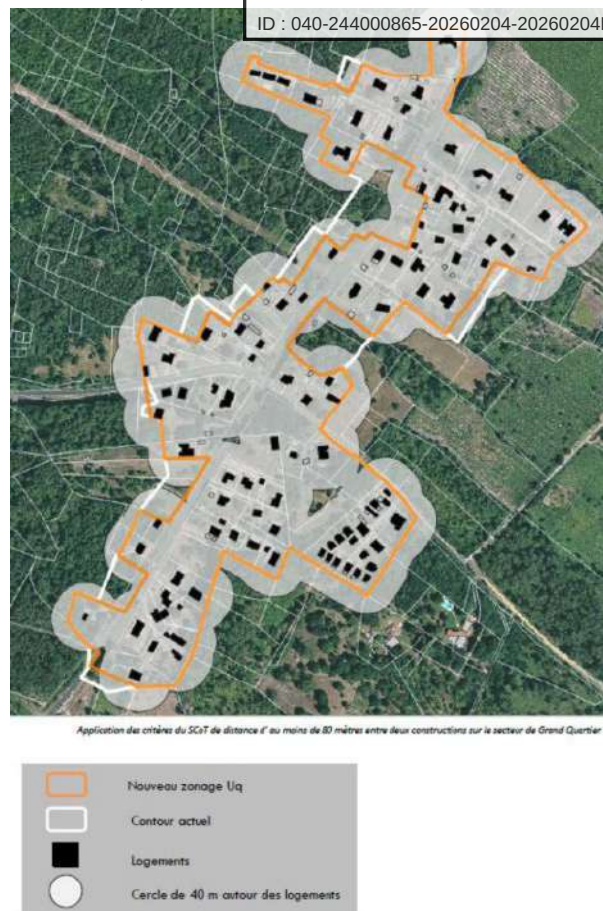
- 25 logements en continuité, selon une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain ;
- densité de logements représentant environ 4 logts/ha ou plus
- possibilités d'urbanisation n'impliquant pas un impact significatif sur des espaces naturels protégés, des éléments d'intérêt patrimonial ou les caractéristiques bâties et paysagères du secteur
- desserte du secteur par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées

PLU de Gaste
Validé en 2023
SCOT Pays de Born

Quartier de Hilaou



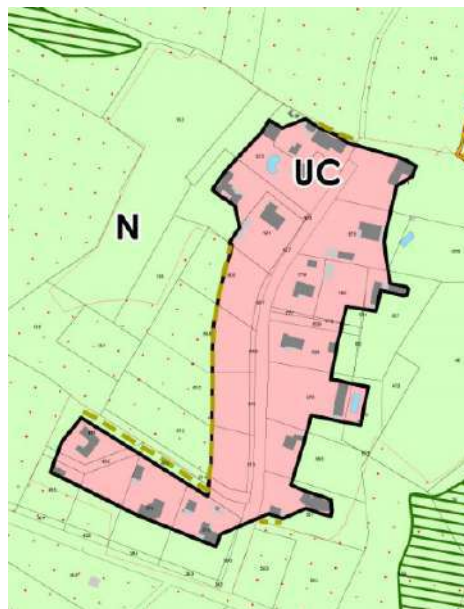
Grand Quartier



- > Des secteurs similaires à celui de Caliot
- > Des SDU validés en CDNPS, décrits par le dossier de modification du PLU de Gaste comme "espaces urbanisés peu dense dont le tissu bâti est hétérogène avec de l'habitat traditionnel sous forme d'airials, de l'habitat diffus plus récent dont la taille de parcelle oscille entre 1 000 et 2 000 m² et des petits lotissements de 3 ou 4 lots entre 800 et 1500 m²"

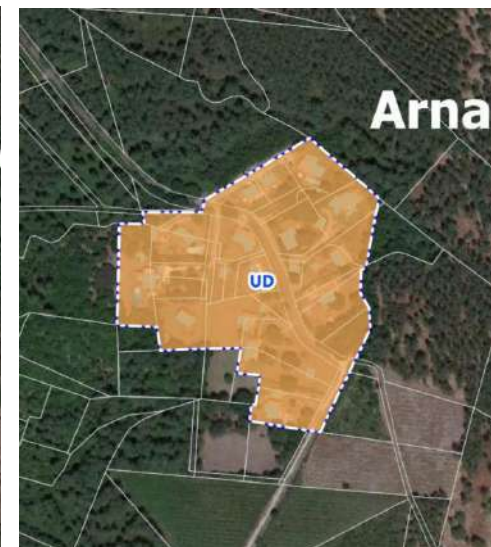
PLUi Côte Landes Nature (validé en 2025)

Secteur de Maniotte à Saint-Julien-en-Born



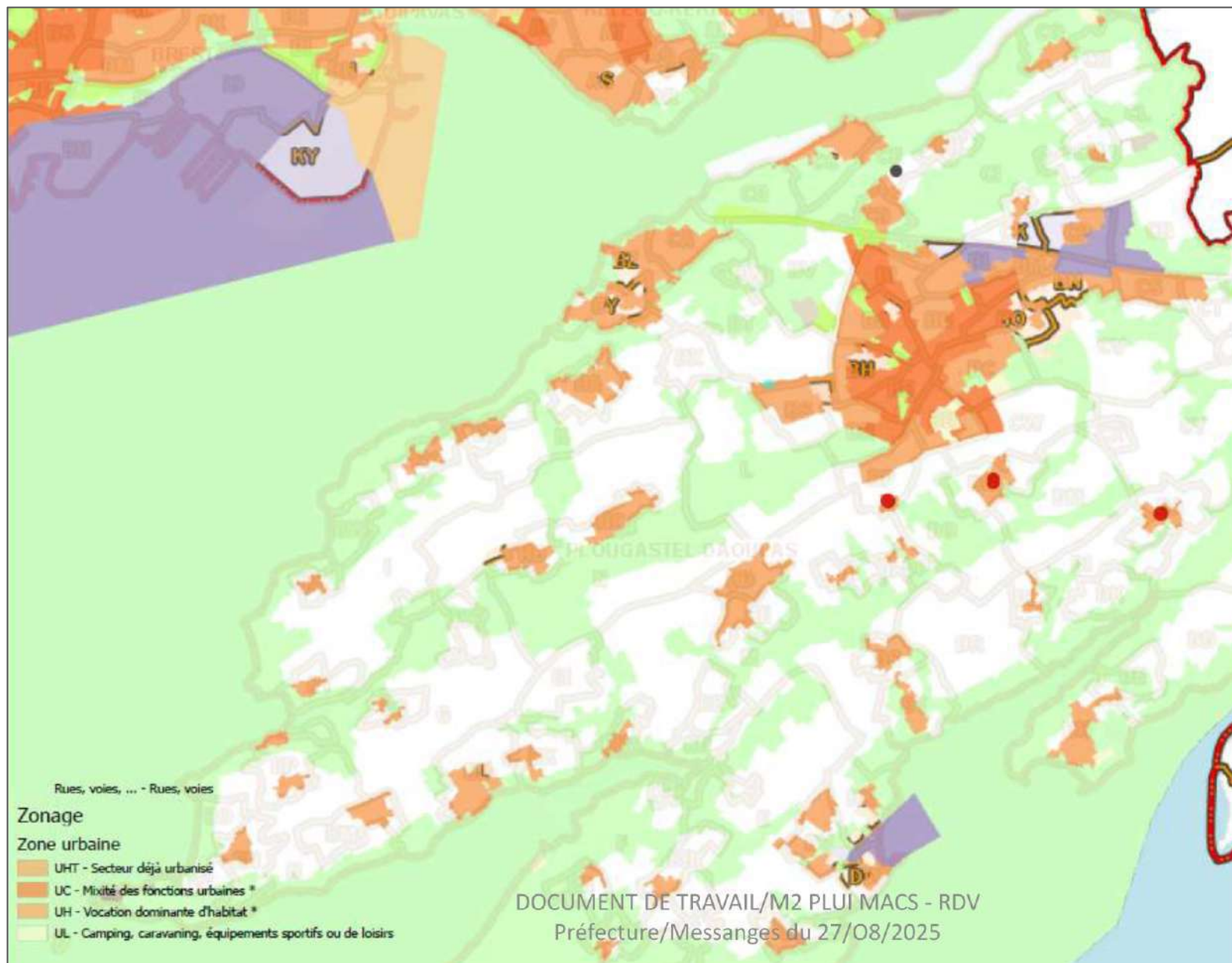
PLU de Biscarosse (validé en 2023)

Secteur d'Arnaudin



- > Des secteurs de taille réduite en contexte agricole / forestier, dont la délimitation (réajustée après avis PPA dans le cas du secteur Maniotte) tient compte des constructions récentes et autorisation d'urbanisme en cours de validité

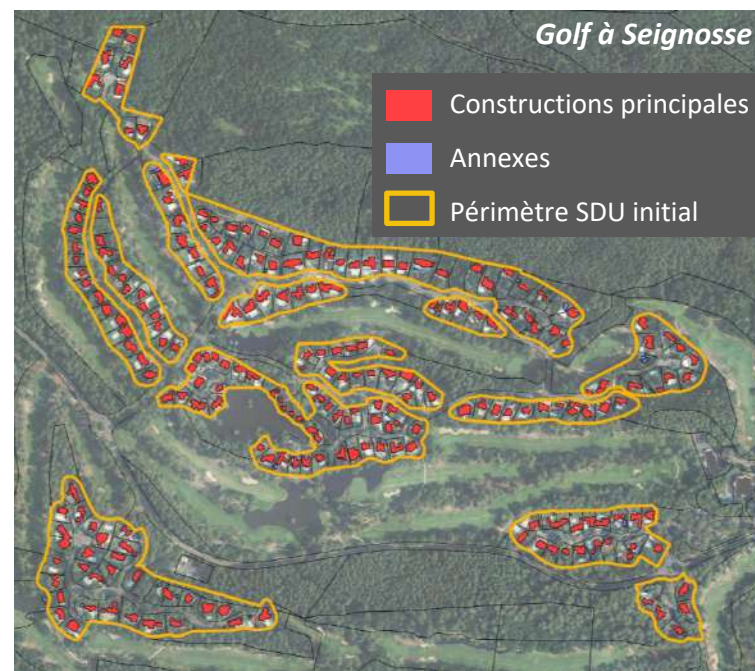
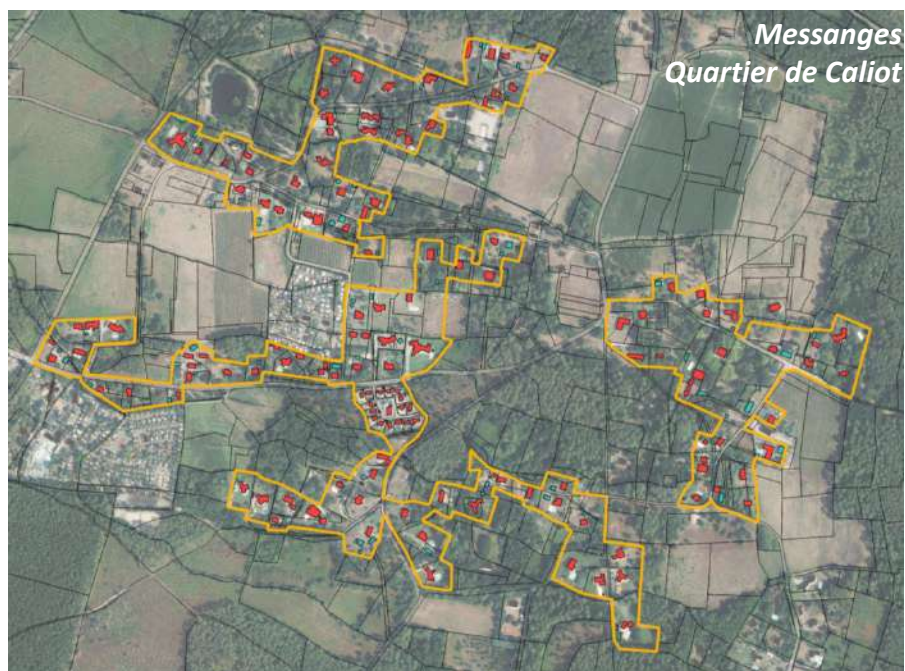
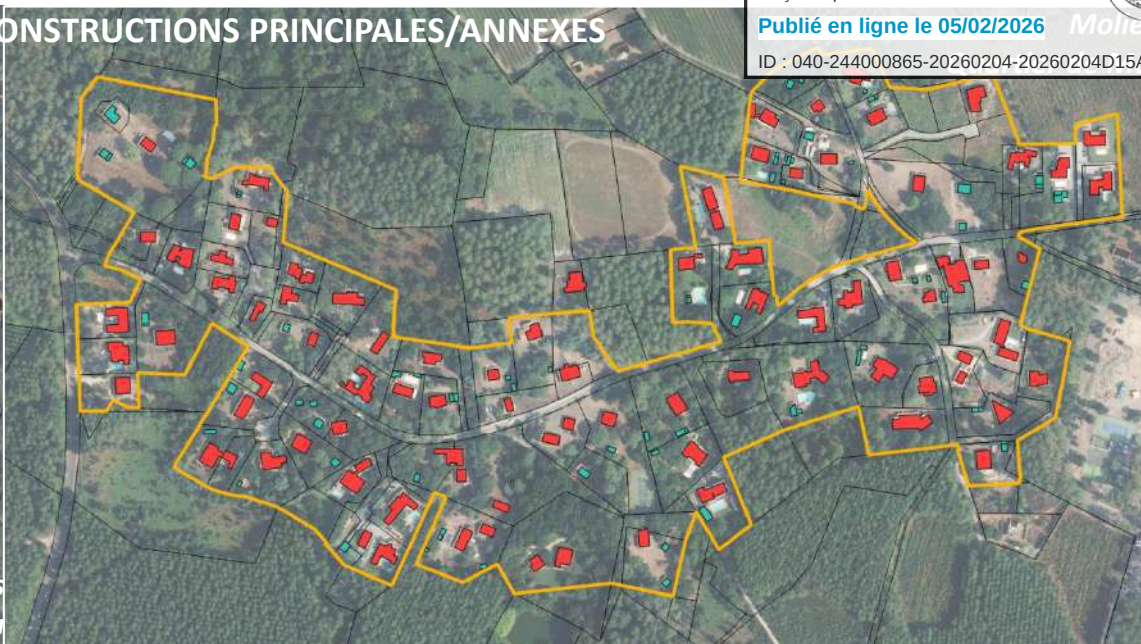
PLUi Brest Métropole - Commune de Plouguen



ETAPE 1 : Identification et qualification du bâti existant

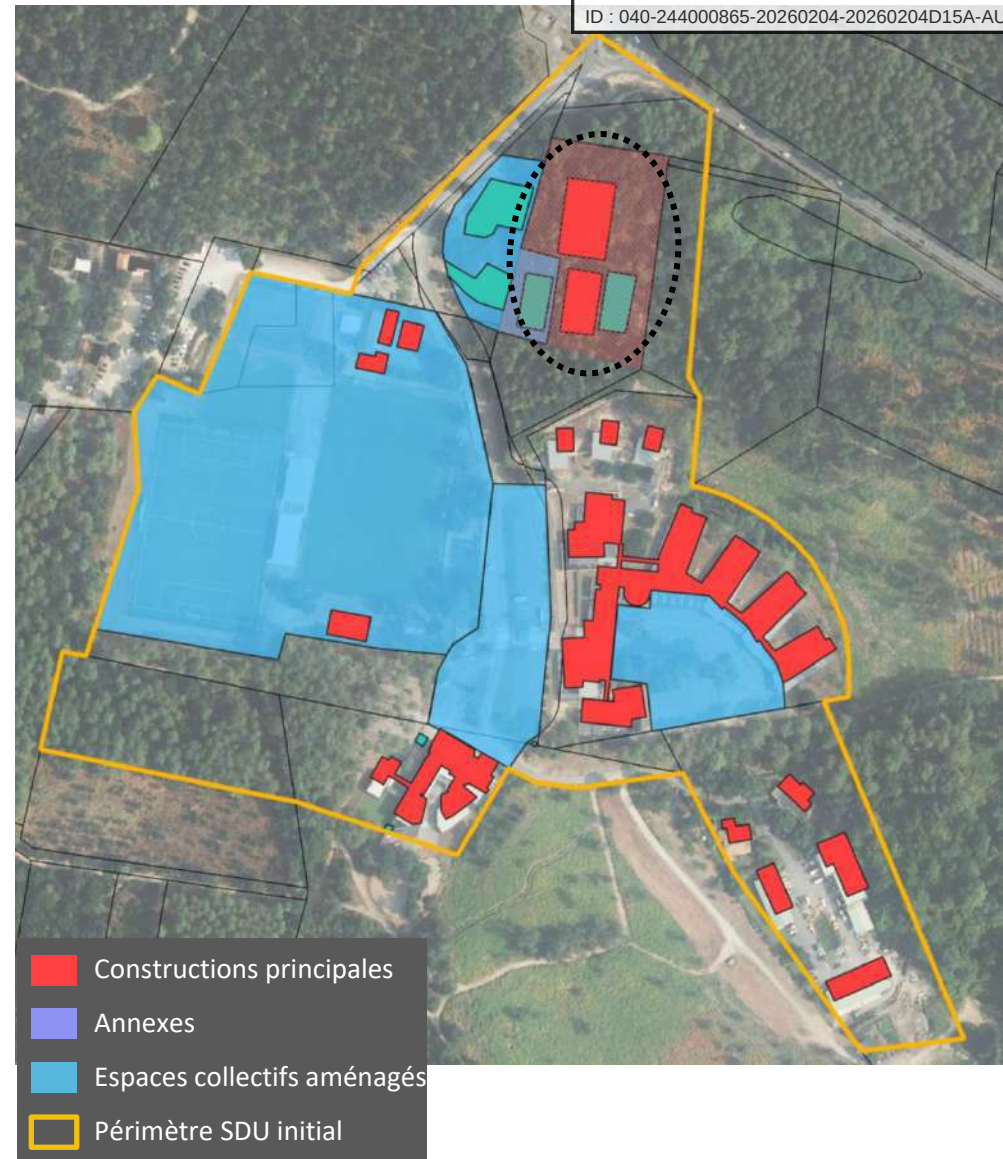
- ➔ Identification du bâti présent dans les périmètres de SDU définis à ce jour
- ➔ Distinction entre les constructions principales (maisons ou équipements) et leurs annexes, pour permettre l'application ensuite des critères justifiant le réajustement des périmètres de SDU :
 - *Tous les bâtiments* → pour l'application du critère de la non extension du périmètre bâti conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme
→ **délimitation "au plus près du bâti"**
 - *Constructions principales* → pour l'application du critère des interdistances entre constructions ("continuités bâties") conformément aux dispositions du DOO du SCOT (prescription P27)
→ **identification des "dents creuses"**

ANALYSES POUR DISTINCTION CONSTRUCTIONS PRINCIPALES/ANNEXES



➔ **Cas particulier du secteur *Collège* à Labenne, où il est nécessaire de prendre en compte dans l'analyse de l'urbanisation :**

- le permis de Salle de sports pluridisciplinaire,
- les larges espaces aménagés de sports, loisirs ou autres collectifs (cours collège, voirie/stationnement)



ETAPE 2 : Zones tampons de proximité du bâti

- ➔ Génération de "zones tampons" de 10 mètres autour de chaque constructions
- ➔ Ces zones tampons sont considérées en tant qu'espaces de "proximité immédiate du bâti", avec une marge de tolérance pour :
 - tenir compte des décalages et erreurs cadastrales vis-à-vis de la réalité d'implantation de la construction,
 - préserver des possibilités d'extensions du bâti existant (pièce supplémentaire, vérandas, terrasses ...)

3. Réajustement des SDU - Méthodologie

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

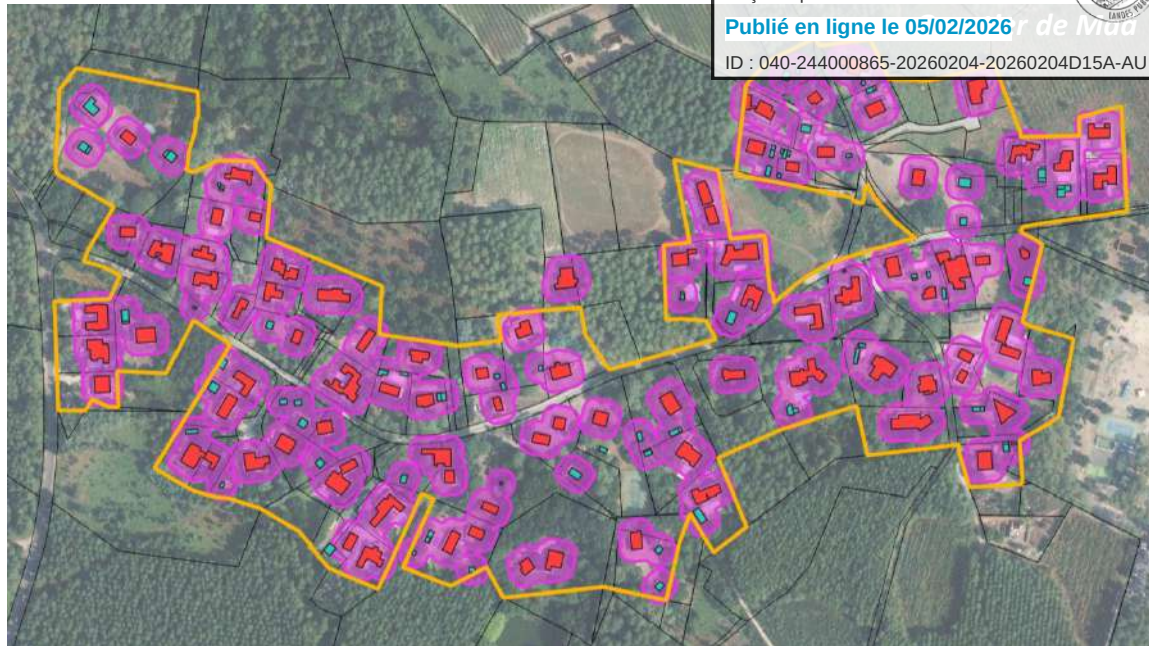
Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026 sur le site de M2A

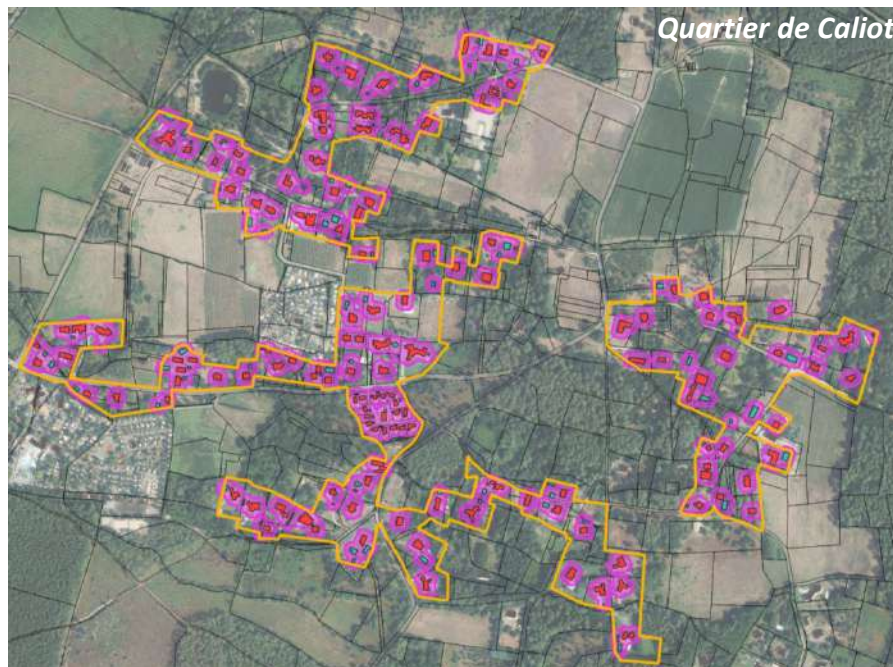
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



Château
d'eau



Quartier de Caliot



Golf à Seignosse

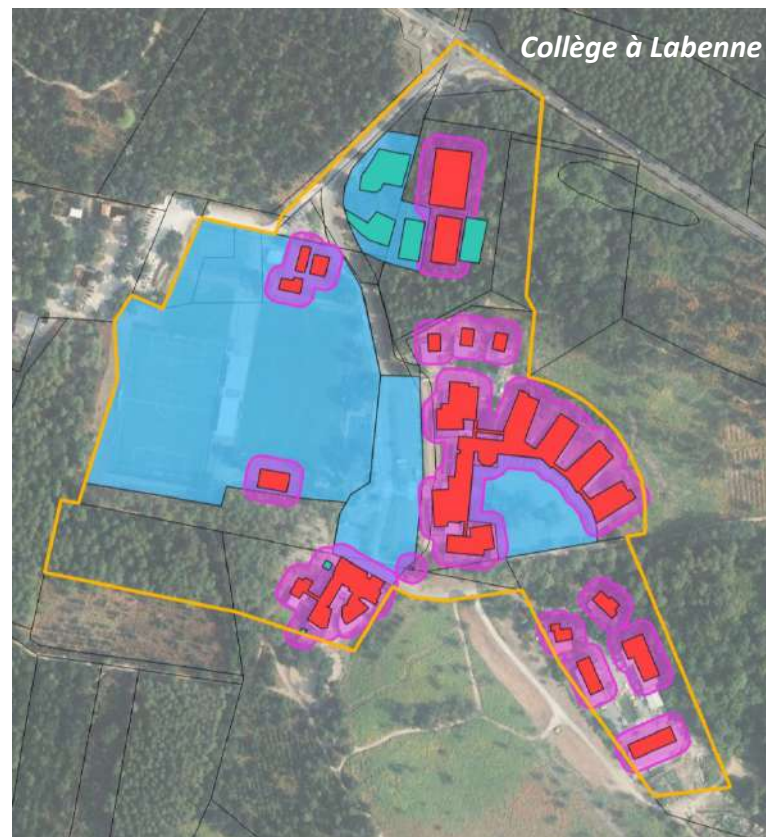


-  Zones tampons 10m
-  Constructions
-  Périmètre SDU initial

Golf-Arènes-Houron-Pignada à Moliets



Collège à Labenne



-  Zones tampons 10m
-  Constructions
-  Espaces collectifs aménagés
-  Périmètre SDU initial

ETAPE 3 : Zones tampons de continuité du tissu bâti

- ➔ Génération de "zones tampons" de 37,5 mètres (moitié de 75m) autour des constructions principales
- ➔ Ces zones tampons permettent de vérifier les continuités urbaines et d'identifier les interstices à potentiel constructible constituant des "dents creuses".
 - Cette distance est à considérer comme un maximum conformément au SCoT : "... une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain".
 - Constitue ainsi potentiellement une "dent creuse" en SDU, un terrain inscrit dans l'enveloppe de ces zones tampons, sans impliquer une extension du périmètre bâti.

3. Réajustement des SDU - Méthodologie

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

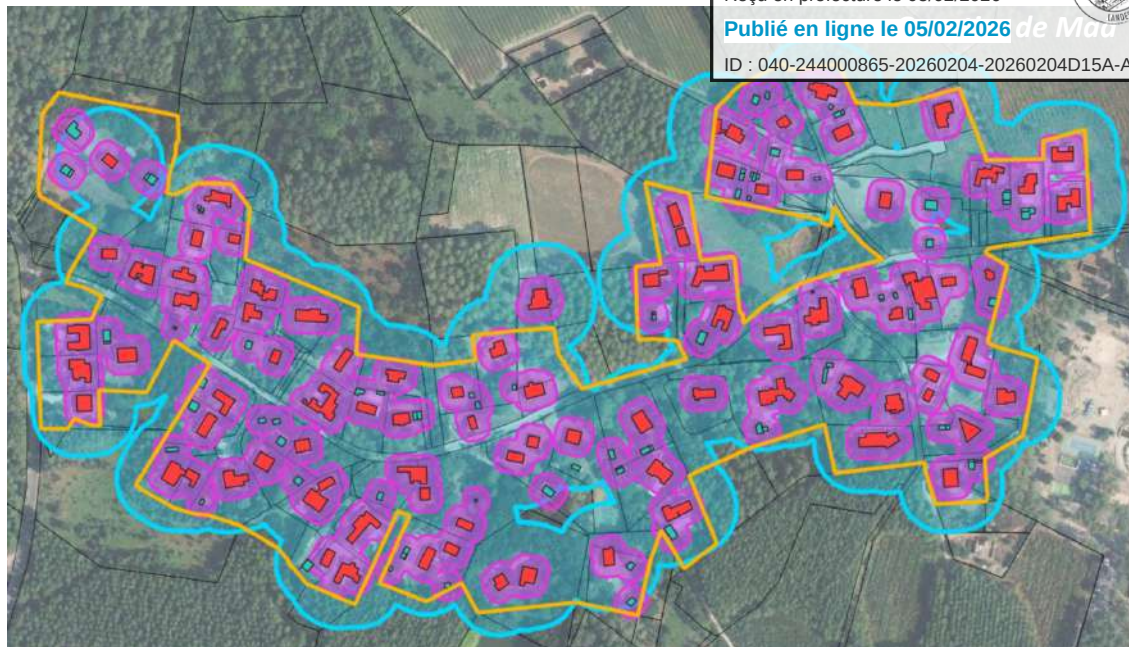
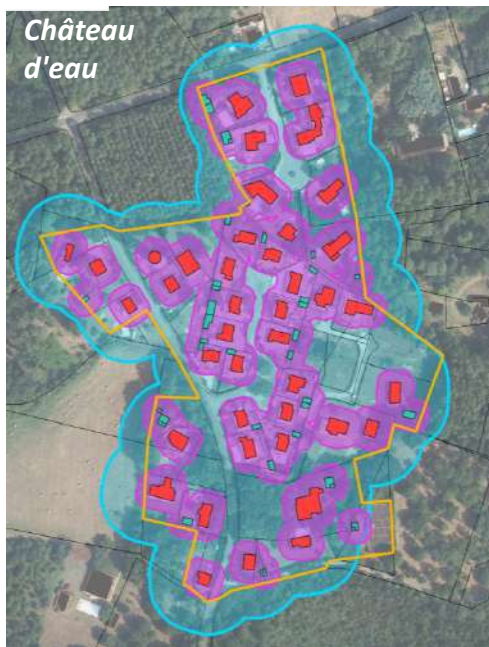
Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026 de Ma

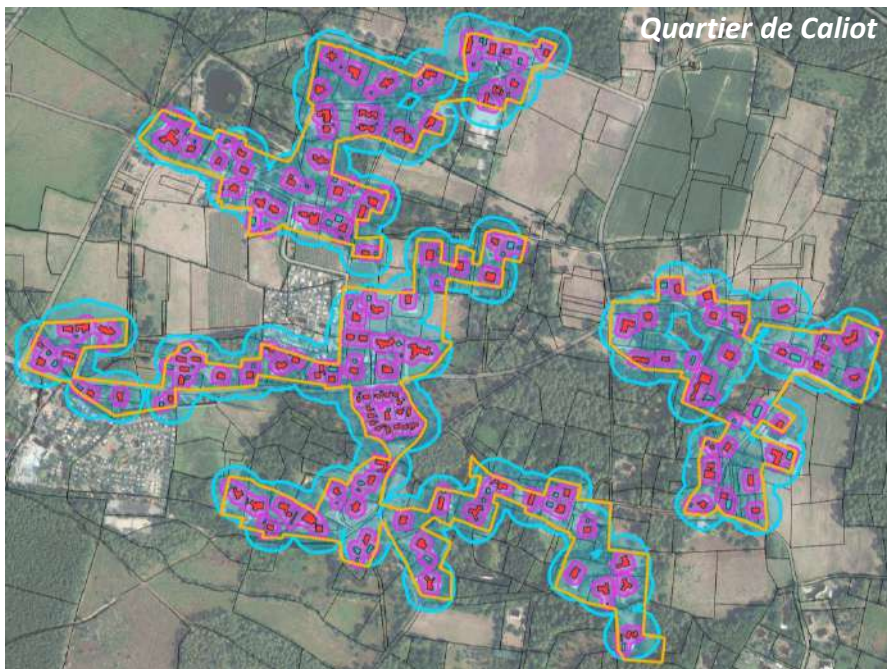
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



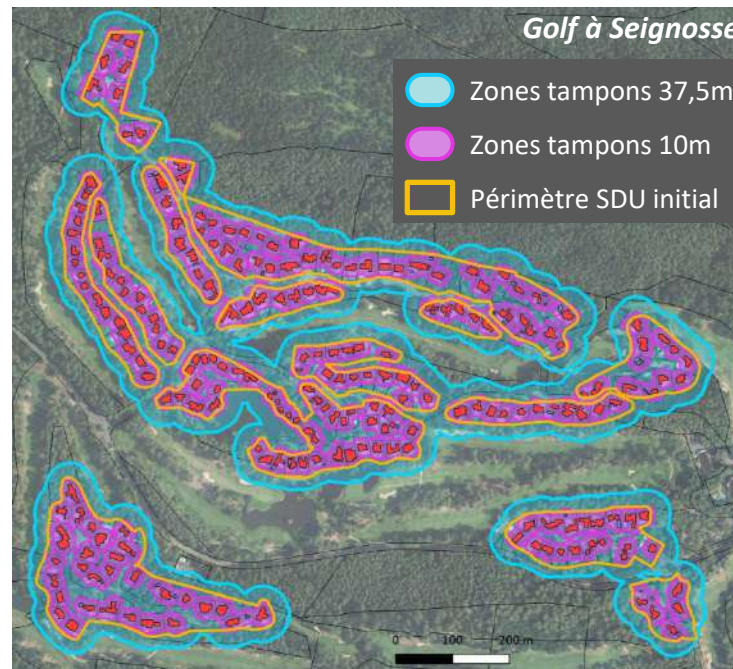
Château
d'eau



Quartier de Caliot

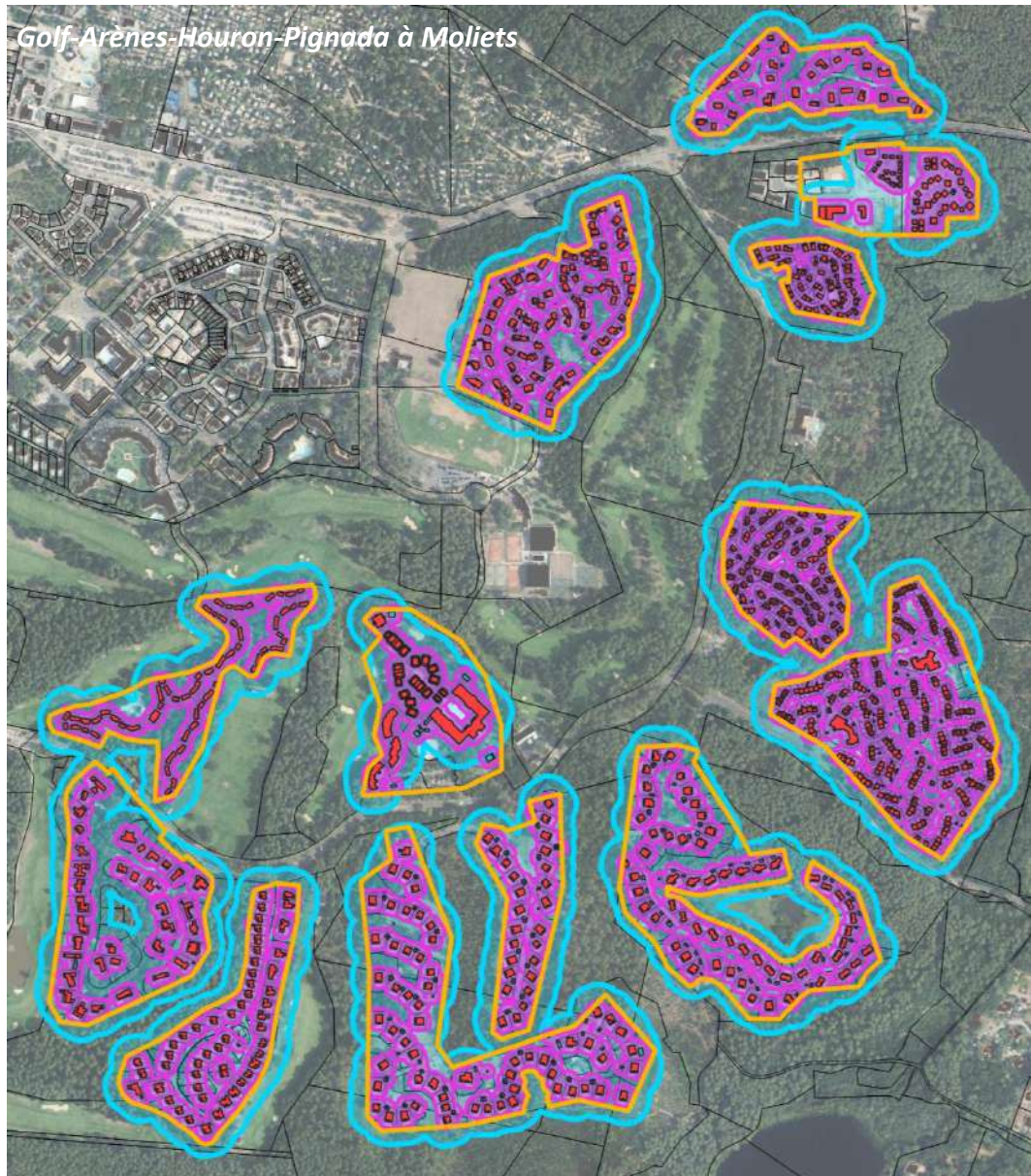


Golf à Seignosse



-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Périmètre SDU initial

Golf Arènes-Houron-Pignada à Moliets



Collège à Labenne



-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Espaces collectifs aménagés
-  Périmètre SDU initial

4. Réajustement des SDU - Nouveaux périmètres proposés

QUARTIER CALIOT À MESSAGES

4. Réajustement des SDU - Nouveaux périmètres pr

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



Quartier *Caliot* à Messanges

- > réduction du périmètre sur 9,8 ha à maintenir en zone N
- > prise en compte d'une rupture de continuité bâtie côté ouest
- > prise en compte et extension des corridors en "pas japonais", qui protègent les continuités arborées significatives et modèrent le potentiel constructible



4. Réajustement des SDU - Nouveaux périmètres proposés

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

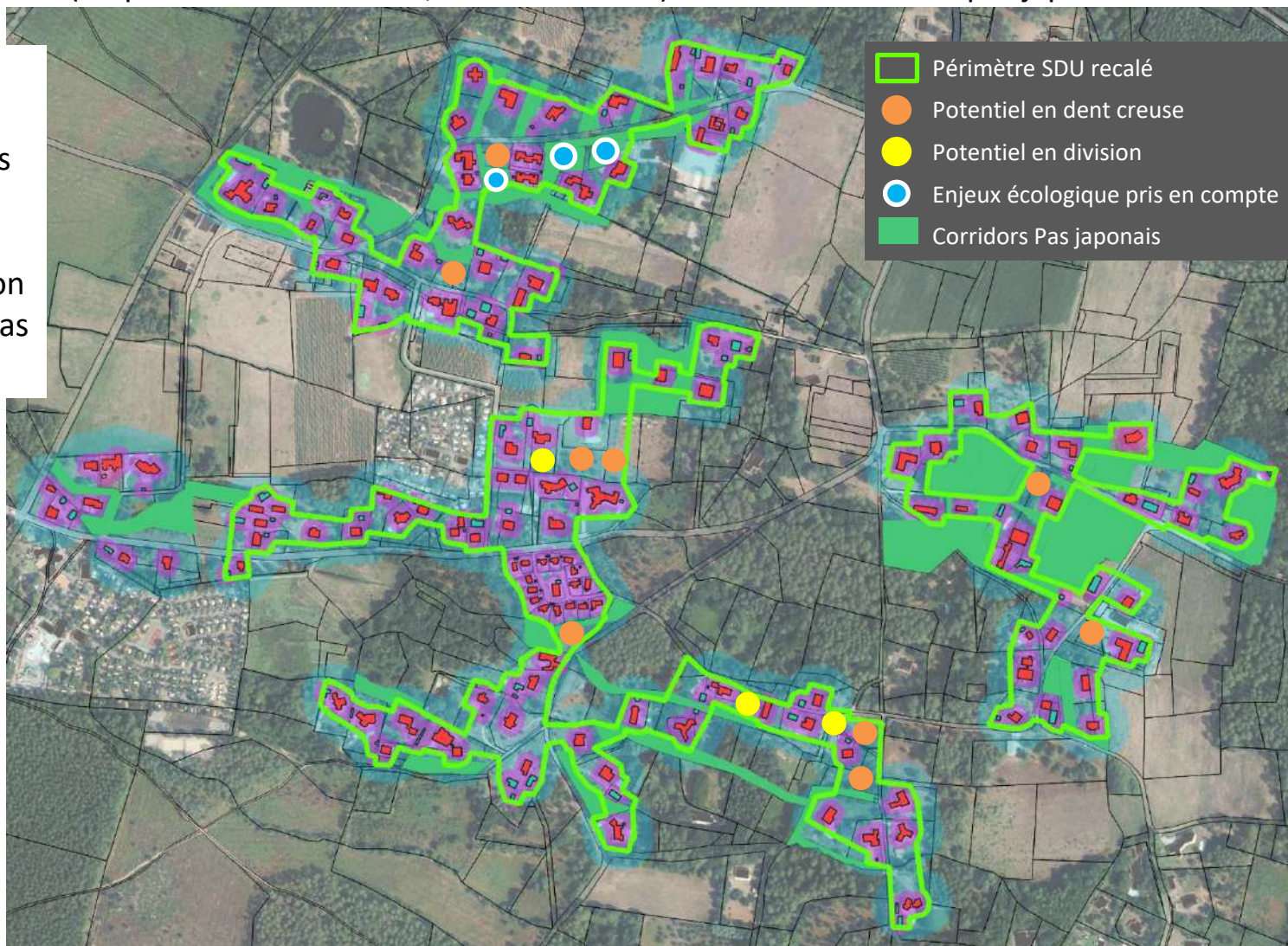
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



Quartier Caliot à Messanges

- > Un potentiel constructible réduit par rapport au périmètre
 - 10 terrains en dents creuses (env. 1,5 ha) contre 18 auparavant
 - 3 terrains en division de terrains déjà bâtis (env. 2200 m²)
- > Une constructibilité limitée et encadrée par les règles du "Couvert boisé protégé" (emprise au sol maxi 20%, EV mini de 70%) et des "Corridors en pas japonais"

- > Des sites d'enjeux écologiques (vieux arbres et lotier) pris en compte par le resserrement de la zone U et l'extension des "corridors en pas japonais"



4. Réajustement des SDU - Nouveaux périmètres pr

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

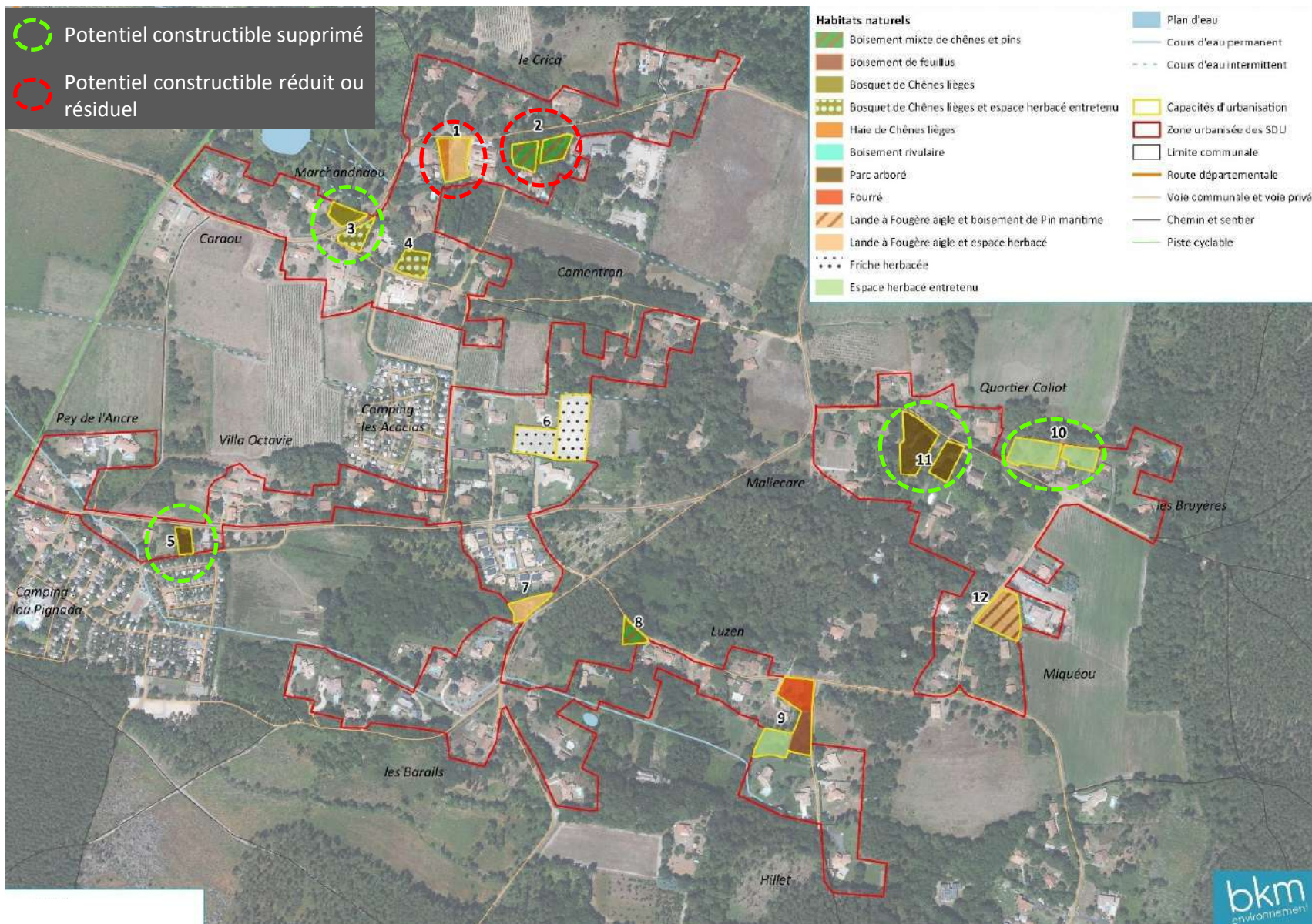
Publié en ligne le 05/02/2026

ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



- > Une évolution du périmètre qui modère le potentiel constructible et prend en compte les sites d'enjeux écologiques identifiés

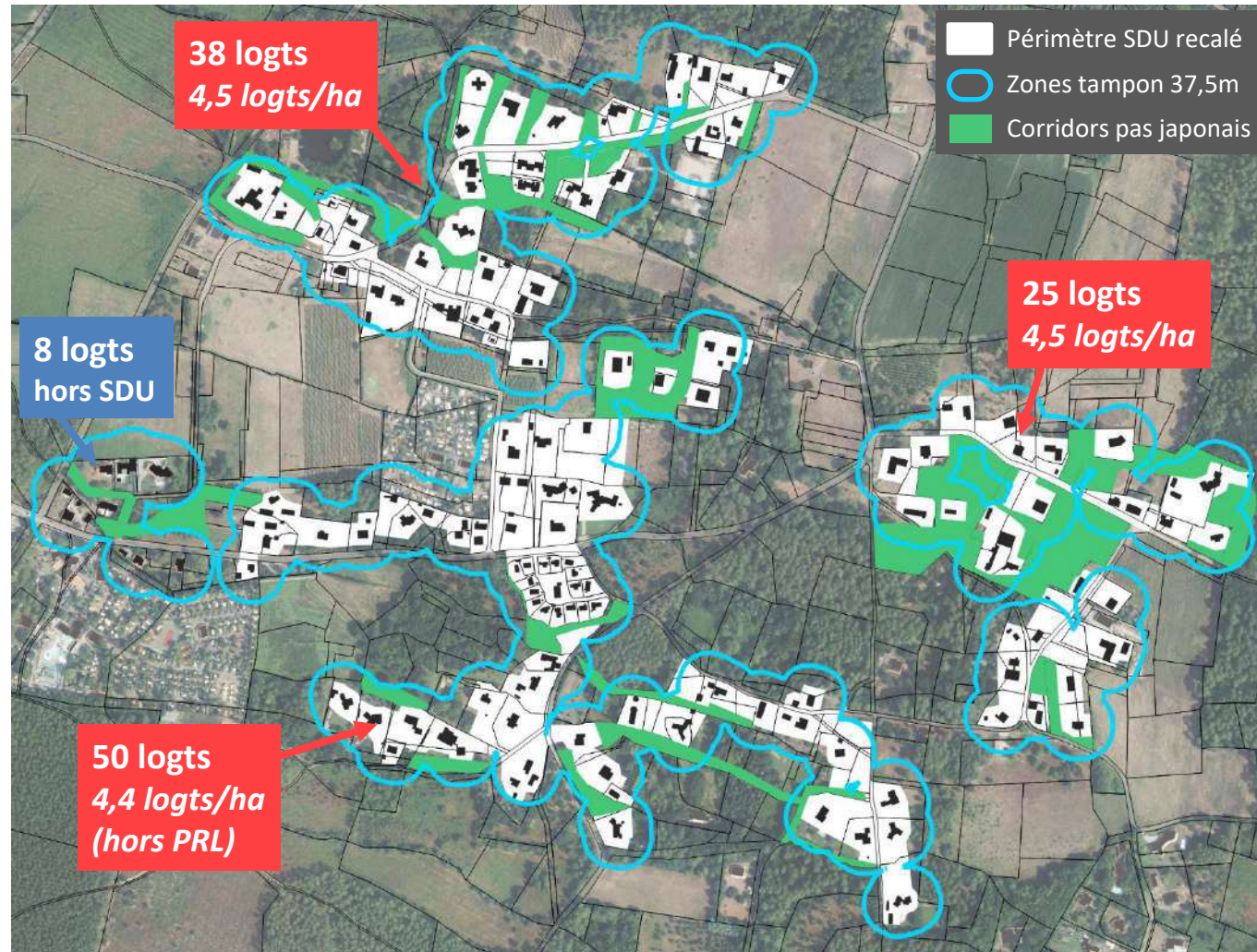
naturels sur les dents creuses



Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient le maintien du quartier *Caliot* dans le dispositif des "SDU" :

> Un périmètre reconfiguré qui répond aux critères du SCOT :

- 25 logement minimum en continuité ... n'excédant par 75 m entre constructions principales
- densité minimum de 4 lots à l'hectare (*estimée hors espaces publics*)
- possibilités d'urbanisation n'impliquant pas un impact significatif sur les espaces naturels, des éléments d'intérêt patrimonial, ou les caractéristiques bâties et paysagères du secteur (*cf. données page précédente*)

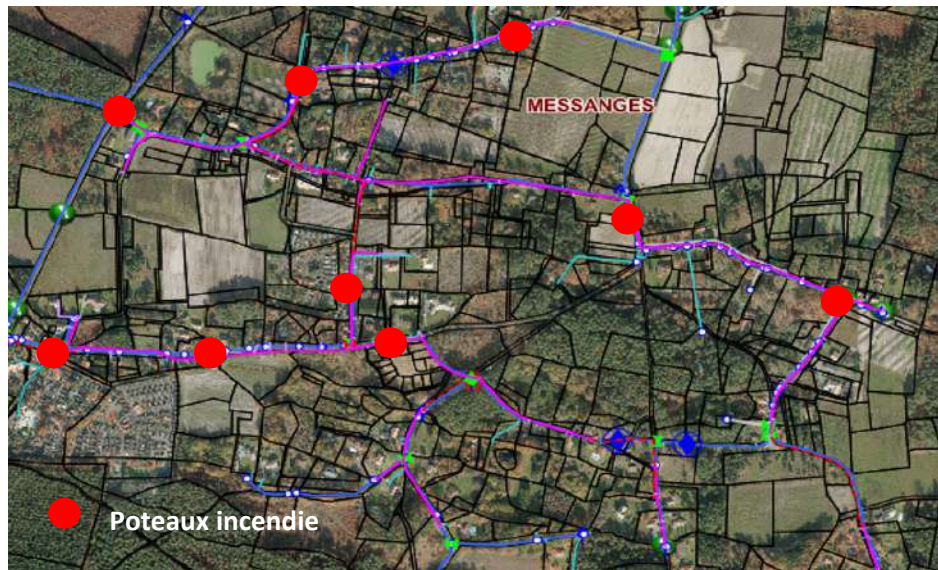


Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient
le maintien du quartier *Calot* dans le dispositif des "SDU" :

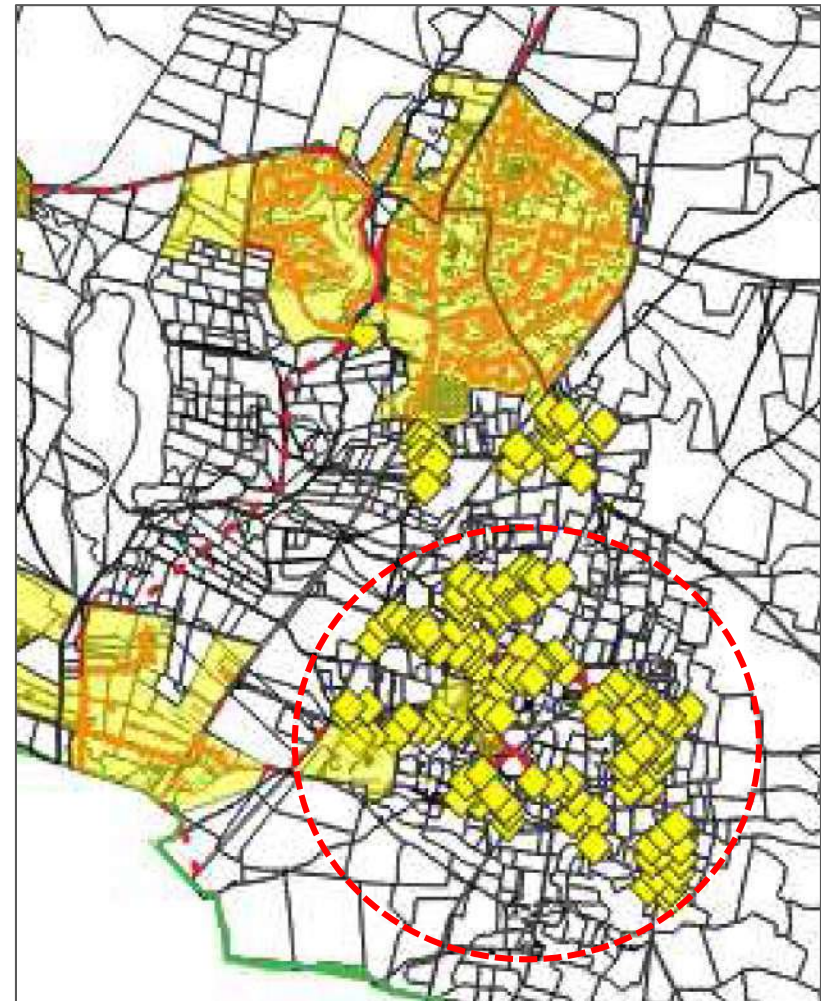
> Un quartier qui bénéficie d'un bon niveau d'équipements,
dont :

- desserte par le réseau collectif eaux usées
- multiples poteaux de défense incendie

Réseau d'eau et positionnement des poteaux incendie



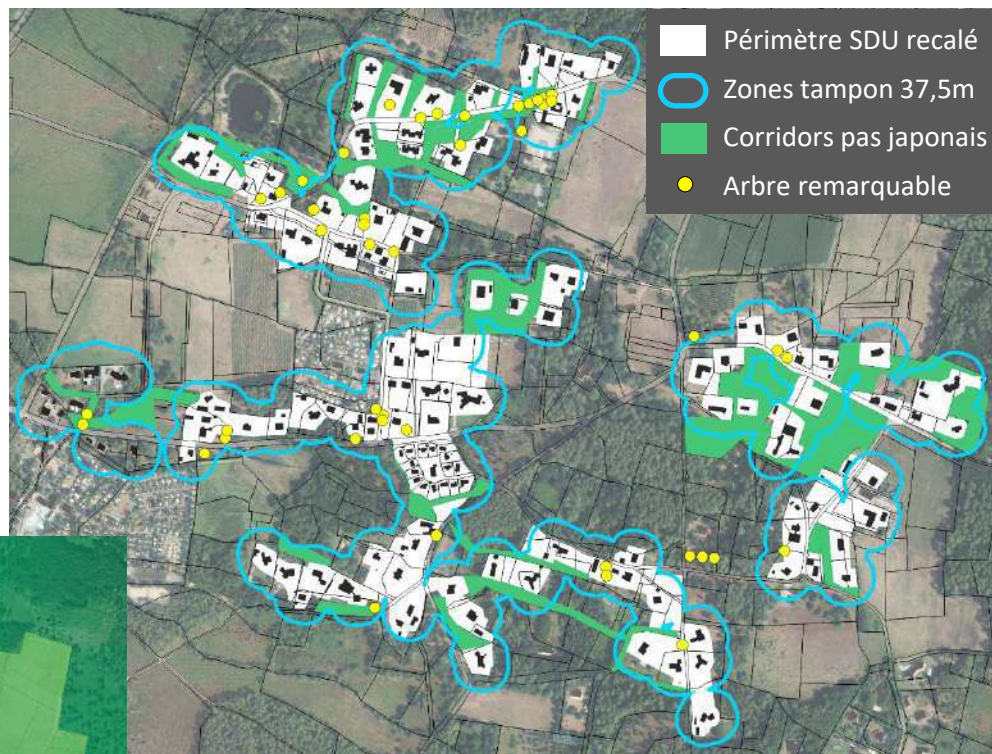
Extrait du Schéma d'assainissement communal



Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient
le maintien du quartier *Calot* dans le dispositif des "SDU" :

> Des qualités environnementales et paysagères reconnues et protégées par le PLUi :

- "Couvert boisé protégé" sur les zones U
- "Corridors en pas japonais" au sein et autour de l'urbanisation
- 45 arbres remarquables protégés
- OAP spécifique

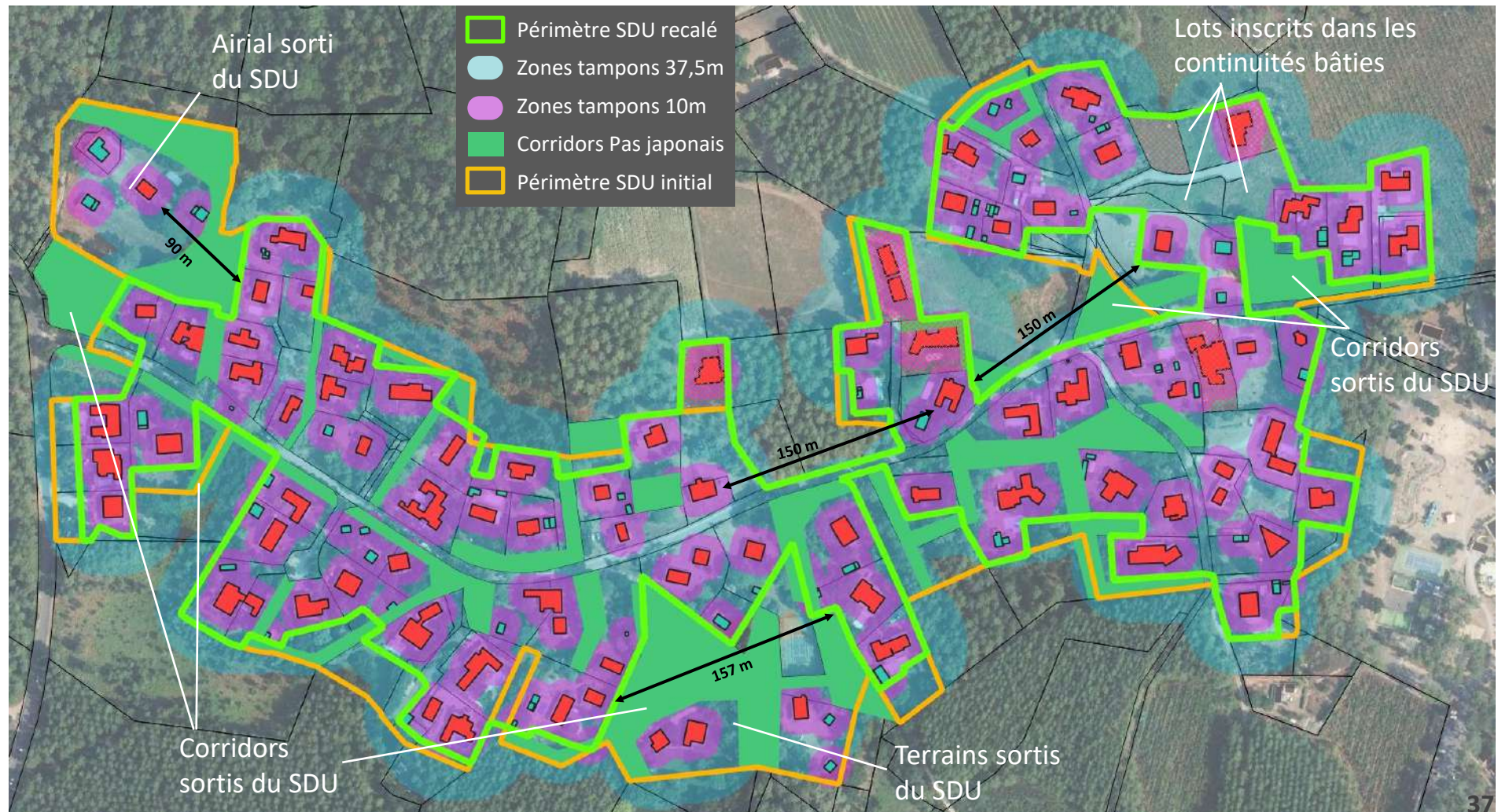


Le schéma d'OAP sera mise à jour avec les évolutions validées du projet (limites SDU, couverture des "corridors en pas japonais")

AUTRES SECTEURS

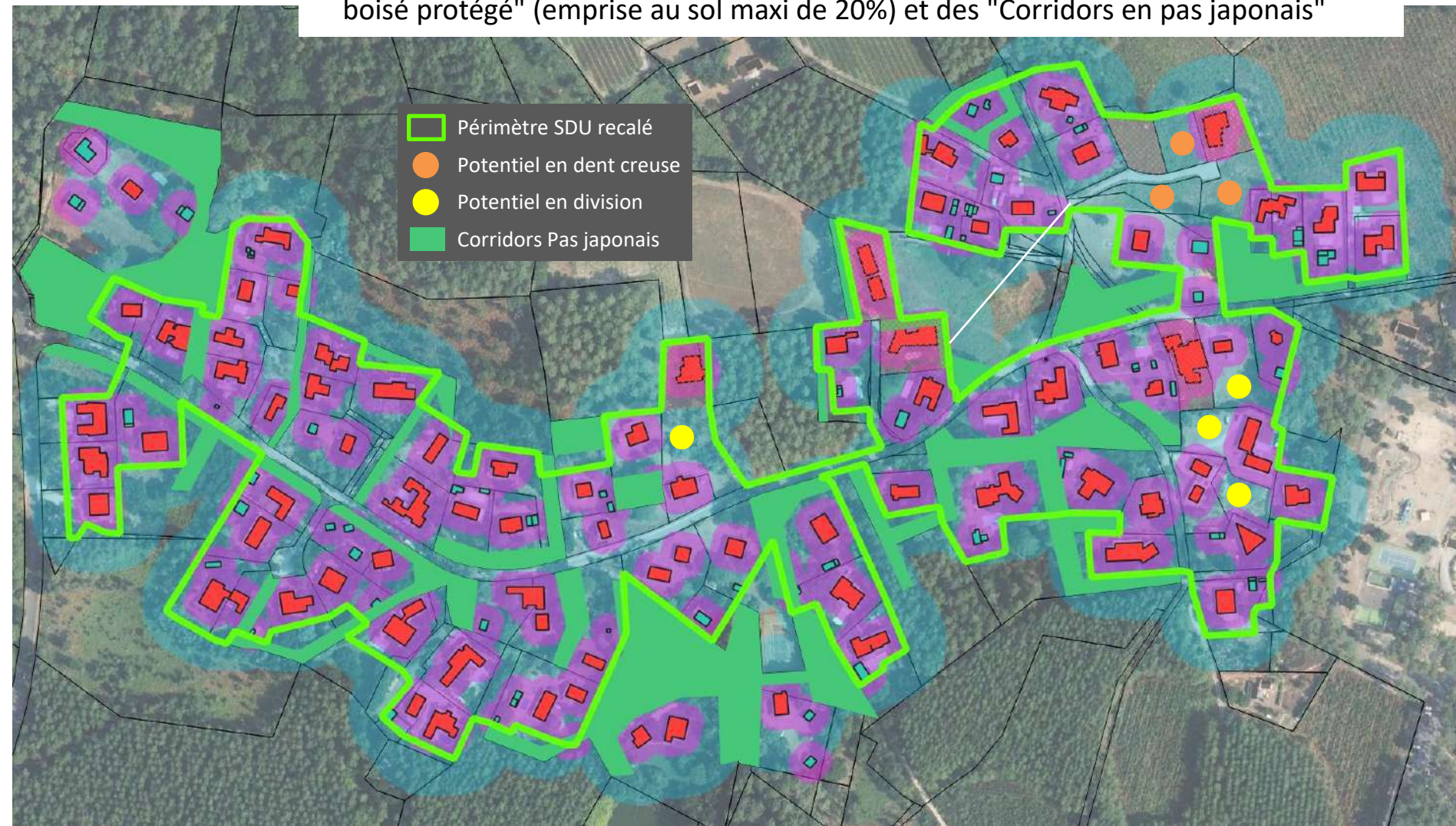
Quartier de *Maâ* à Moliets

- > réduction supplémentaire du périmètre sur un total de 5
- > prise en compte des corridors en "pas japonais" et des ruptures de continuités du bâti (interdistances > 75m), dont le site du grand arial ouest
- > prise en compte des constructions récentes et des dents creuses dans les opérations nord-est du quartier (lotissement, DP)



Quartier de *Maâ* à Moliets

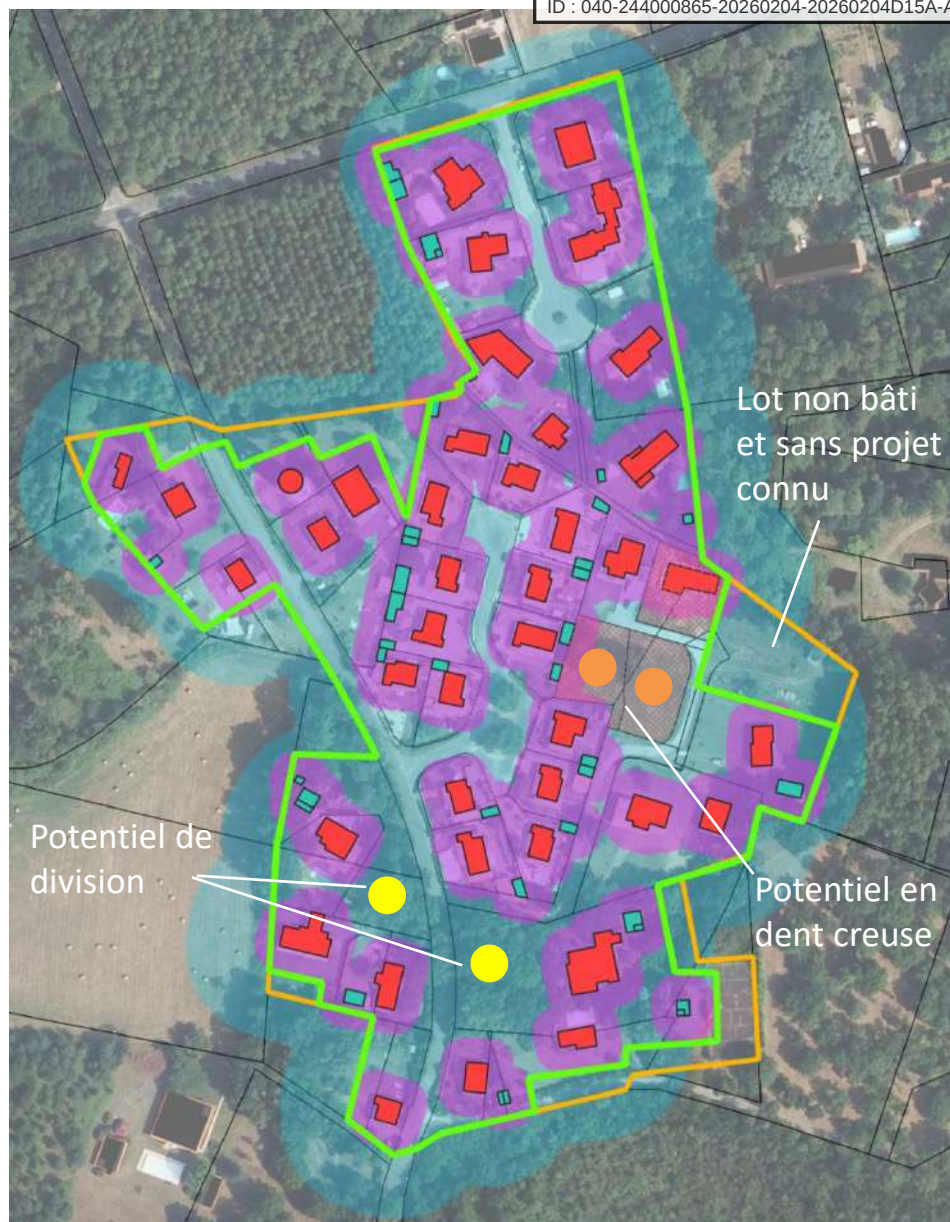
- > Un potentiel constructible limité par rapport à la 100^{aine} de terrains analysés "d'enjeu faible" dans l'évaluation environnementale
 - 3 terrains en dents creuses (env. 3700 m² en lotissements / DP)
 - 4 terrains en division de terrains déjà bâtis (env. 2800 m²)
- > Une constructibilité encadrée sur l'ensemble du quartier par les règles du "Couvert boisé protégé" (emprise au sol maxi de 20%) et des "Corridors en pas japonais"



Secteur *Château d'eau* à Soustons

- > réduction supplémentaire du périmètre sur 0,6 ha, à reclasser en zone N
- > resserrements au niveau d'un lot non bâti en extension du périmètre actuel, et de fonds de jardins arborés
- > Potentiel constructible identifié limité à 2 terrains en division de parcelle déjà bâties (env. 2500 m²)

-  Périmètre SDU recalé
-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Périmètre SDU initial

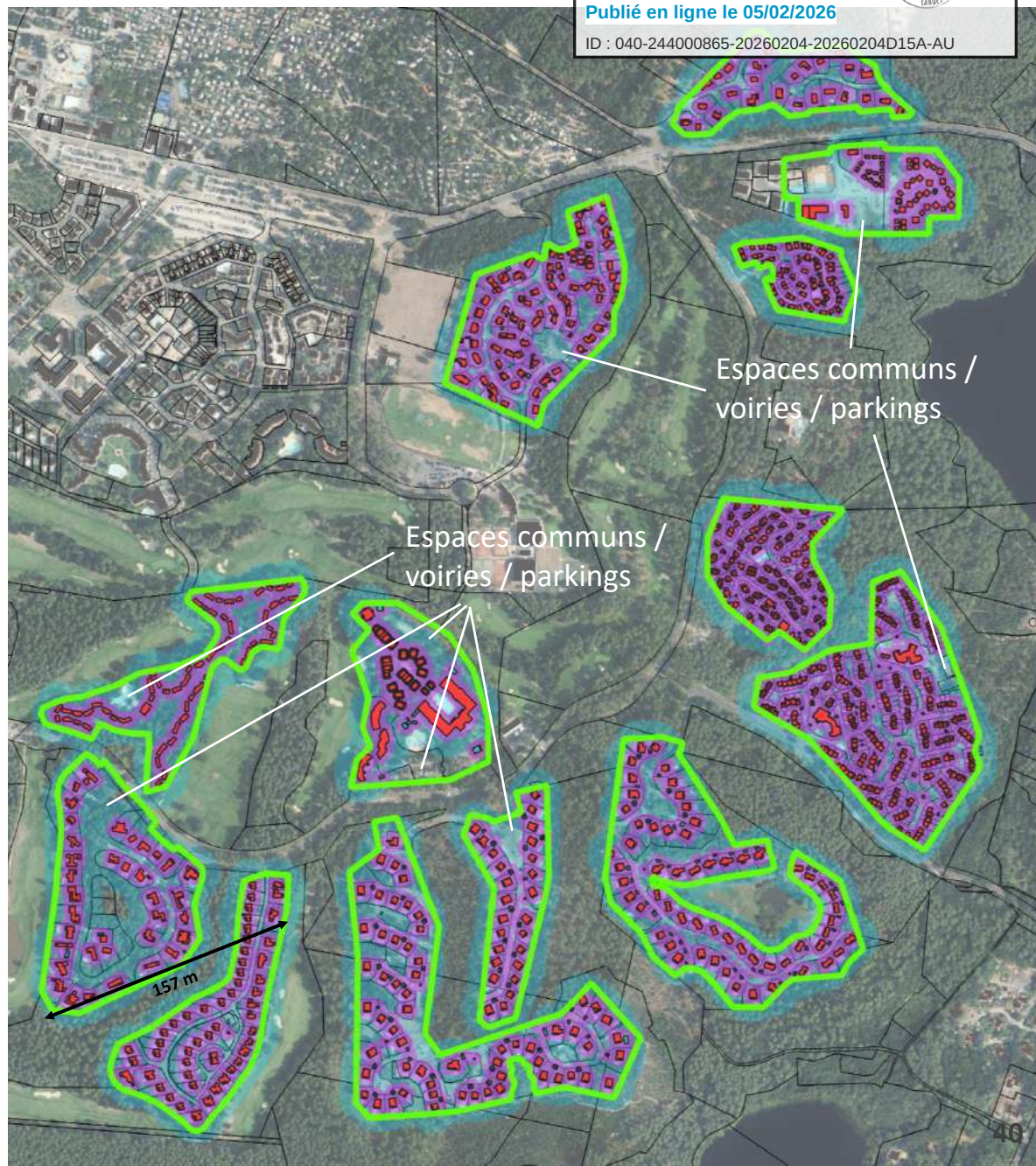


Secteur "Golf-Arènes-Houron-Pignada" à Moliets

Maintien en place des périmètres prévus dans le dossier de modification :

- > densité et organisation du bâti laissant peu de capacité d'évolution (pas de potentiel constructible identifié),
- > réductions de zone U déjà prévues dans le projet (5,8 ha reclassés en zone N)
- > limites urbaines d'îlots déjà clairement en place, avec seulement des espaces communs sur leurs périphéries

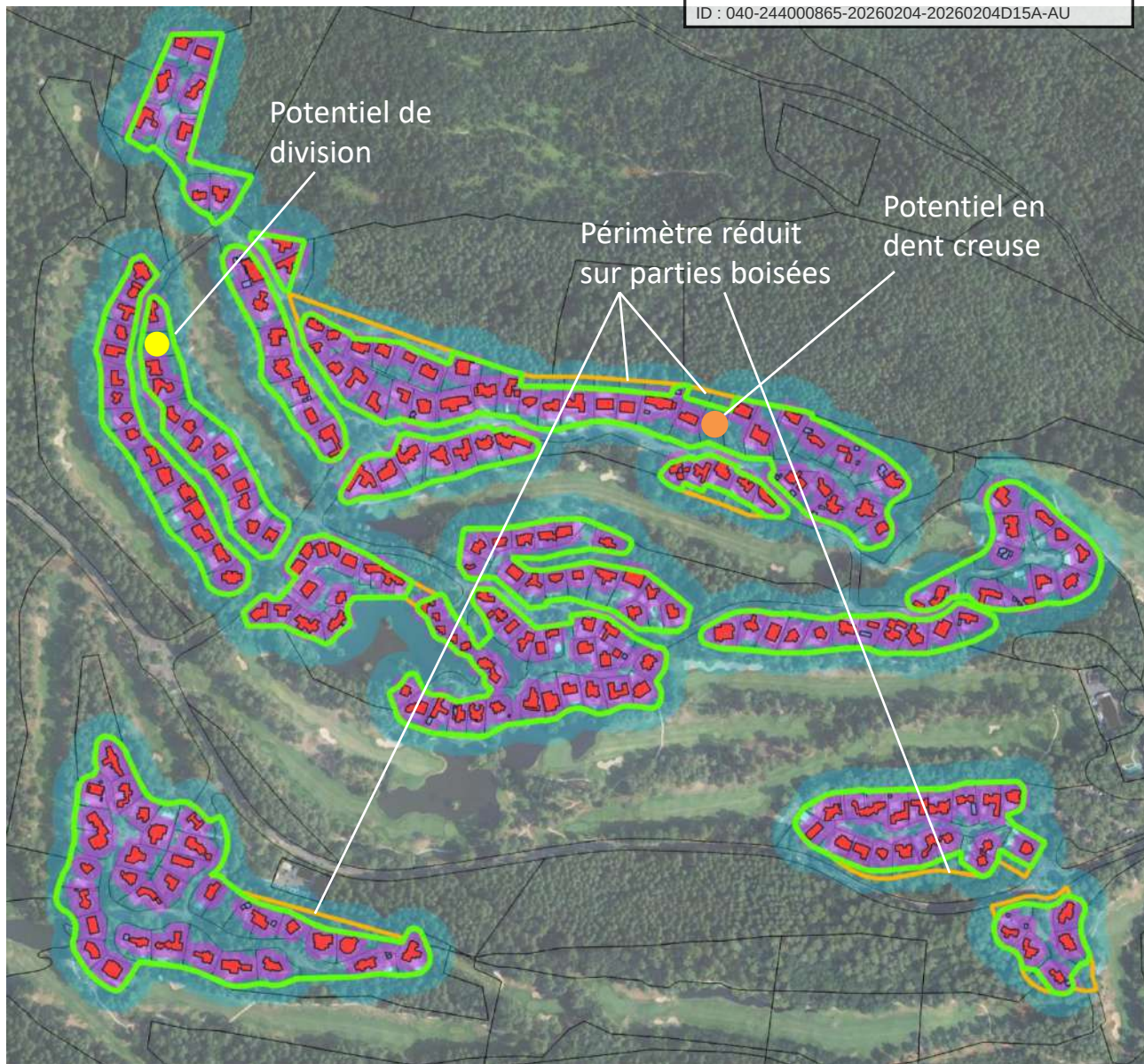
-  Périmètre SDU recalé
-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Périmètre SDU initial



Secteur "Golf" à Seignosse

- > Réduction supplémentaire du périmètre sur 1,3 ha, à reclasser en zone N
- > Limites resserrées sur des parties boisées, à l'arrière de parcelles bâties et en bordure d'un étang.
- > Pas de marges de manœuvre sur l'existant du fait de la faible profondeur et/ou largeur des terrains et de la topographie ... hormis un site de potentiel de division identifié (grand jardin)

-  Périmètre SDU recalé
-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Périmètre SDU initial



Secteur *Collège* à Labenne

- > réduction supplémentaire du périmètre sur 2 ha, à reclasser en zone N
- > resserrement sur le périmètre urbanisé défini par le bâti et les espaces aménagés d'équipements (collège, installations sportives, école, services techniques), conformément à la prescription P27 du SCOT

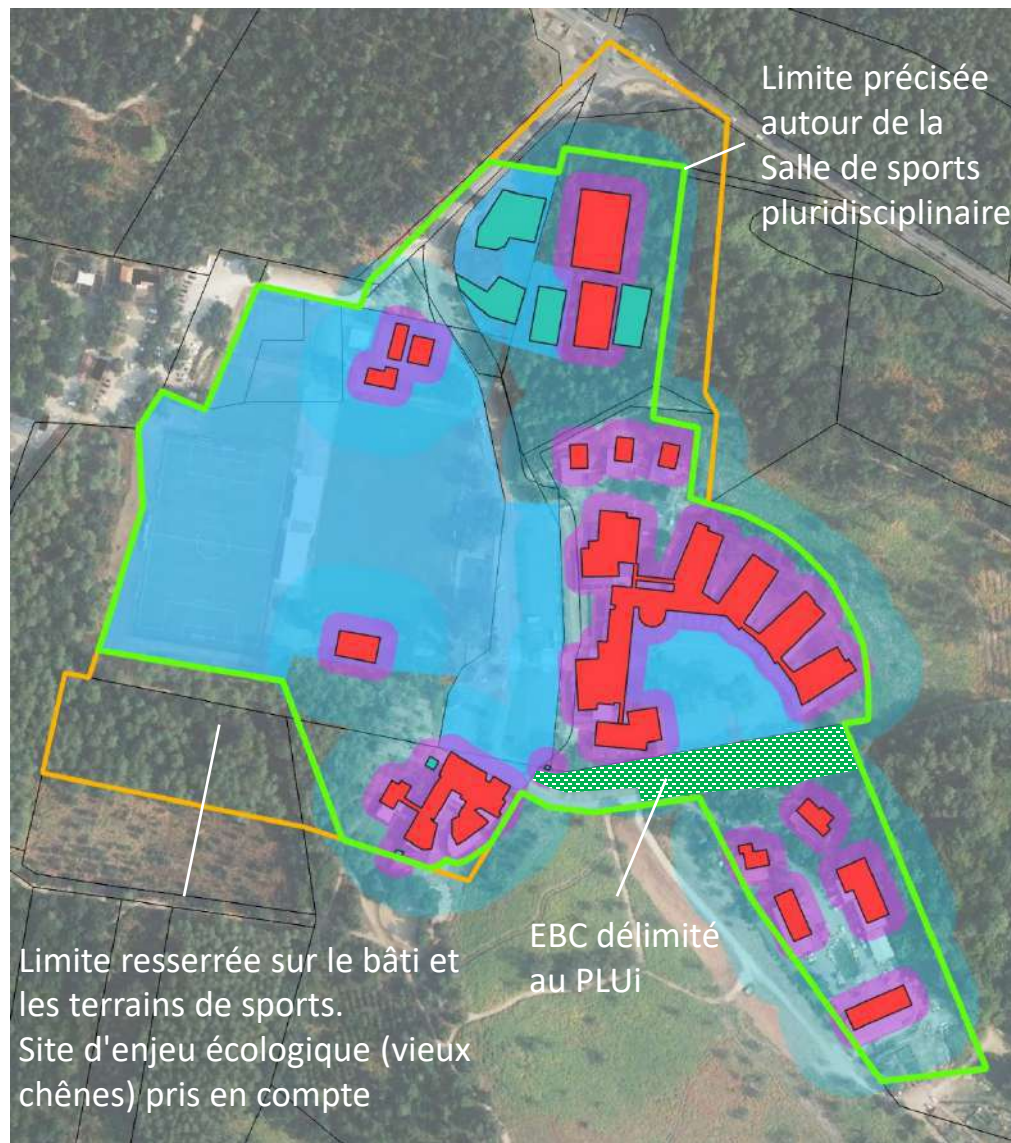
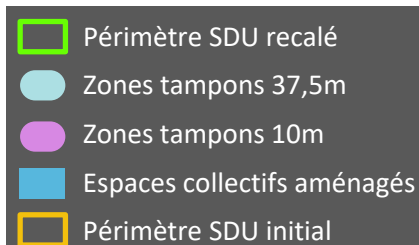
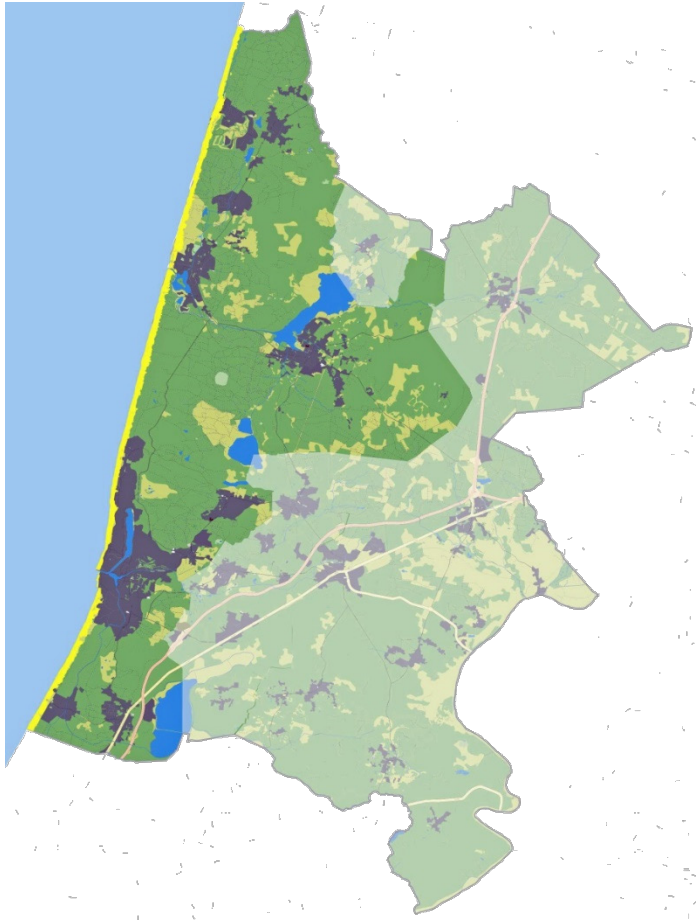


Tableau récapitulatif des superficies et densités des secteurs "SDU"

Commune	Secteur "SDU"	Superficie projet initial	Superficie projet réajusté	Evolution en ha	Nombre estimé de logements	Superficie projet réajusté hors Espaces publics	Evaluation densité nette
Moliets-et-Maâ	<i>Quartier de Maâ</i>	20,4 ha	15,2 ha	-5,2 ha	100 logts	14,1 ha	7,1 logts/ha
Moliets-et-Maâ	<i>Golf-Arènes-Houron-Pignada</i>	72,1 ha	72,1 ha	0,0 ha	860 logts	64,5 ha	13,3 logts/ha
Messanges	<i>Quartier Caliot</i>	36,7 ha	26,9 ha	-9,8 ha	110 logts	24,8 ha	4,4 logts/ha
Soustons	<i>Château d'eau</i>	6,6 ha	6,0 ha	-0,6 ha	40 logts	5,4 ha	7,5 logts/ha
Seignosse	<i>Golf</i>	28,9 ha	27,6 ha	-1,3 ha	224 logts	24,6 ha	9,1 logts/ha
Labenne	<i>Collège</i>	13,7 ha	11,6 ha	-2,0 ha	/	/	/

- . Les logements comptabilisés ont été actualisés en intégrant les constructions récentes
- . Les superficies d'espaces publics ont été relevées à partir du fond cadastral



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°2

Intégration de la loi ELAN

> **Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques**

Synthèse et prise en compte envisagée des avis exprimés par les personnes publiques consultées sur le projet de modification du PLUi

Novembre 2025

SOMMAIRE

1. Synthèse et réponses apportées aux avis exprimés par les personnes publiques consultées	1
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).....	2
MRAE Nouvelle-Aquitaine	4
Département des Landes	9
Syndicat Mixte d'Aménagement du Golf de Moliets-et-Maâ	9
Commune de Soustons	10
Commune de Vieux-Boucau	10
Commune de Labenne	10
 2. Cartes de localisation des sites concernés par les avis	 11
 3. Annexe : document de réponse apportée au 1^{er} avis de la CDNPS	 14
Propositions d'évolutions des délimitations des Secteurs Déjà urbanisés (SDU)	

1. Synthèse et réponses apportées aux avis exprimés par les personnes publiques consultées

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée - Prise en compte dans le PLUi envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	11/04/2025 (passage en commission le 3 avril 2025)	<u>Avis défavorable, avec une demande de reprise des points suivants</u>	
		<i>"Réajuster tous les périmètres de SDU qui doivent être au plus près du bâti existant"</i>	A la suite de l'avis exprimé par la CDNPS en avril 2025, un travail de réajustement sur l'ensemble des "Secteurs Déjà Urbanisés" (SDU) précédemment identifiés par le PLUi a été mené, en articulation avec les communes concernées, afin de répondre à l'attente exprimée d'un resserrement de leurs périmètres constructibles. <u>La collectivité a sollicité un second passage en CDNPS afin de faire part de ce travail.</u> Celui-ci permet une réduction globale d'environ 19 ha des périmètres concernés, en plus des 73 ha constructibles déjà reclassés en zone Agricole ou Naturelle dans le projet initial de Modification n°2 et une meilleure prise en compte des sites d'intérêt écologiques (visés par ailleurs par la MRAE). Les intentions de réajustements seront examinées lors de la formation de la CDNPS du 6 novembre 2025. Son second avis sera versé à l'enquête publique dès sa réception. Le document remis à la CDNPS, qui présente et justifie ces évolutions, est intégré en annexe du présent document de "Mémoire en réponse" et du dossier d'enquête publique.
		<i>"Supprimer les SDU du quartier Caliot à Messanges"</i>	Le travail de réajustement visé ci-dessus comprend une reprise du périmètre de la zone U de Caliot, accompagnée d'éléments justifiant le maintien du quartier en tant que "SDU", au regard de son caractère historique, des continuités bâties existantes, et de la compte des enjeux écologiques précédemment relevés.

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	11/04/2025 (passage en commission le 3 avril 2025)	<i>"Reclasser toutes les zones U et N indicées qui ne sont pas des agglomérations, villages ou SDU en zone N et supprimer les "secteurs de non extension" ... ou revoir l'ensemble du document graphique de manière rigoureuse pour éviter des oublis</i>	La Communauté de Communes souhaite maintenir de ce dispositif dans le PLUi, car il qui permet : - de prolonger la reconnaissance, par un zonage "U", du caractère urbanisé de quartiers d'habitat ou de grandes emprises d'activités, même si non pris en compte au titre de la Loi Littoral, - éviter de devoir créer de nouveaux STECAL sur des sites d'activités pour leur permettre de possibles extensions. La Communauté de Communes entend maintenir le dispositif de "secteurs de non extension de l'urbanisation" mis en place dans le projet de modification : il permet notamment de reconnaître la qualification de zone urbanisée sur des espaces effectivement bâtis/aménagés, parfois sur des superficies importantes, tout en tenant compte de leur positionnement hors des principaux périmètres urbains définis au titre de la Loi Littoral. <u>L'existence d'éventuelles omissions de secteurs sera vérifiée d'ici l'approbation de cette modification n°2 du PLUI.</u>
		<i>"Reprendre le document graphique afin d'identifier correctement les SDU"</i>	<u>Modification envisagée des Règlements graphiques</u> , par ajustement technique et/ou graphique facilitant la bonne visualisation des secteurs concernés.

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
MRAE Nouvelle-Aquitaine	26/04/2025	<u>Qualité générale du dossier</u> ... Les chapitres relatifs à "l'analyse des dispositions existantes au PLUi" et à "la présentation des modifications du PLUi" pourraient par exemple être regroupés par commune et par secteur communal	<u>Pas de modification envisagée</u> Chaque typologie d'espace urbanisé modifié fait l'objet d'une carte de synthèse permettant sa localisation dans chaque commune : pour les agglomérations (page 87), pour les SDU (page 103), pour les secteurs de non extension de l'urbanisation (page 117). La structure adoptée dans le Rapport a été préférée car - plusieurs secteurs ne font pas l'objet de modifications (les "Villages" notamment) - cela permet le regroupement dans un seul chapitre de l'ensemble des analyses de compatibilités avec le SCOT et les dispositions de la Loi Littoral - cela permet une lecture d'ensemble des modifications opérées sur le PLUi par type de secteur
		<u>Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)</u> Une cartographie des différentes sensibilités environnementales des SDU et des enjeux liés notamment à la biodiversité ou aux risques est fournie. Les niveaux d'enjeux ne sont cependant pas caractérisés, sauf lorsqu'ils sont faibles. La production d'une cartographie présentant tous les niveaux d'enjeux environnementaux identifiés constituerait un atout pour le dossier ...	Les cartographies pour chaque SDU et les repérages de terrains permettent déjà la qualification des enjeux terrain par terrain. <u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> Les niveaux enjeux qui ne sont pas caractérisés (<i>faibles, moyens, forts</i>) seront complétés (chapitre 6.1.1 du Rapport)
		<u>Identification et délimitation des agglomérations, des villages et SDU</u> Les campings et le parc de loisirs à Labenne-océan sont compris dans le périmètre du village résidentiel et touristique et maintenus en zone U. Il convient de justifier dans le rapport le choix d'intégrer les campings et le parc de loisirs dans le périmètre du village résidentiel et touristique	Il s'agit d'espaces à caractère urbanisé qui se placent dans la continuité des tissus bâtis formant le cœur de la station balnéaire de Labenne Océan. <u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> Un complément de justification à ce sujet sera apporté au rapport de présentation (chapitre 4.9)

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
MRAE Nouvelle-Aquitaine	26/04/2025	<u>Identification et délimitation des agglomérations, des villages et SDU</u> <i>Le SDU du collège à Labenne intègre les secteurs de projet d'équipements sportifs et scolaires. Ces secteurs sont toutefois situés en extension du périmètre bâti du SDU. L'urbanisation des SDU ne pouvant cependant se faire qu'en comblement des dents creuses, il convient de mieux justifier ce choix</i>	<u>Modification envisagée des Règlements graphiques :</u> Cette question sera prise en compte dans le cadre des ajustements apportés au projet suite à l'avis de la CDNPS (cf. supra)
		<u>Prise en compte des sensibilités écologiques</u> <i>Il convient de préciser les dispositions réglementaires du PLUi des secteurs de « non extension de l'urbanisation » en matière de densification</i>	<u>Pas de modification envisagée :</u> Les terrains concernés sont soumis aux dispositions de volumétrie des constructions (implantations, hauteur, emprise au sol) et d'espaces verts non imperméabilisés, le cas échéant déclinés par commune, déjà prévus par le règlement de zone Urbaine du PLUi.
		<u>Prise en compte des sensibilités écologiques</u> <i>La délimitation du périmètre du village économique d'Housquit-Artiguenave à Labenne, ..., aurait dû faire l'objet d'une évaluation des sensibilités écologiques des zones U non bâties situées à proximité des espaces remarquables du Marais d'Orx</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> L'intégration d'un complément d'évaluation des sensibilités écologiques est envisagée pour le terrain (environ 2,2 ha) positionné dans la zone de proximité des espaces protégés du marais d'Orx, mais toutefois séparé de ceux-celui-ci par la voie ferrée. Les autres terrains non bâtis en zone U compris dans ce "village économique" se positionnent à plus grande distance, au nord de la RD810 et derrière des activités
		<u>Prise en compte des sensibilités écologiques</u> <i>Il convient de préciser la méthode ayant permis de caractériser les milieux naturels au droit des parcelles ouvertes à l'urbanisation dans les SDU</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> La méthode de l'évaluation sera précisée

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
MRAE Nouvelle-Aquitaine	26/04/2025	<u>Prise en compte des sensibilités écologiques</u> <i>Il convient en outre de compléter l'état initial de l'environnement par l'identification des zones humides sur les secteurs densifiables des SDU.</i> <i>La MRAe recommande de réaliser un inventaire des zones humides visant à les caractériser sur les parcelles des SDU susceptibles d'être urbanisées en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement</i>	<u>Pas de modification envisagée :</u> Le PLUi identifie déjà, par une trame protectrice, les zones humides localisées sur le territoire dans le cadre de l'étude du PLUi approuvé en 2020 et identifiées à partir : - des données du SAGE Adour Aval - d'une expertise locale menée par le bureau d'études Eliomys. De plus, les inventaires de terrain réalisés pour l'étude de la modification n°2, dont les conclusions sont présentées dans le chapitre 6.1 du Rapport de présentation portant sur les incidences sur les habitats naturels, n'ont pas révélé la présence de végétations caractéristiques de zones humides.
		<u>Prise en compte des sensibilités écologiques</u> <i>La MRAe recommande ... d'éviter l'urbanisation des parcelles dans les SDU occupées par les stations de Lotier Hispide (SDU de Caliot-Camentron), par des peuplements denses de chênes ou des sujets isolés de chêne liège et/ou de chêne pédonculé (SDU de Caliot-Camentron, du golf de Seignosse et du collège de Labenne), afin de la préserver</i>	<u>Modification envisagée des Règlements graphiques :</u> La préservation des terrains correspondant aux relevés de végétation sera prise en compte dans le cadre des ajustements apportés au projet suite à l'avis de la CDNPS (cf. supra)

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
MRAE Nouvelle-Aquitaine	26/04/2025	<u>Prise en compte des paysages et du patrimoine</u> <i>Le rapport de présentation ne fournit pas de description de ce site inscrit des "Etangs landais" qui présente des enjeux forts liés à la ressource en eau, à la biodiversité et aux paysages</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> La méthode de l'évaluation environnementale sera précisée
		<u>Prise en compte des paysages et du patrimoine</u> <i>La MRAe relève avec intérêt que les dispositions de la modification n°2 du PLUi maintiennent et renforcent les protections réglementaires du PLUi en vigueur afin de préserver les paysages emblématiques du site inscrit. Elle recommande d'instaurer une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du CU dans le quartier de Caliot-Camentron dès la présente modification n°2 du PLUi, ainsi qu'une protection des arbres remarquables dans le quartier de Maâ</i>	<u>Pas de modification envisagée :</u> En ce qui concerne le patrimoine bâti à Caliot : le rapport indique que "la commune de Messanges entend poursuivre le recensement du bâti ancien et de qualité architecturale présents sur le quartier, dont l'intégration au PLUi en tant "qu'Eléments patrimonial bâti à protéger" est envisagée lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme" Cette approche est également valable en ce qui concerne les arbres remarquables à Maâ, sachant que la modification du PLUi conduit à intégrer de nombreux "Corridors en pas japonais - surfaces naturelles protégées" et qu'une prescription de "Couvert boisé protégé" s'applique déjà sur l'ensemble du quartier
		<u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> <i>La MRA recommande de compléter le dossier par un état des dispositifs de défense incendie des SDU des communes de Moliets-et-Maâ, Soustons et Seignosse</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> Le chapitre sera complété avec les données disponibles d'analyse des dispositifs de défense contre l'incendie (postes incendie et autres dispositifs).

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
MRAE Nouvelle-Aquitaine	26/04/2025	<u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> <i>La MRAe recommande de prendre en compte le risque feux de forêt dans le cadre du projet à la hauteur de l'enjeu et d'intégrer les retours d'expériences des incendies survenus dans le massif des Landes de Gascogne durant l'été 2022. ...</i> <i>...de mettre en œuvre une démarche préalable d'évitement consistant à réinterroger l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs lorsque ceux-ci sont au contact du massif forestier.</i>	<u>Pas de modification envisagée :</u> Le PLUi met en œuvre la réglementation et les attendus des documents-cadre en vigueur sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne. La modification du PLUi ne crée pas de secteurs à urbaniser, conduit à la fermeture d'environ 13 ha d'espaces boisés, et n'engage pas d'évolutions substantielles de l'urbanisation dans les secteurs concernés par ce risque. Un re-questionnement plus général des choix d'ouverture à l'urbanisation au regard de ce risque et des autres facteurs environnementaux sera menés dans le cadre de la prochaine révision générale du PLUi.
		<u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> <i>La MRAe recommande d'étudier l'impact des déplacements induits par la modification n°2 du PLUi, de prendre en compte l'enjeu de raréfaction potentielle de la ressource en eau en zone littorale et l'aggravation des risques naturels, afin de prévoir des mesures répondant aux problématiques liées au changement climatique.</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> Un complément d'évaluation sera ajouté au rapport pour couvrir la thématique "déplacements". <u>Pas de modification sur les autres thématiques :</u> - La thématique de l'eau potable est déjà prise en compte dans l'évaluation ; - Les problématiques en la matière sur le littoral sont essentiellement liées aux pics de fréquentations estivales. La modification ne modifie pas de manière substantielle les équilibres actuels s'agissant d'espaces urbanisés existants, dédiés pour la plupart à l'habitat, des activités ou des équipements permanents ; - L'évaluation des impacts plus globaux du changement climatique sur les risques et la disponibilité de la ressource eau relève de démarches qui sortent du champ de la présente modification (cf. révision générale du PLUi).

Personne Publique consultée	Date d'avis	Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
Département des Landes	20/03/2025	<i>La lecture des documents constitutifs du projet de modification n°2 ne fait pas référence à l'Atlas des paysages des Landes, en 2023, qui fournit un socle de connaissances argumentées pour mener des politiques de paysage et d'aménagement sur le territoire landais</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> Des éléments de référence à l'Atlas des paysages élaboré par le Département seront intégrés dans le chapitre 3. "Contexte territorial du rapport. Le projet de Modification porte sur un champ d'études spécifique et n'opère pas d'évolutions majeures sur les dispositions du PLUi en vigueur. Elle ne remet pas en cause les enjeux paysagers mis en évidence dans l'Atlas des paysages. Il est à noter que seuls sont concernées les espaces compris dans les unités paysagères du "Sud-Born et Marensin" et de "Maremne" définis par l'Atlas.
Syndicat Mixte d'Aménagement du Golf de Moliets-et-Maâ	25/02/2025	<i>Avis favorable sous réserve de "Réintroduire dans la zone U, compte tenu de leur nature, les espaces artificialisés associés aux équipements du tennis club (portion du bâtiment de l'un des tennis couverts, 5 courts de tennis extérieur)</i>	Pour rappel, le site du club de tennis se place en dehors des périmètres d'agglomération, de village et de SDU définis par le SCOT et délimités par le PLUi. Il apparaît qu'il existe bien une erreur matérielle dans la délimitation de la zone U dans le PLUi au niveau du club house et des courts de tennis. Le zonage sur ce site comporte ainsi une "malfaçon cartographique", les espaces artificialisés par le bâtiment et les aménagements existants étant partiellement classés en zone N (cf. plan ci-dessous). La délimitation du plan de géomètre joint à l'avis sera prise en compte dans la modification n°2 du PLUi. <u>Zonage en vigueur du PLUi :</u> la zone N est représentée en vert et la zone U en blanc 

Personne Publique consultée	Date d'avis	Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
Commune de Soustons	18/03/2025	- <i>Classer en zone naturelle économique les parcelles A1283 et 281 pour permettre de conserver l'activité commerciale existante</i> - <i>Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, appliquer la règle de recul : "implantation sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres sur le secteur du château d'eau correspondant au périmètre du SDU"</i>	- Les parcelles correspondent à un terrain bâti de petite superficie (980 m² environ) qui accueille des établissements de snack-bar. Il s'agit d'un terrain isolé situé en limite ouest de Soustons plage du littoral, en contexte d'espace remarquable (entre lac et océan). Dans le cadre de la présente modification du PLUi, il fait l'objet d'un reclassement de zone "U", non justifié dans ce contexte et au vu de la superficie très limitée, en zone "N". <u>Considérant l'activité existante rappelée par la commune, un ajustement par reclassement en zone naturelle économique "Neco" peut être prévu.</u> Il est rappelé qu'aucune construction nouvelle ne peut être admise sur le site (hors agglomération, village et SDU). - Il s'agit d'un ajustement réglementaire limité, qui peut être prévu dans le dossier d'approbation de la modification du PLUi. Au vu de la configuration du bâti existant sur ce secteur du Château d'eau, il apparaît à priori plus judicieux d'appliquer la règle en vigueur sur les autres espaces péricentraux de la ville de Soustons : <i>"implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres"</i>. <u>Cet ajustement sera proposé à la commune et confirmé avec elle.</u>
Commune de Vieux-Boucau	18/03/2025	<i>Avis favorable</i>	/
Commune de Labenne	31/03/2025	<i>Avis favorable sous condition que le secteur déjà urbanisé du collège de Labenne permette la réalisation des deux permis de construire en cours d'instruction, pour la construction d'un espace Jeunesse et d'une salle de sport doux</i>	Le périmètre de SDU du collège dans le projet de modification initial, ainsi que l'intention de périmètre resserré de ce SDU proposé à la CDNPS en réponse à son 1 ^{er} avis, intègrent les terrains correspondant à ces deux projets délivrés en 2024 et dont les chantiers ont été ouverts en 2025.

2. Cartes de localisation des sites concernés par les avis

Communes nord

Texte en rouge : sites de SDU visés dans les avis

Texte en violet : autres sites visés dans les avis

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

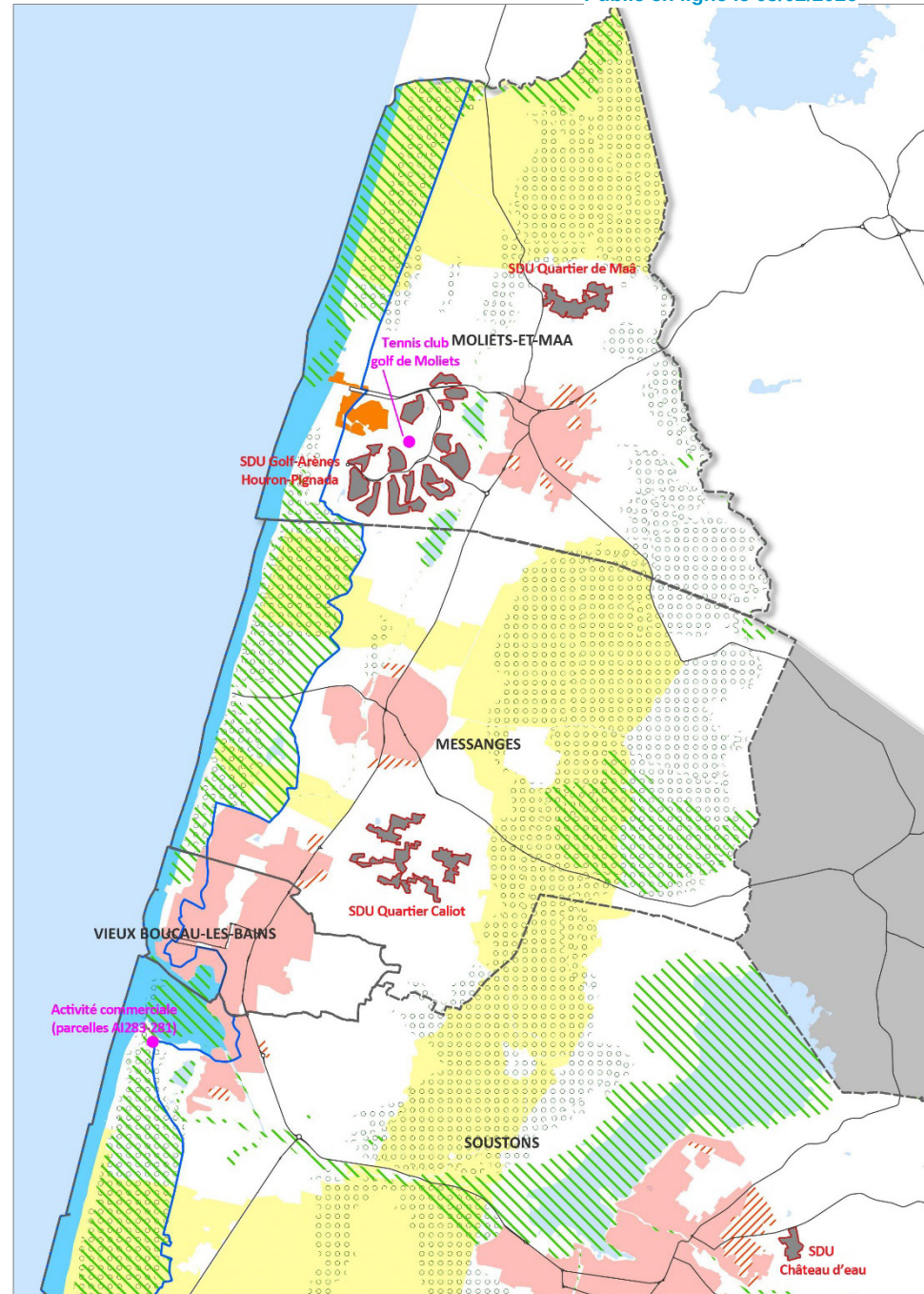
- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

- Bande des 100 mètres
- Espaces naturels remarquables
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation à protéger

Autres informations

- Extension d'agglomération ou village
- Routes principales
- Plans d'eau, Océan
- Limites de commune littorale



Communes Sud

Texte en rouge : sites de SDU visés dans les avis

Texte en violet : autres sites visés dans les avis

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

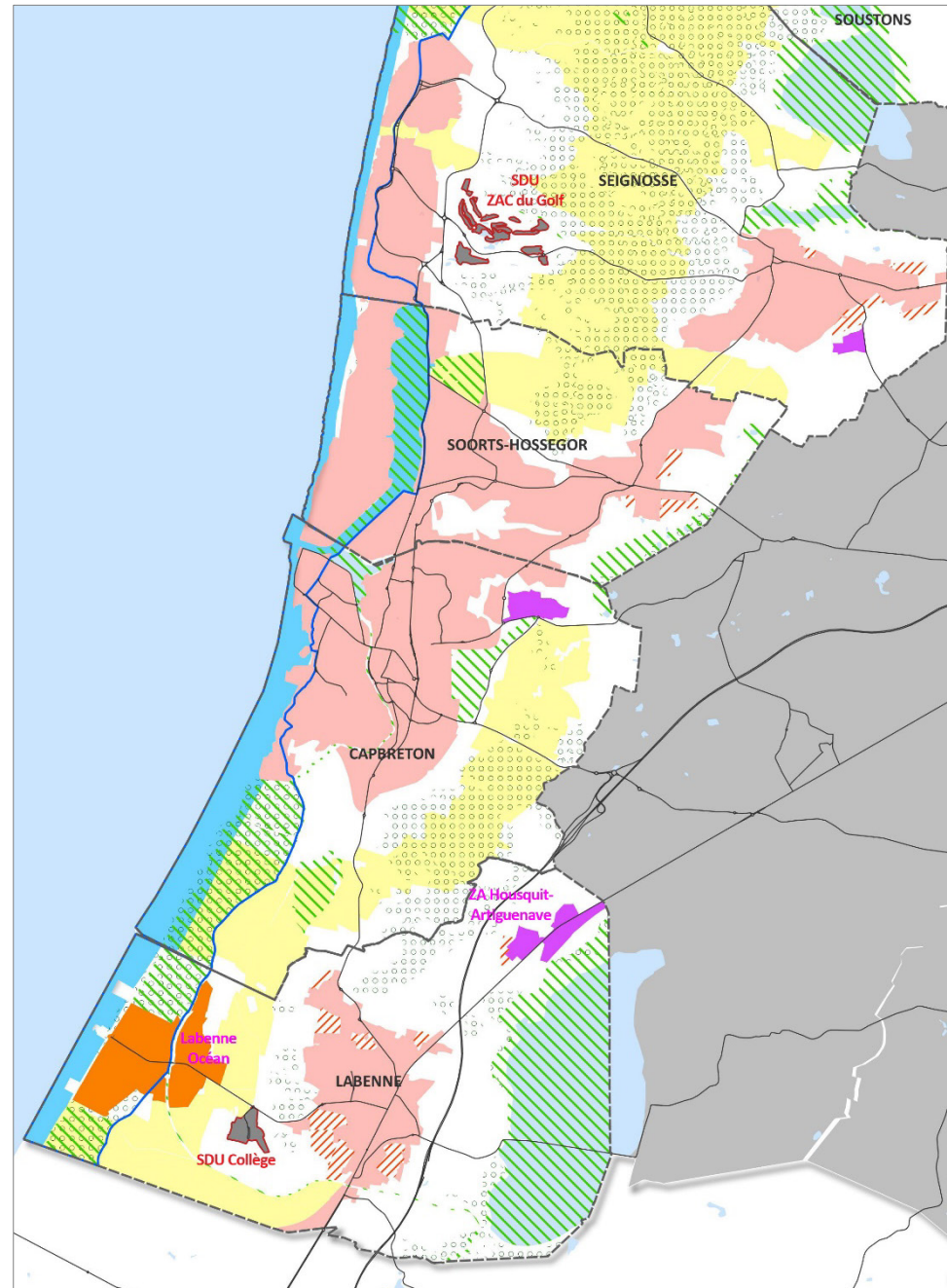
- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

- Bande des 100 mètres
- Espaces naturels remarquables
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation à protéger

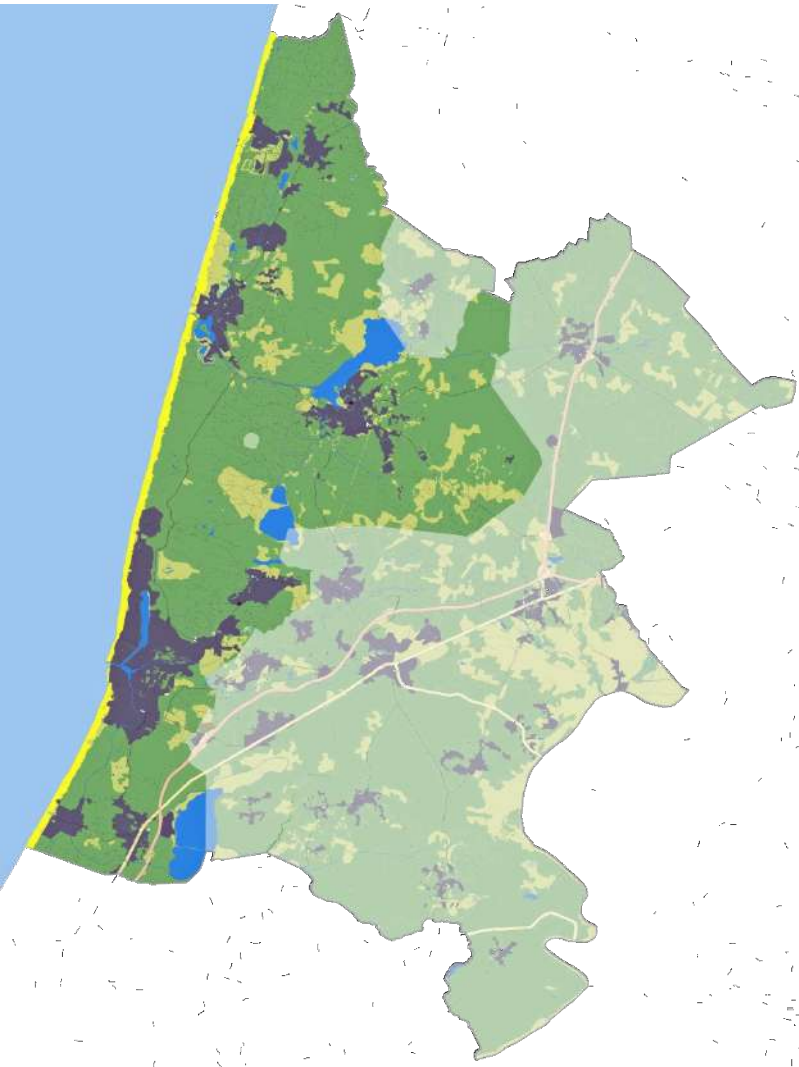
Autres informations

- Extension d'agglomération ou village
- Routes principales
- Plans d'eau, Océan
- Limites de commune littorale



3. Annexe : document de réponse apportée au 1^{er} avis de la CDNPS

Propositions d'évolutions des délimitations des Secteurs Déjà urbanisés (SDU)



Modification n°2 du PLUi

Intégration de la loi ELAN

**Présentation pour l'examen
du projet en CDNPS**

**2nd passage en CDNPS
9 octobre 2025**

SOMMAIRE :

1. Préambule	p 3
2. Projet initial de délimitation des SDU	p 7
3. Réajustement des SDU - Méthodologie	p 13
4. Réajustement des SDU – Nouveaux périmètres proposés	p 26
Quartier Caliot à Messanges	p 27
Autres secteurs	p 34
Tableau récapitulatif des superficies et densités des secteurs "SDU"	p 41

1. Préambule

- > Une procédure de Modification 2 du PLUi engagée par la CdC MACS pour **mettre en œuvre les déclinaisons d'Agglomérations, Villages et Secteurs déjà urbanisés (SDU) précédemment localisés dans le SCOT**, en application de la Loi Littoral ajustée par la Loi ELAN.
- > Un dossier projet transmis pour avis aux personnes publiques fin janvier 2025, comprenant **un passage en CDNPS le 3 avril 2025 au titre de l'article 42 de la loi ELAN (définition des SDU)**
- > **Un avis défavorable de la CDNPS émis le 11 avril**, exprimant quatre points de demande de reprise du dossier :
 1. *"Réajuster tous les périmètres de SDU qui doivent être au plus près du bâti existant"*
 2. *"Supprimer les SDU du quartier Caliot à Messanges"*
 3. *"Reclasser toutes les zones U et N indicées qui ne sont pas des agglomérations, villages ou SDU en zone N, et supprimer les "secteurs de non extension" ... ou revoir l'ensemble du document graphique de manière rigoureuse pour éviter des oublis"*
 4. *"Reprendre le document graphique afin d'identifier correctement les SDU"*

Sur les points 3. et 4. de l'avis CDPENAF du 11 avril, la collectivité prévoit d'ores et déjà de :

→ Vérifier et corriger si nécessaire les éventuelles omissions de zones devant s'inscrire dans le cadre des "*secteurs de non extension de l'urbanisation*" (ilots de zone U ou de STECAL).

La collectivité souhaite maintenir de ce dispositif dans le PLUi, car il qui permet :

- . de prolonger la reconnaissance, par un zonage "U", du caractère urbanisé de quartiers d'habitat ou de grandes emprises d'activités, même si non pris en compte au titre de la Loi Littoral,
- . éviter de devoir créer de nouveaux STECAL sur des sites d'activités pour leur permettre de possibles extensions.

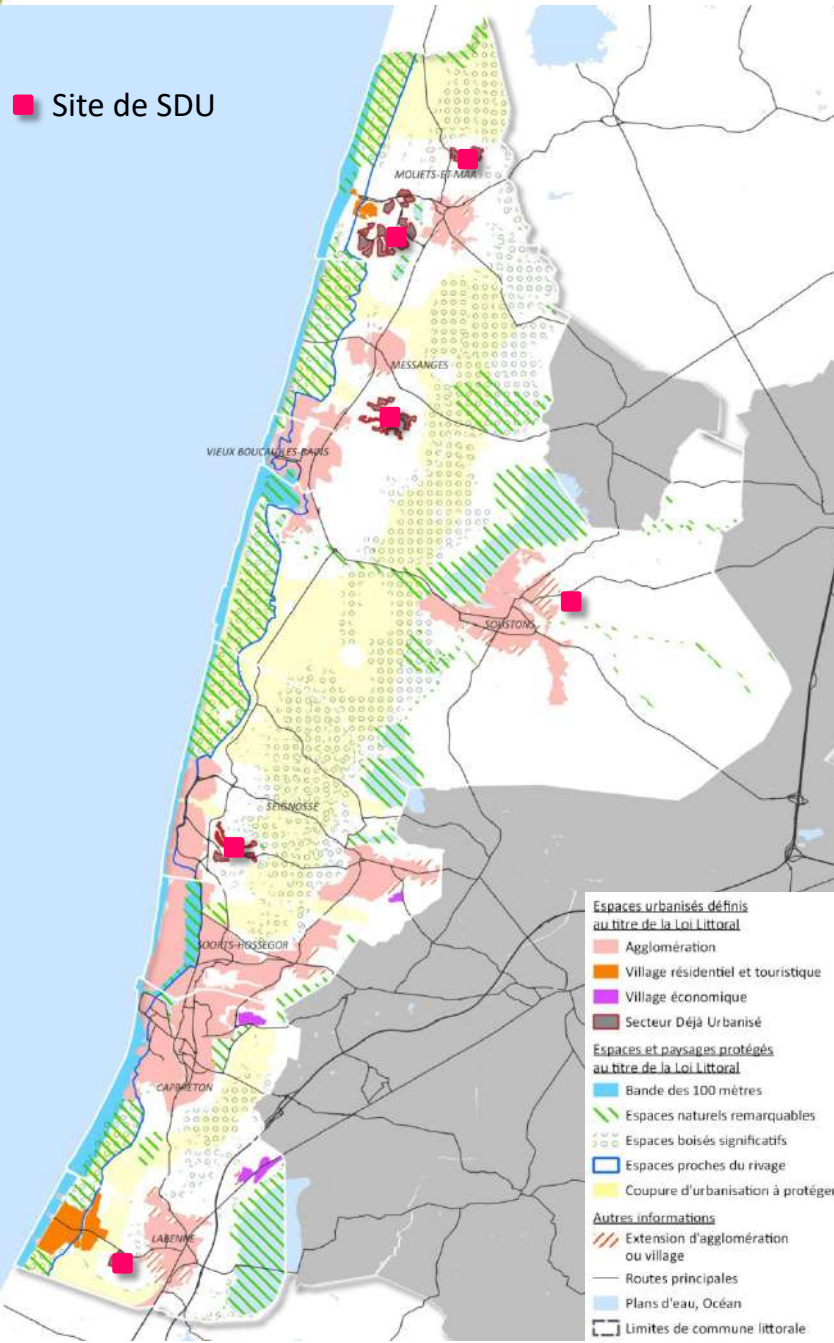
→ Apporter les ajustements graphiques nécessaires à la bonne visualisation des SDU

Sur les points 1. et 2. de l'avis du 11 avril, la collectivité sollicite un second passage en CDNPS, pour :

- Faire part du travail de réajustements opérés sur les périmètres de SDU.
- Faire valoir le maintien du quartier de *Caliot* à Messanges en tant que "SDU", au regard du caractère historique du quartier, des continuités bâties existantes, et du resserrement prévu de son périmètre prenant en compte les enjeux écologiques relevés.

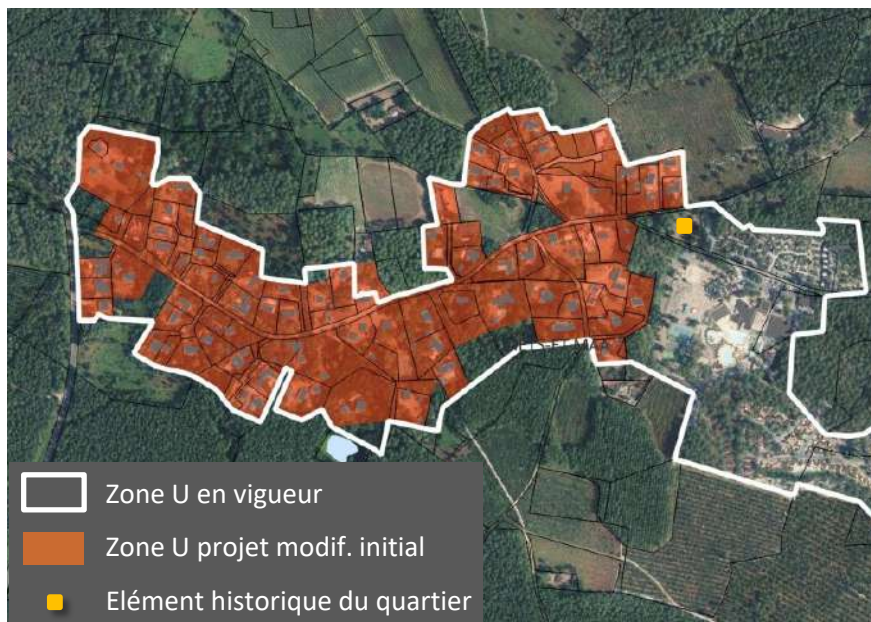
2. Projet initial de délimitation des SDU

■ Site de SDU



6 sites de "SDU" identifiés par le SCOT et délimités dans le projet de modification du PLUi :

- *Quartier de Maâ à Moliet-et-Maâ*
- *Ilots résidentiels Golf-Arènes-Houron-Pignada à Moliet-et-Maâ*
- *Quartier de Caliot à Messanges*
- *Secteur Château d'eau à Soustons*
- *Ilots résidentiels du Golf à Seignosse*
- *Secteur du Collège à Labenne*

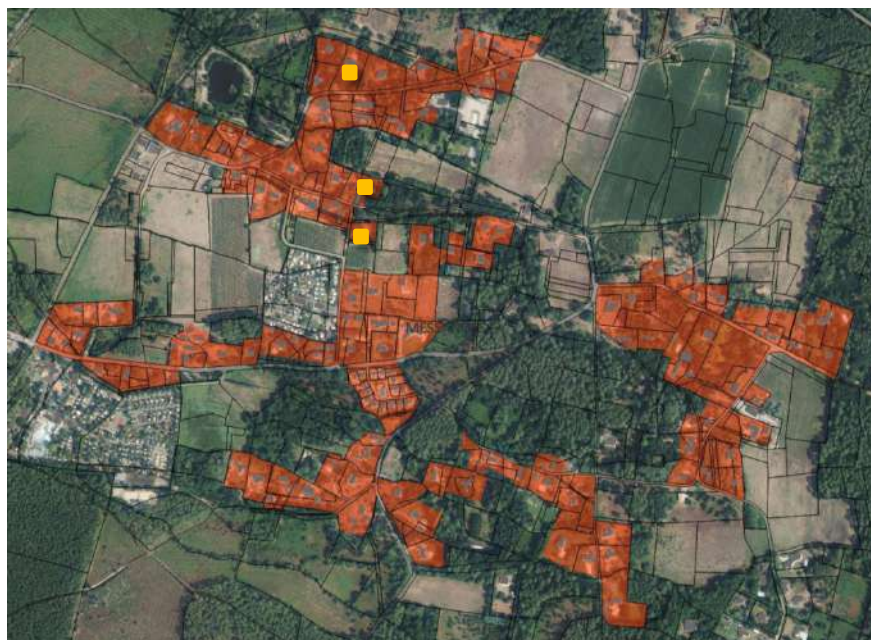


Deux quartiers "agro-forestiers" historiques, associant bâti ancien, opérations récentes et éléments de patrimoines :

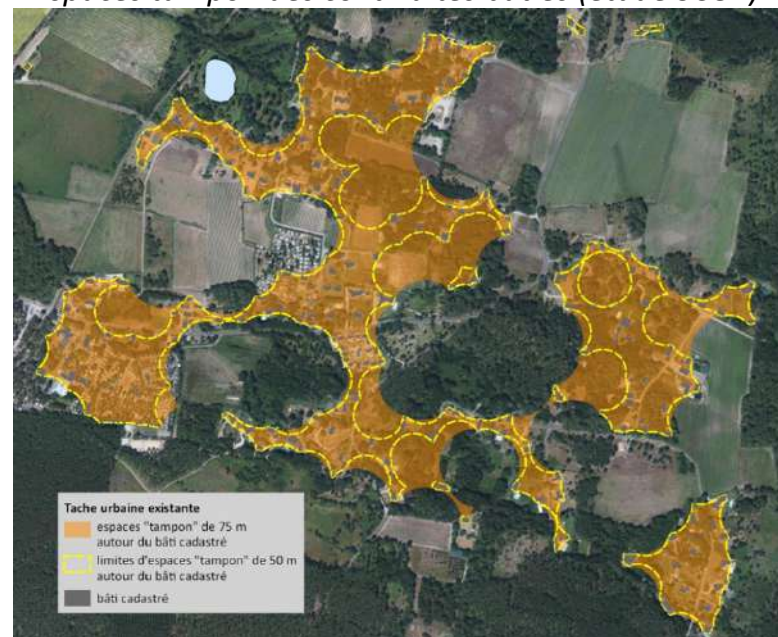
- > quartier de *Maâ* à Moliets
- > quartier de *Caliot* à Messanges

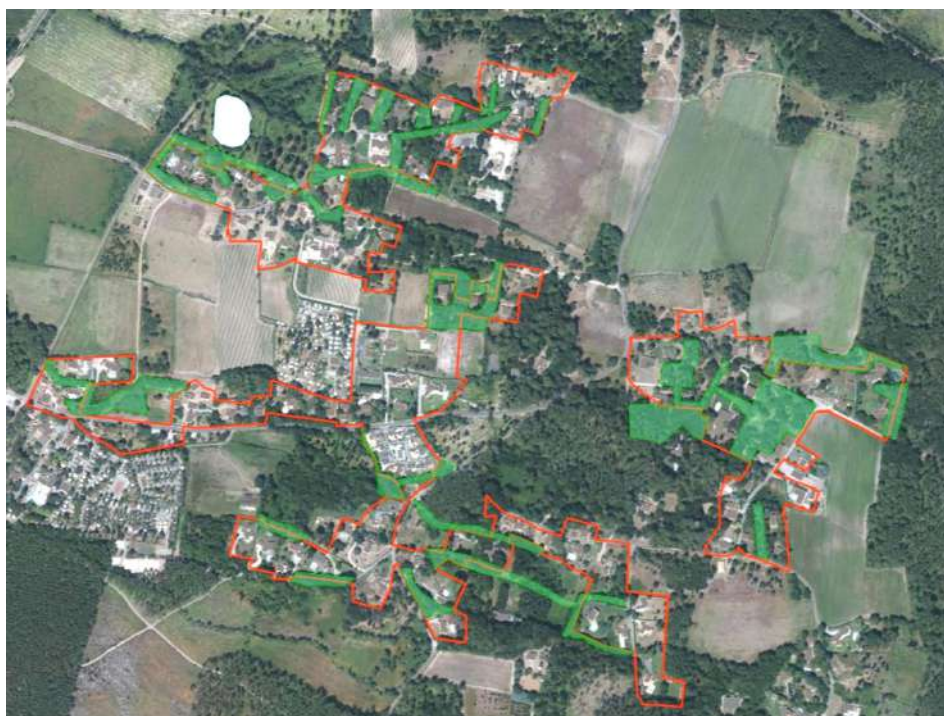
Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Maâ, zone U réduite à 20,4 ha, après reclassements en N sur 2,4 ha (sans compter l'emprise du camping)
- > sur Caliot, zones U créée sur 36,7 ha selon les continuités bâties évaluées au stade du SCOT



Espaces tampon des continuités bâties (étude SCOT)





Des dispositions de protections environnementales et paysagères renforcées sur ces quartiers :

- > Prescriptions de "Couvert boisé à préserver" sur l'ensemble des zones U, préservant les boisements existants et des espaces de pleine terre sur 70% de l'assiette des projets
- > Délimitation de trames de "Corridors en pas japonais" qui encadrent fortement la constructibilité :
 - parcelle couverte à moins de 90% ou hors dent creuse → inconstructible sauf annexes de moins de 5m²
 - parcelle en dent creuse couverte à 90% ou plus → construction possible en priorité hors corridor et avec 70% en espace de pleine terre
- > Identification de 45 arbres remarquables protégés sur Caliot
- > Définitions d'OAP patrimoniale et paysagère

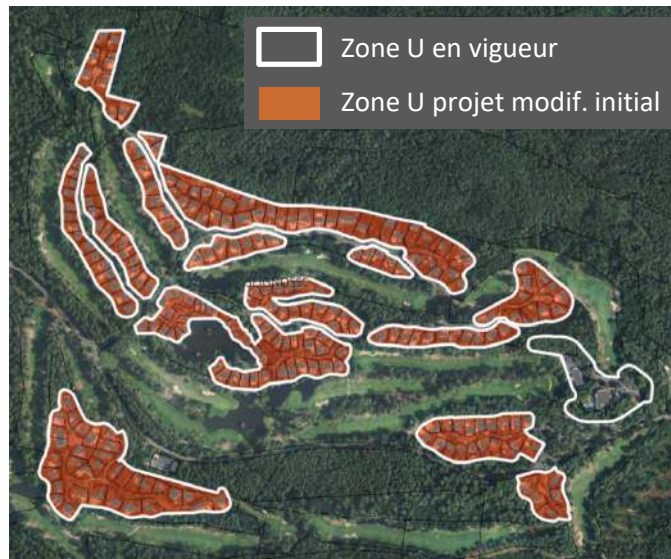


Deux ensembles d'îlots résidentiels issus d'opérations de ZAC, relativement denses et clairement délimités par rapport aux espaces boisés / golfiques environnants :

- > secteur *Arènes-Houron-Pignada* à Moliets
- > Secteur *Golf* à Seignosse

Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Moliets, zones U réduite à 72,1 ha, après reclassements en N sur 5,8 ha (sans compter les évolutions liées aux sites d'équipements ou d'hébergements)
- > sur Seignosse, zones U maintenue sur 28,9 ha





Deux secteurs d'urbanisation contemporaine, d'habitat ou d'équipements :

- > secteur *Château d'eau* à Soustons
- > Secteur *Collège* à Labenne

Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Soustons, zone U réduite à 6,6 ha, après reclassements en N sur 0,5 ha
- > sur Labenne, zone U réduite à 13,7 ha après reclassements en N sur 5,2 ha, tenant compte du permis délivré de Salle de sports pluridisciplinaire

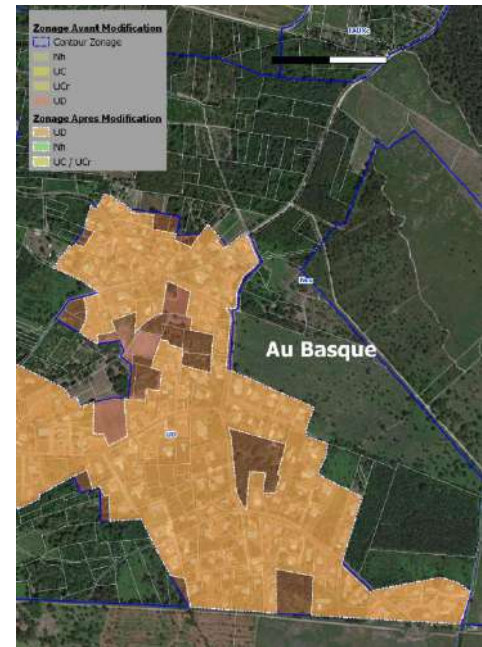
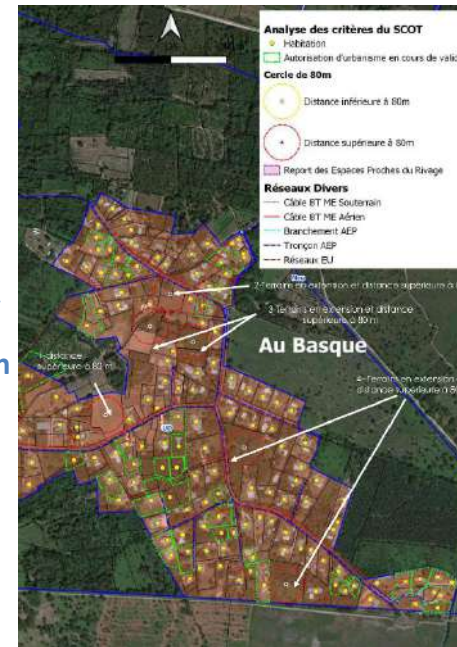


3. Réajustement des SDU - Méthodologie

Un travail de réexamen et redéfinition de périmètres :

- réalisé en articulation avec les communes
- qui vise à articuler l'approche "au plus près du bâti" attendue avec les dispositions locales fixées par le SCOT de MACS
- avec l'éclairage des retours d'expériences sur des PLU/SCOT d'autres territoires

PLU de Biscarosse
validé en 2023
SCOT Pays de Born



DOO du SCOT Pays de Born - critères "SDU"

- espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.) ;
- secteurs d'une densité d'au-moins 5 logts/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements ;
- secteurs considérés comme équipés (desservis en eau, électricité, ...)
- secteur où l'assainissement est possible (aptitude suffisante des sols à accueillir un assainissement autonome).

DOO du SCOT MACS - critères "SDU"

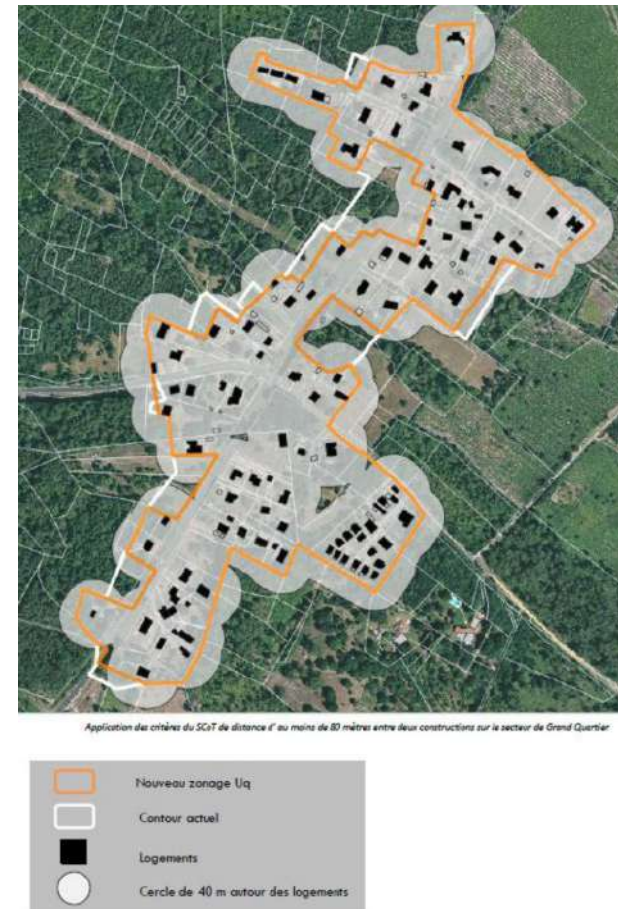
- 25 logements en continuité, selon une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain ;
- densité de logements représentant environ 4 logts/ha ou plus
- possibilités d'urbanisation n'impliquant pas un impact significatif sur des espaces naturels protégés, des éléments d'intérêt patrimonial ou les caractéristiques bâties et paysagères du secteur
- desserte du secteur par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées

PLU de Gaste
Validé en 2023
SCOT Pays de Born

Quartier de Hilaou



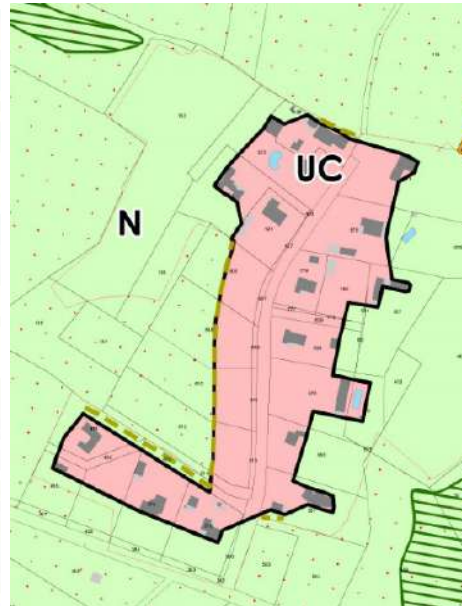
Grand Quartier



- > Des secteurs similaires à celui de Caliot
- > Des SDU validés en CDNPS, décrits par le dossier de modification du PLU de Gaste comme "espaces urbanisés peu dense dont le tissu bâti est hétérogène avec de l'habitat traditionnel sous forme d'airials, de l'habitat diffus plus récent dont la taille de parcelle oscille entre 1 000 et 2 000 m² et des petits lotissements de 3 ou 4 lots entre 800 et 1500 m²"

PLUi Côte Landes Nature (validé en 2025)

Secteur de Maniotte à Saint-Julien-en-Born



Analyse des critères du SCOT

- Habitation
- Autorisation d'urbanisme en cours de validité

Cercle de 80m

- Distance inférieure à 80m
- Distance supérieure à 80m

Report des Espaces Proches du Rivage

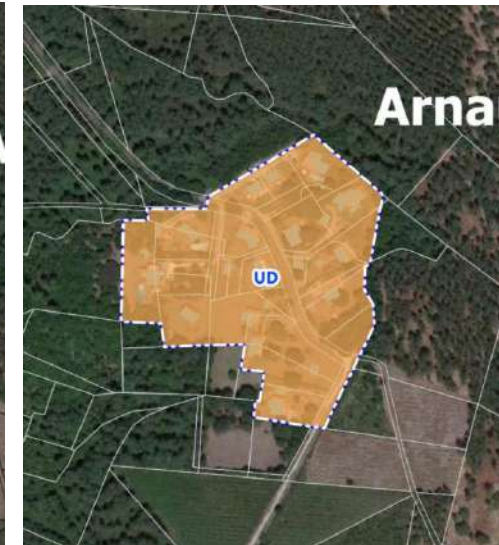
Réseaux Divers

- Câble BT ME Souterrain
- Câble BT ME Aérien
- Branchement AEP
- Tronçon AEP
- Réseaux EU



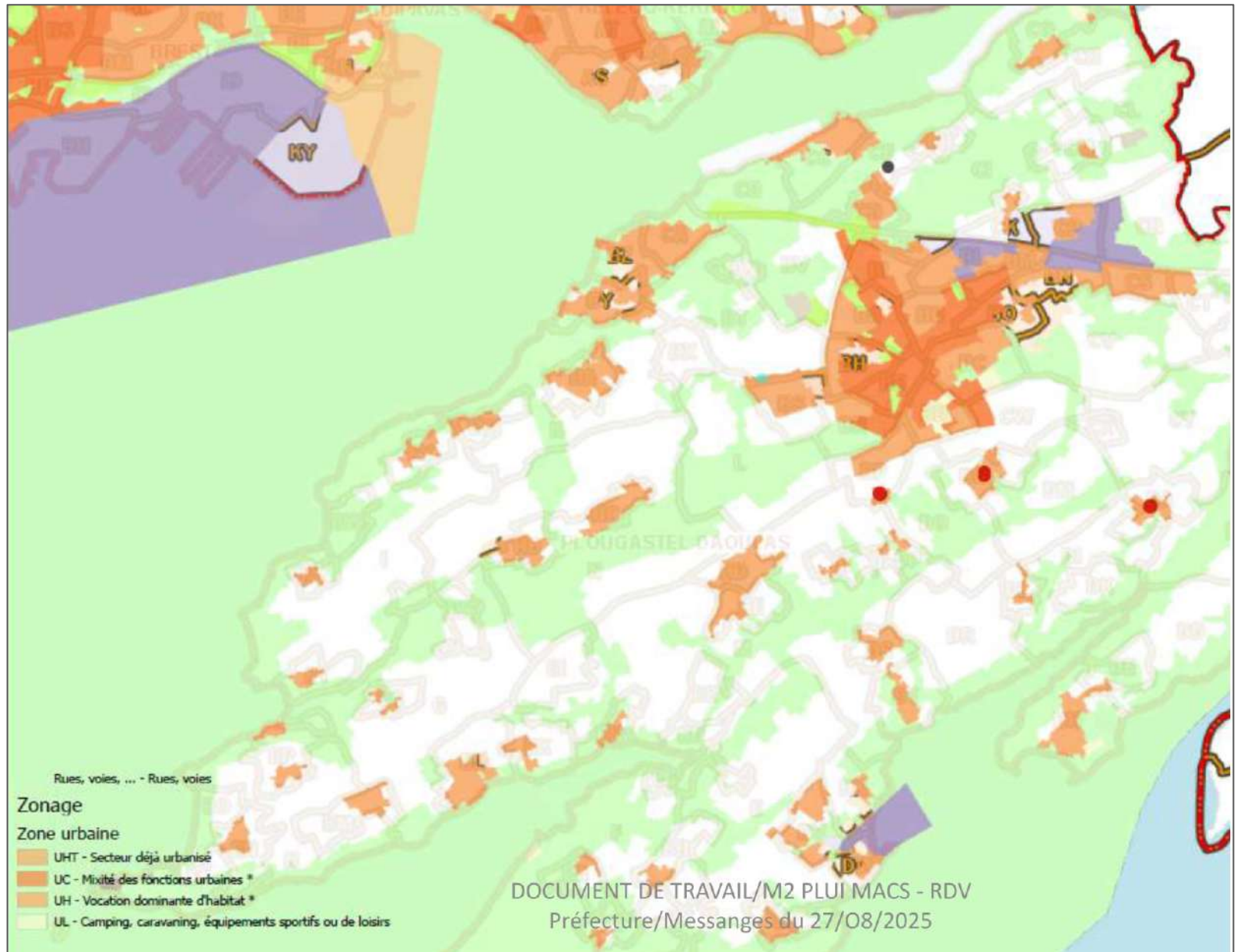
PLU de Biscarosse (validé en 2023)

Secteur d'Arnaudin



- > Des secteurs de taille réduite en contexte agricole / forestier, dont la délimitation (réajustée après avis PPA dans le cas du secteur Maniotte) tient compte des constructions récentes et autorisation d'urbanisme en cours de validité

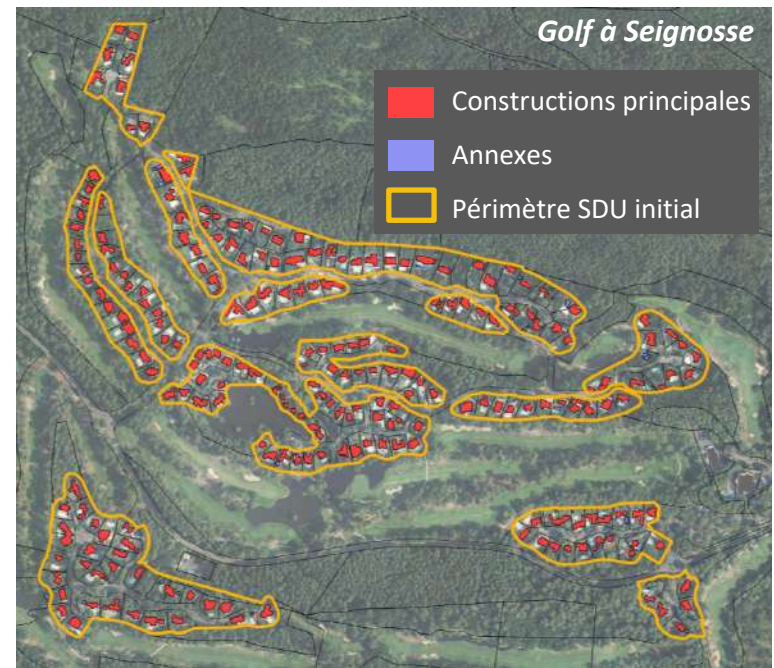
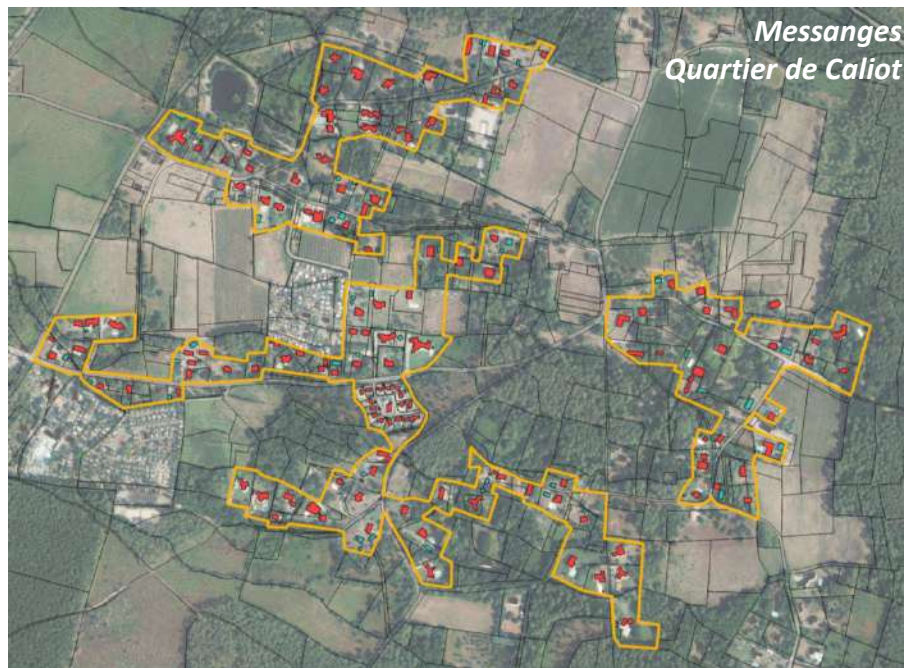
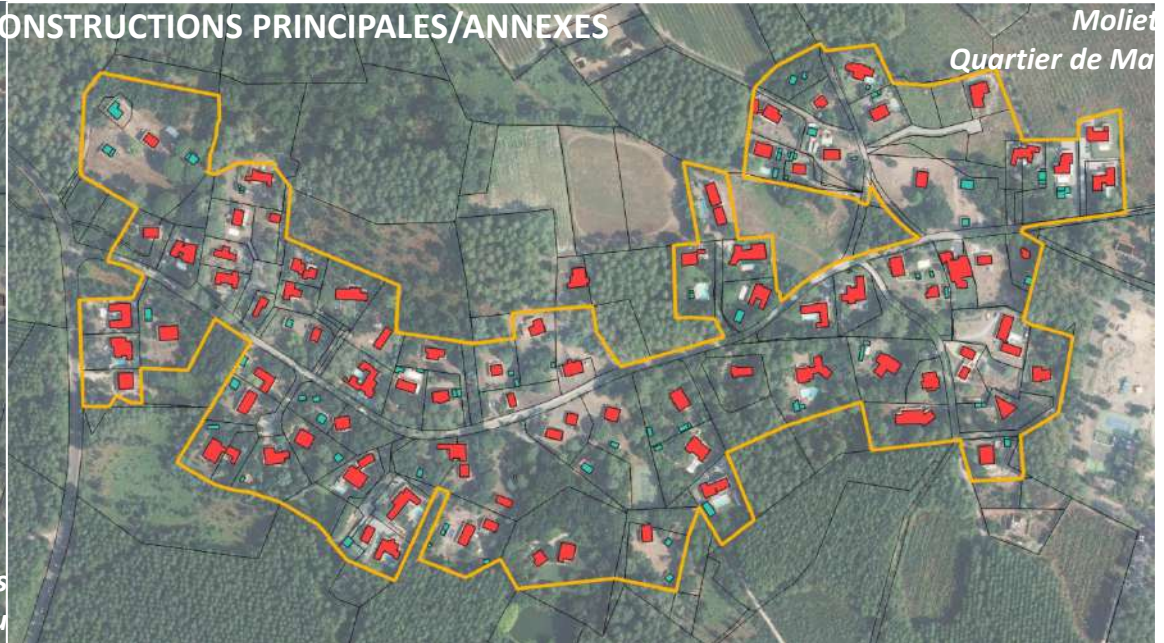
PLUi Brest Métropole - Commune de Plougastel-Daoulas



ETAPE 1 : Identification et qualification du bâti existant

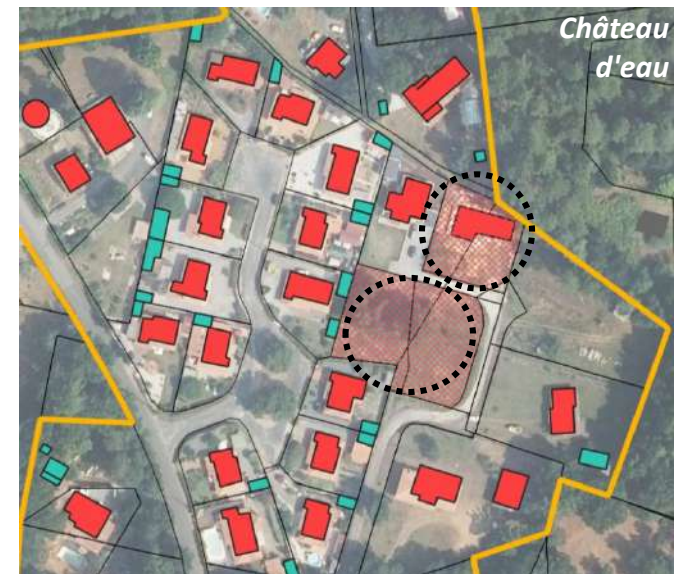
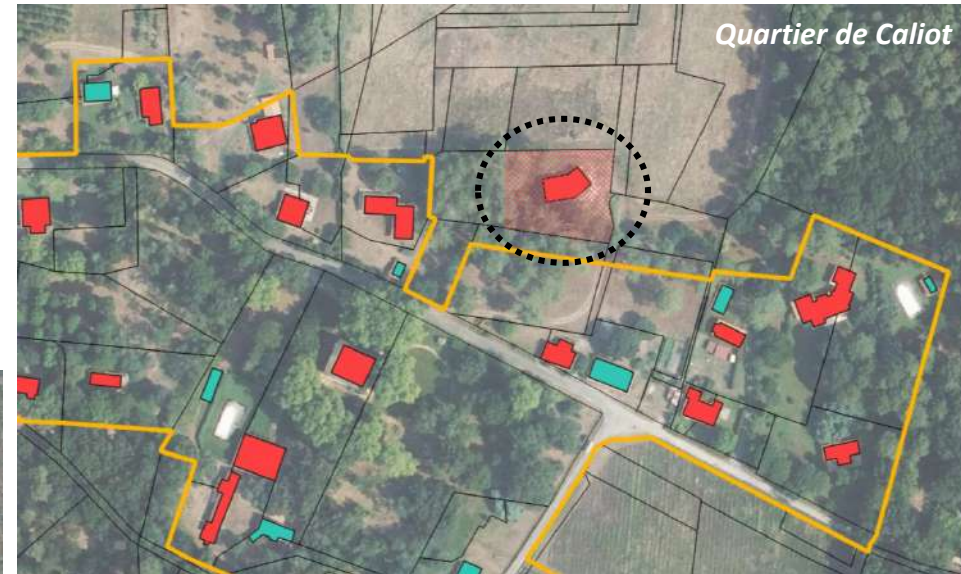
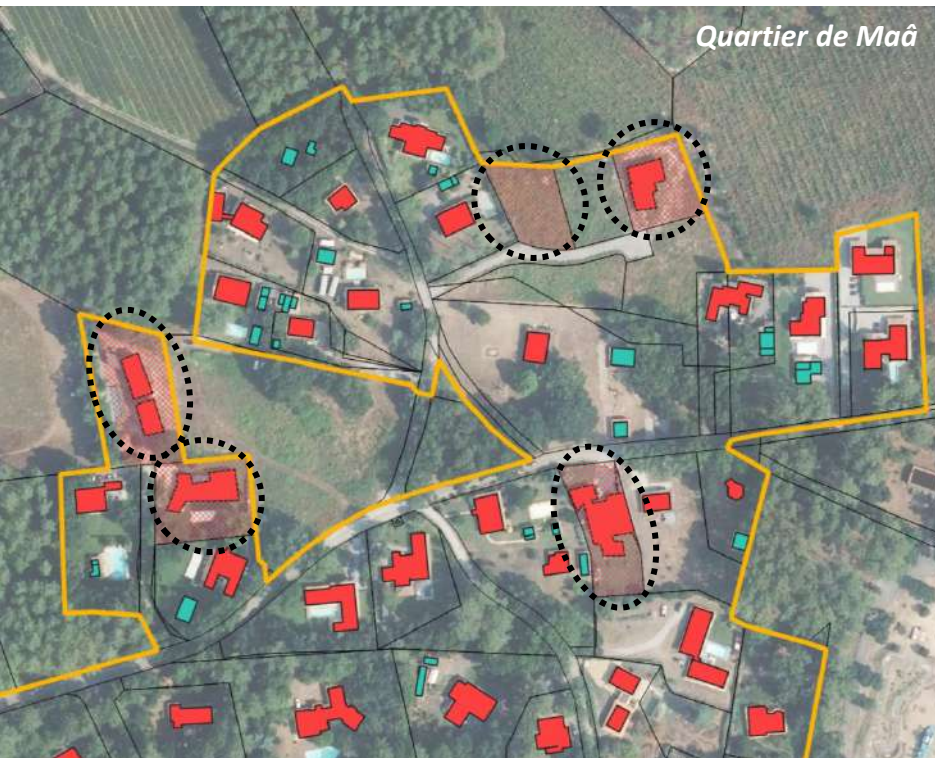
- ➔ Identification du bâti présent dans les périmètres de SDU définis à ce jour
- ➔ Distinction entre les constructions principales (maisons ou équipements) et leurs annexes, pour permettre l'application ensuite des critères justifiant le réajustement des périmètres de SDU :
 - *Tous les bâtiments* → pour l'application du critère de la non extension du périmètre bâti conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme
→ **délimitation "au plus près du bâti"**
 - *Constructions principales* → pour l'application du critère des interdistances entre constructions ("continuités bâties") conformément aux dispositions du DOO du SCOT (prescription P27)
→ **identification des "dents creuses"**

ANALYSES POUR DISTINCTION CONSTRUCTIONS PRINCIPALES/ANNEXES



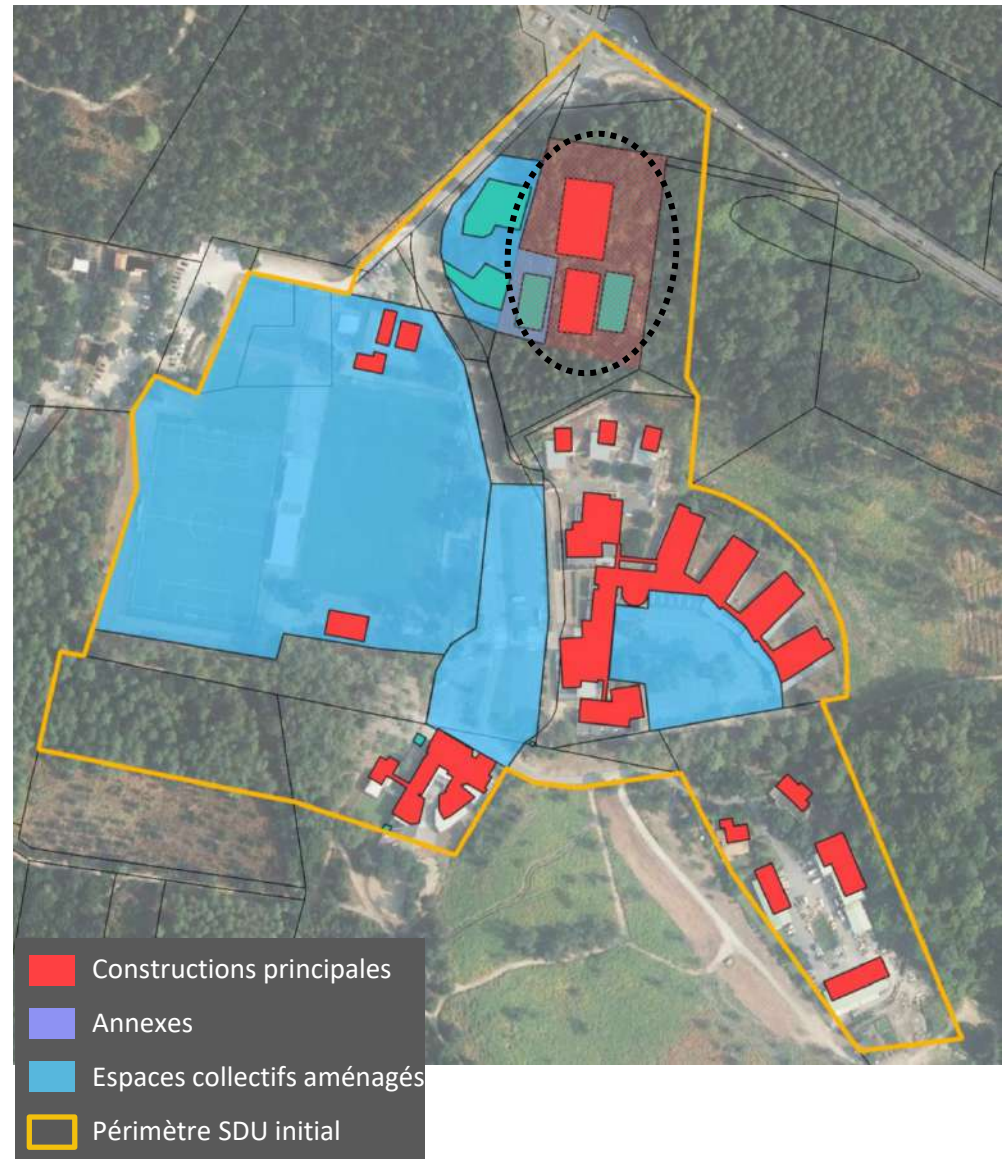
➔ Prise en compte dans l'analyse du bâti réalisé ou autorisé mais non encore cadastré

- 11 situations identifiées à ce jour, sur les secteurs de *Maâ*, *Caliot*, *Château d'eau*, *Collège*
- des bâtis situés au sein ou en marge des périmètres de SDU délimités dans le projet actuel



➔ Cas particulier du secteur *Collège* à Labenne, où il est nécessaire de prendre en compte dans l'analyse de l'urbanisation :

- le permis de Salle de sports pluridisciplinaire,
- les larges espaces aménagés de sports, loisirs ou autres collectifs (cours collège, voirie/stationnement)



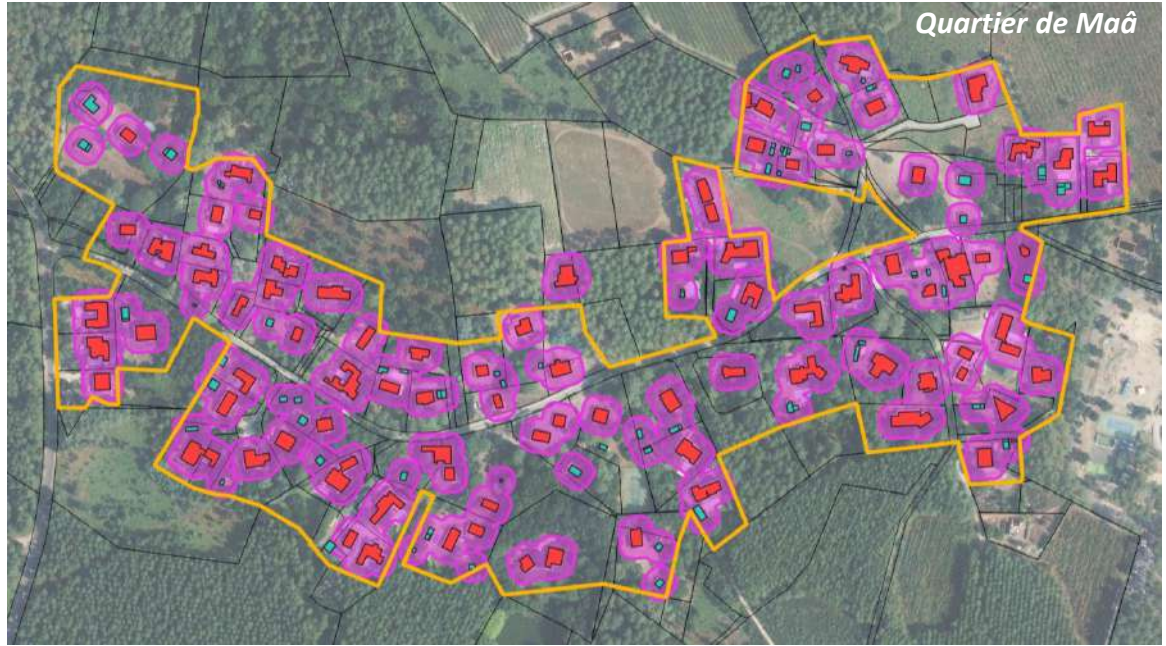
ETAPE 2 : Zones tampons de proximité du bâti

- ➔ Génération de "zones tampons" de 10 mètres autour de chaque constructions
- ➔ Ces zones tampons sont considérées en tant qu'espaces de "proximité immédiate du bâti", avec une marge de tolérance pour :
 - tenir compte des décalages et erreurs cadastrales vis-à-vis de la réalité d'implantation de la construction,
 - préserver des possibilités d'extensions du bâti existant (pièce supplémentaire, vérandas, terrasses ...)

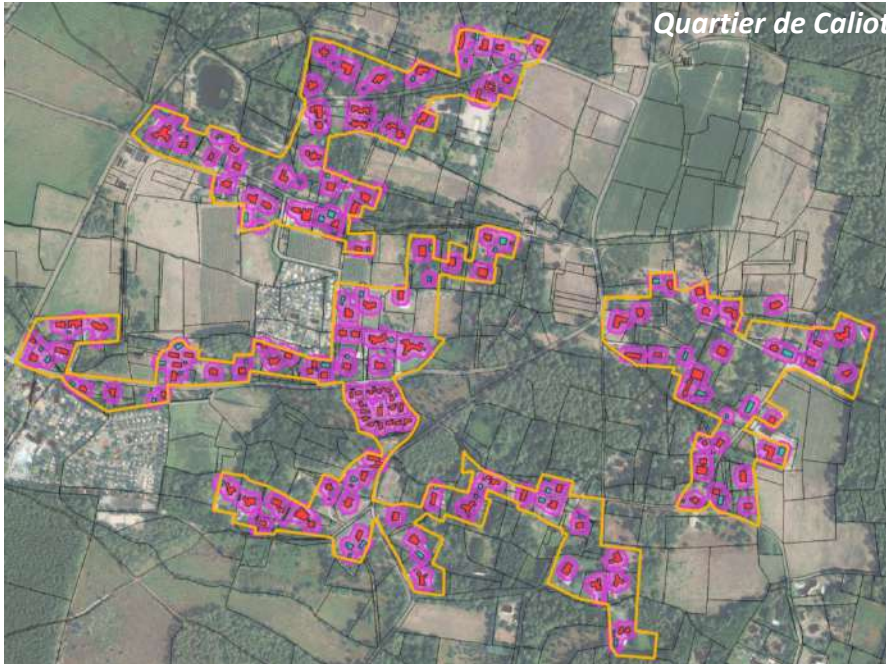
Château
d'eau



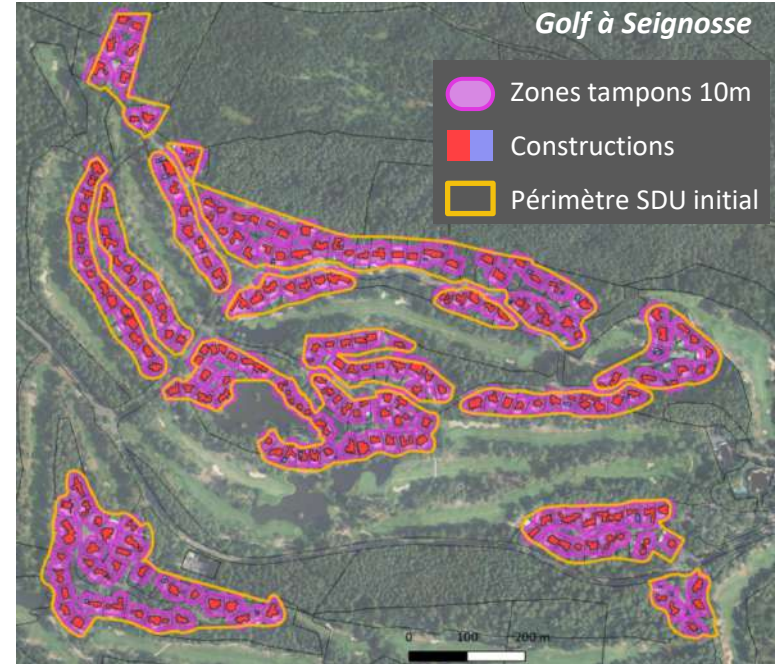
Quartier de Maû



Quartier de Caliot



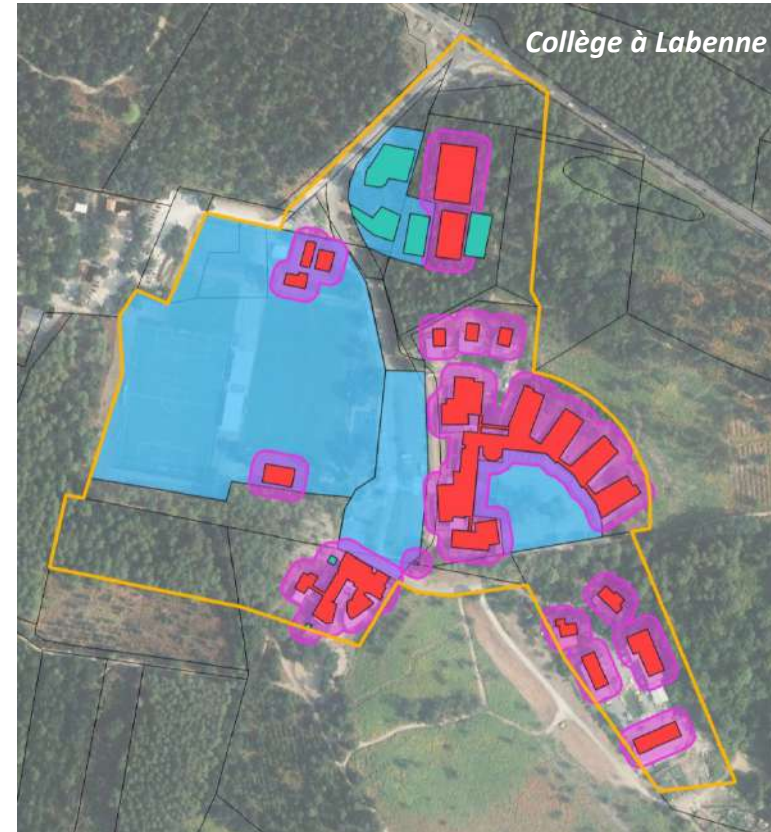
Golf à Seignosse



Golf-Arènes-Houron-Pignada à Moliets



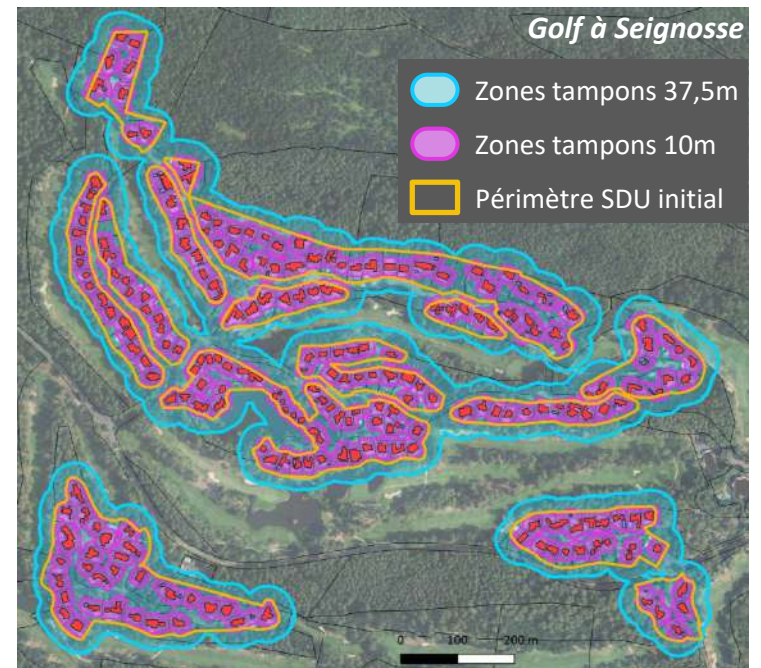
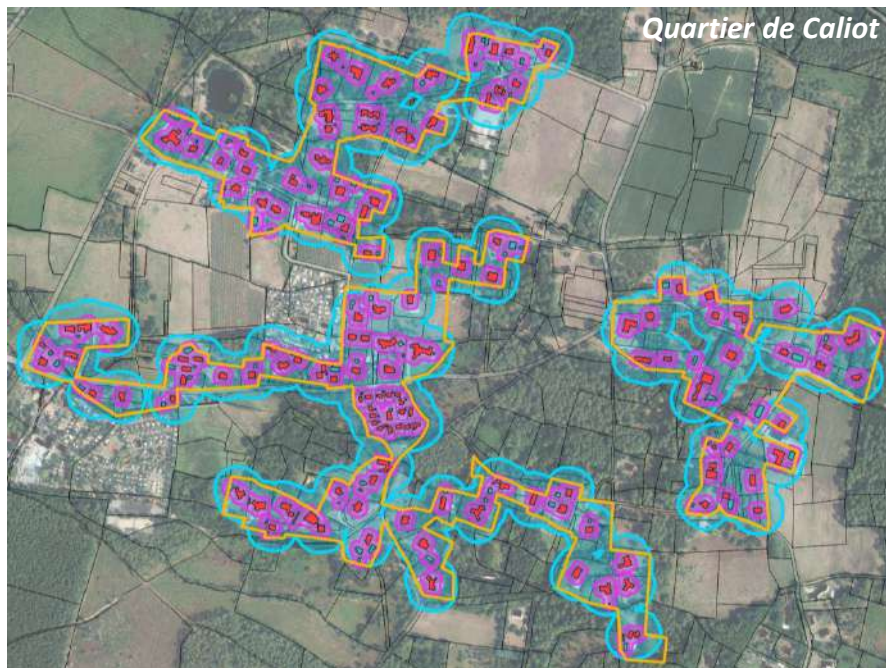
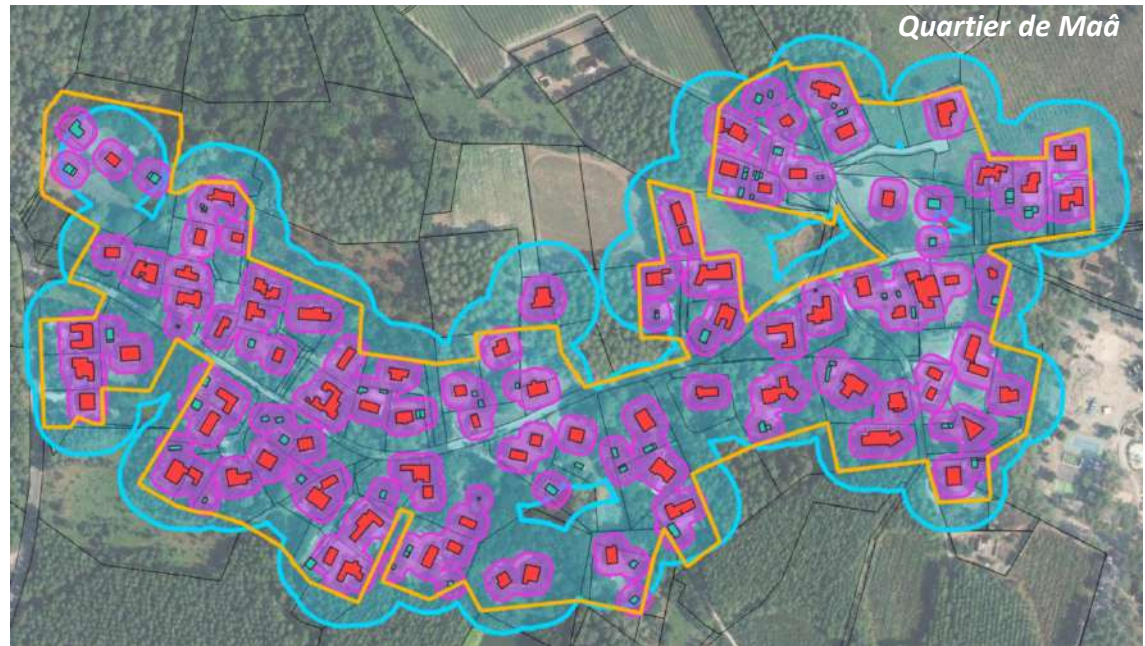
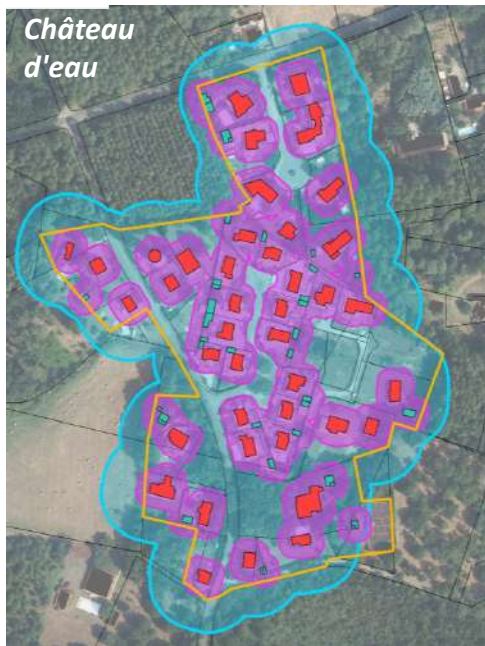
Collège à Labenne



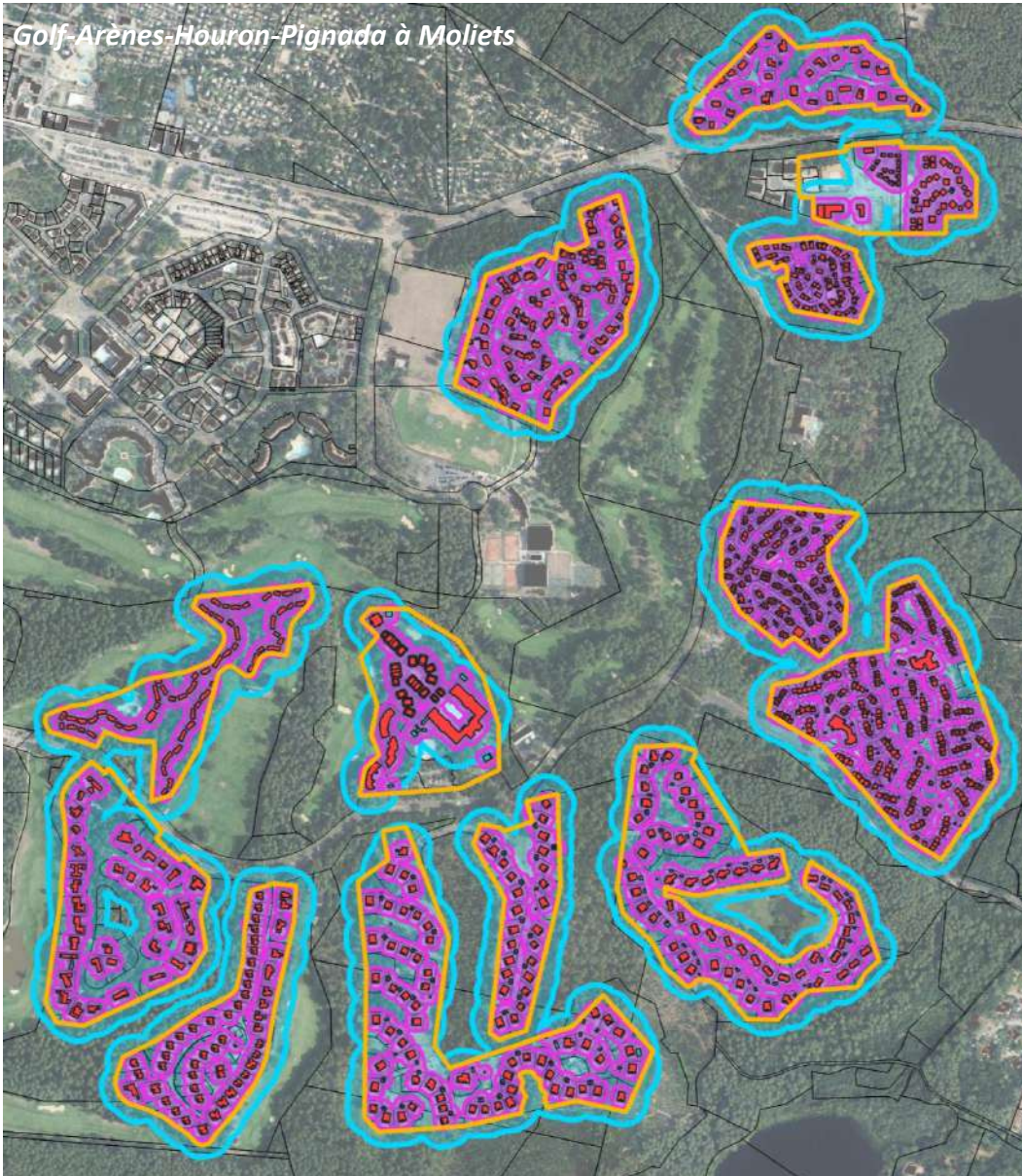
- Zones tampons 10m
- Constructions
- Espaces collectifs aménagés
- Périmètre SDU initial

ETAPE 3 : Zones tampons de continuité du tissu bâti

- ➔ Génération de "zones tampons" de 37,5 mètres (moitié de 75m) autour des constructions principales
- ➔ Ces zones tampons permettent de vérifier les continuités urbaines et d'identifier les interstices à potentiel constructible constituant des "dents creuses".
 - Cette distance est à considérer comme un maximum conformément au SCoT : *"... une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain"*.
 - Constitue ainsi potentiellement une "dent creuse" en SDU, un terrain inscrit dans l'enveloppe de ces zones tampons, sans impliquer une extension du périmètre bâti.



Golf-Arènes-Houran-Pignada à Moliets



Collège à Labenne



-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Espaces collectifs aménagés
-  Périmètre SDU initial

4. Réajustement des SDU - Nouveaux périmètres proposés

QUARTIER CALIOT À MESSAGES

- > réduction du périmètre sur 9,8 ha à maintenir en zone N
- > prise en compte d'une rupture de continuité bâtie côté ouest
- > prise en compte et extension des corridors en "pas japonais", qui protègent les continuités arborées significatives et modèrent le potentiel constructible

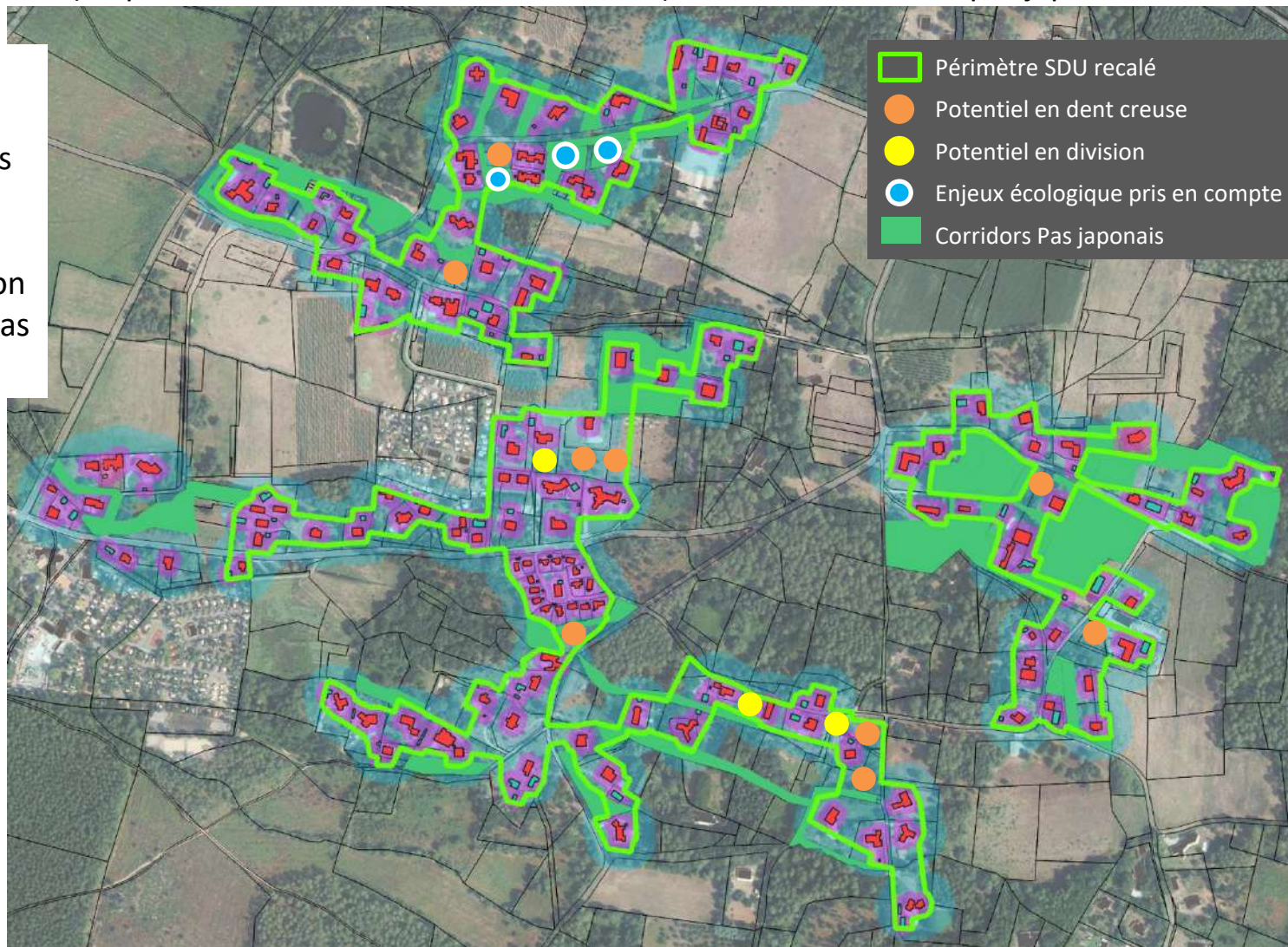
Quartier *Caliot* à Messanges



Quartier Caliot à Messanges

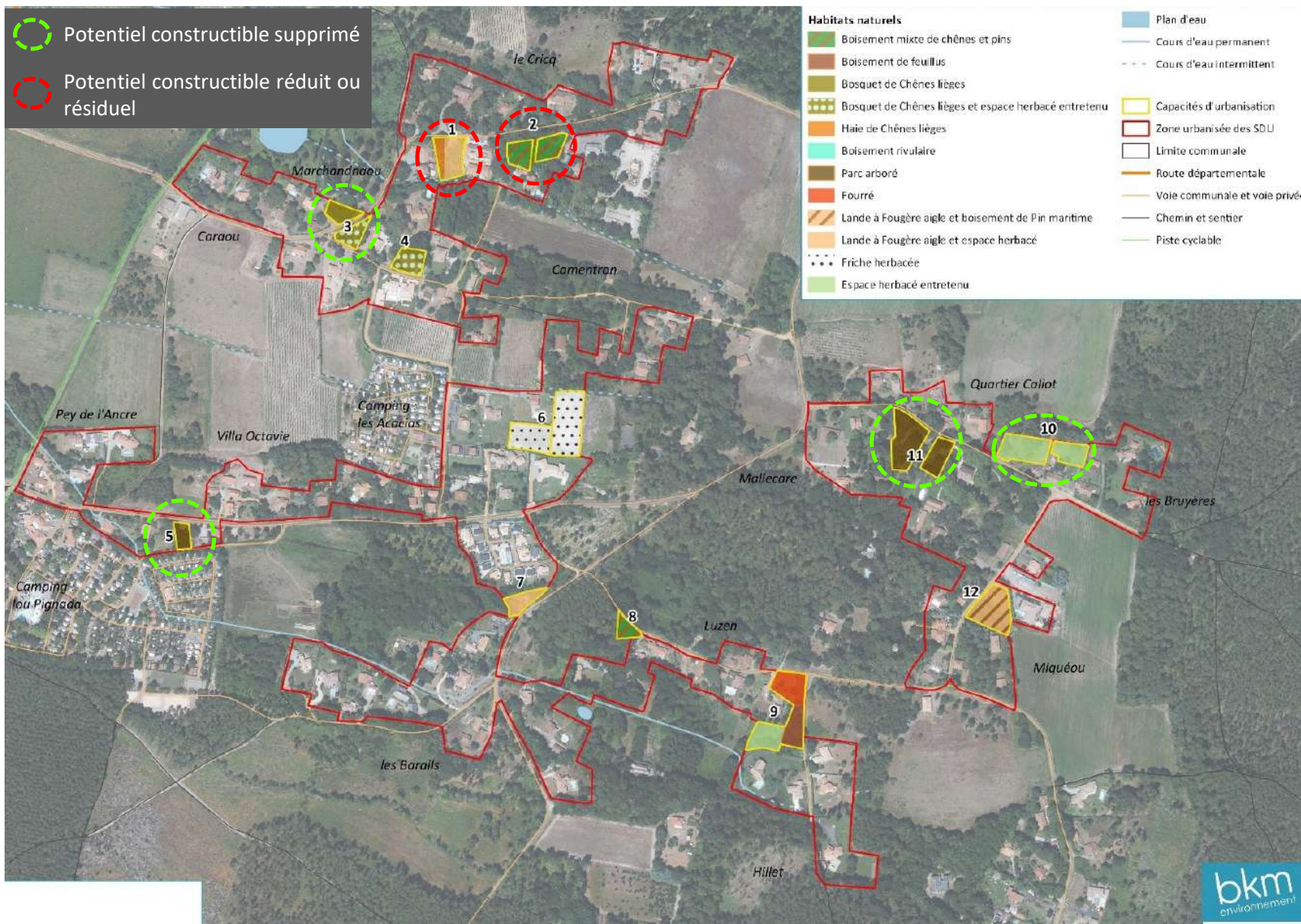
- > Un potentiel constructible réduit par rapport au périmètre initial
 - 10 terrains en dents creuses (env. 1,5 ha) contre 18 auparavant
 - 3 terrains en division de terrains déjà bâtis (env. 2200 m²)
- > Une constructibilité limitée et encadrée par les règles du "Couvert boisé protégé" (emprise au sol maxi 20%, EV mini de 70%) et des "Corridors en pas japonais"

- > Des sites d'enjeux écologiques (vieux arbres et lotier) pris en compte par le resserrement de la zone U et l'extension des "corridors en pas japonais"



- > Une évolution du périmètre qui modère le potentiel constructible et prend en compte les sites d'enjeux écologiques identifiés

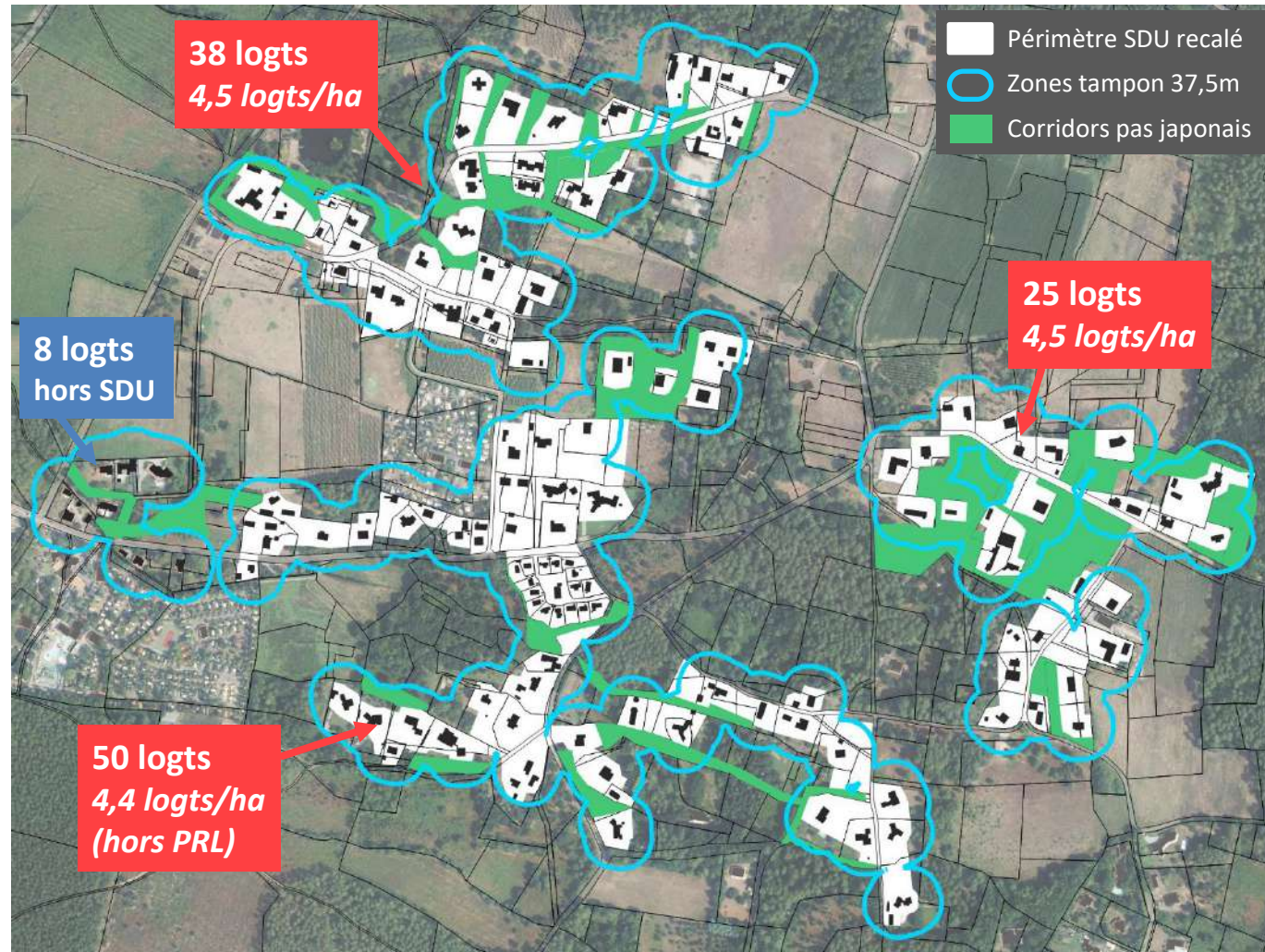
Carte de l'étude des milieux naturels sur les dents creuses



Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient le maintien du quartier *Caliot* dans le dispositif des "SDU" :

> Un périmètre reconfiguré qui répond aux critères du SCOT :

- 25 logement minimum en continuité ... n'excédant par 75 m entre constructions principales
- densité minimum de 4 lots à l'hectare (*estimée hors espaces publics*)
- possibilités d'urbanisation n'impliquant pas un impact significatif sur les espaces naturels, des éléments d'intérêt patrimonial, ou les caractéristiques bâties et paysagères du secteur (cf. données page précédente)

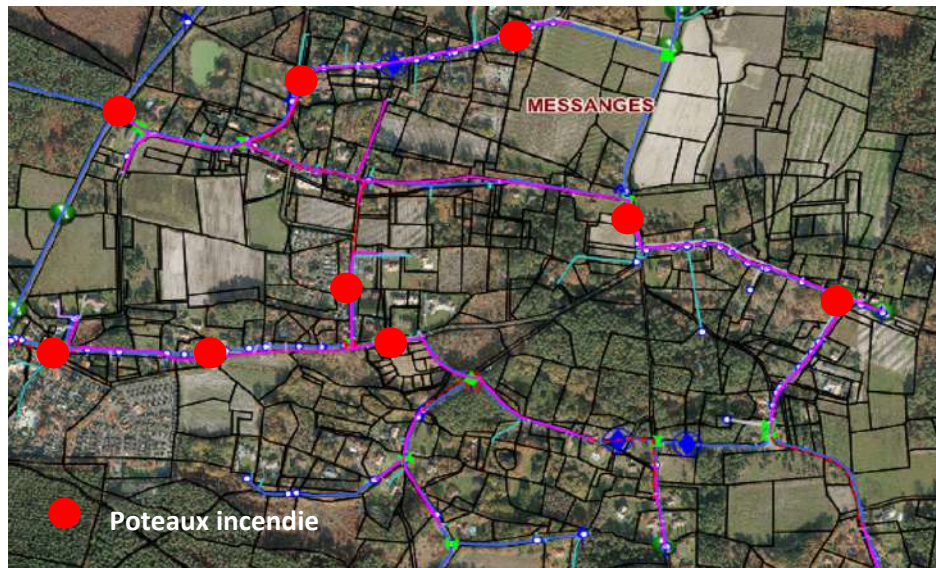


Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient le maintien du quartier *Caliot* dans le dispositif des "SDU" :

> Un quartier qui bénéficie d'un bon niveau d'équipements, dont :

- desserte par le réseau collectif eaux usées
- multiples poteaux de défense incendie

Réseau d'eau et positionnement des poteaux incendie

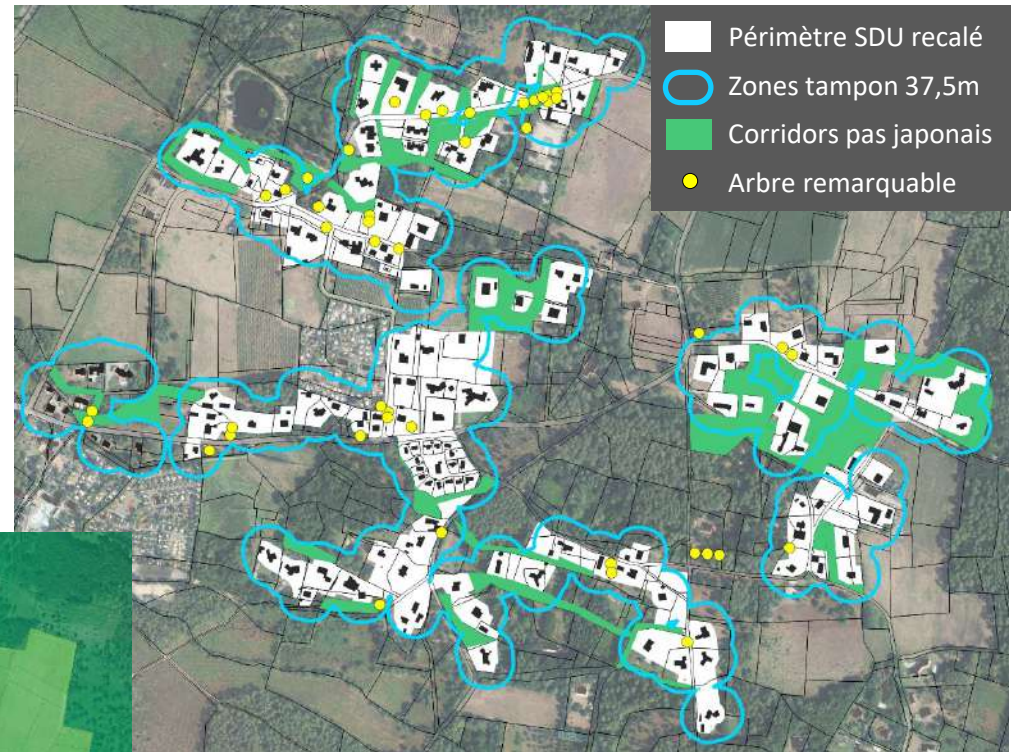


Extrait du Schéma d'assainissement communal



Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient le maintien du quartier *Caliot* dans le dispositif des "SDU" :

- > Des qualités environnementales et paysagères reconnues et protégées par le PLUi :
 - "Couvert boisé protégé" sur les zones U
 - "Corridors en pas japonais" au sein et autour de l'urbanisation
 - 45 arbres remarquables protégés
 - OAP spécifique

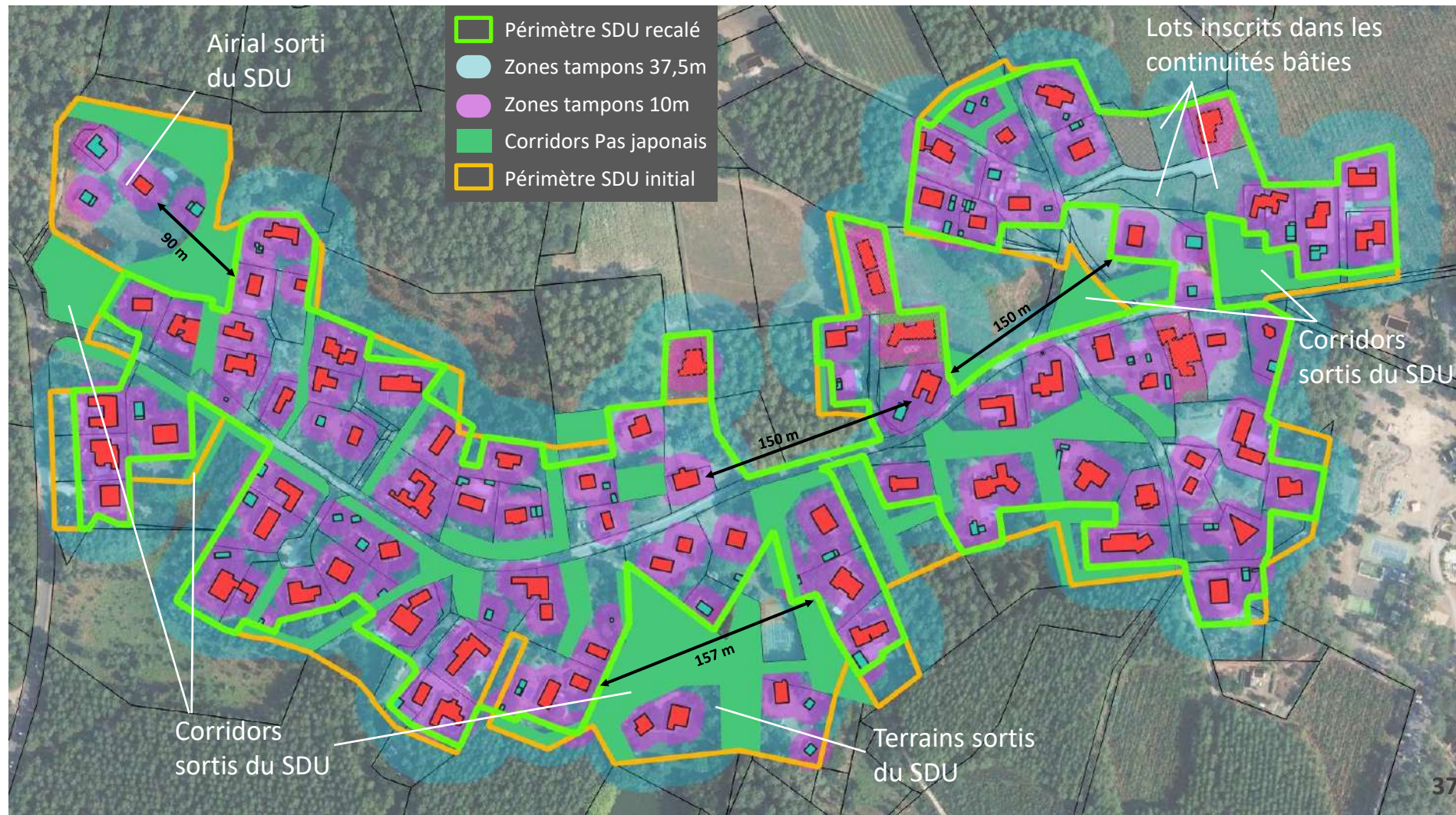


Le schéma d'OAP sera mise à jour avec les évolutions validées du projet (limites SDU, couverture des "corridors en pas japonais")

AUTRES SECTEURS

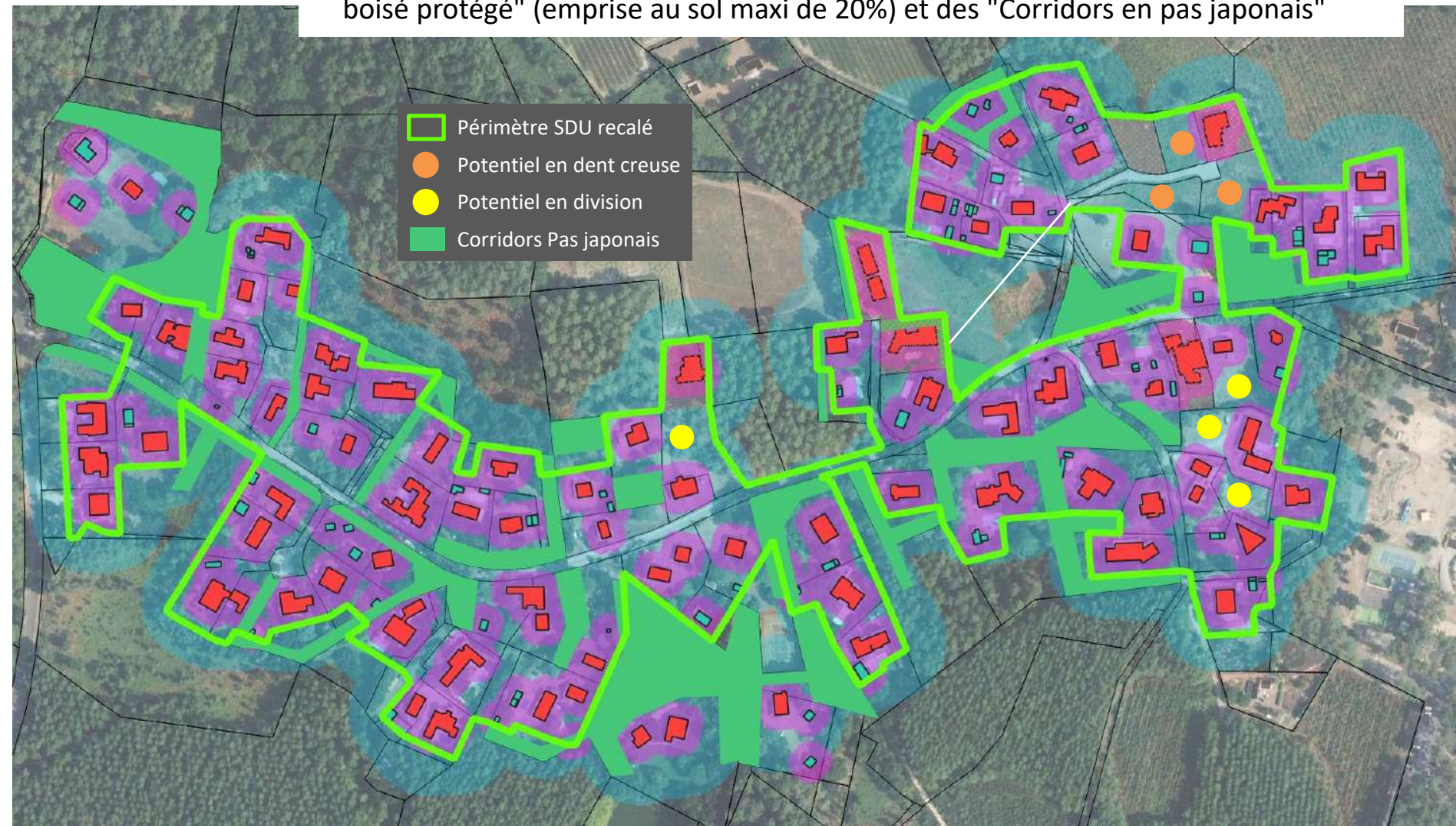
Quartier de *Maâ* à Moliets

- > réduction supplémentaire du périmètre sur un total de 5,2 ha, à reclasser en zone N
- > prise en compte des corridors en "pas japonais" et des ruptures de continuités du bâti (interdistances > 75m), dont le site du grand arial ouest
- > prise en compte des constructions récentes et des dents creuses dans les opérations nord-est du quartier (lotissement, DP)



Quartier de *Maâ* à Moliets

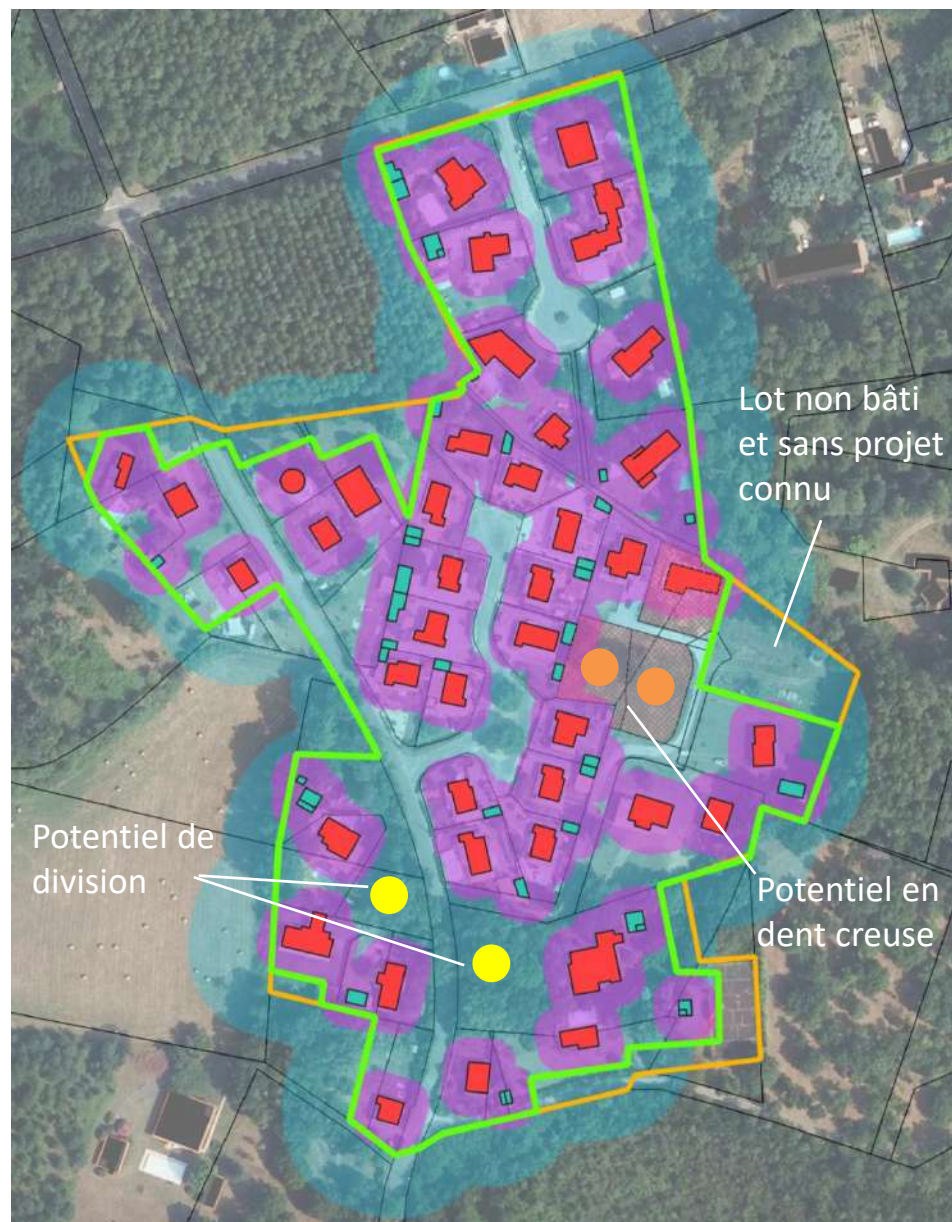
- > Un potentiel constructible limité par rapport à la 100^{aine} de logements existants, sur des terrains analysés "d'enjeu faible" dans l'évaluation environnementale
 - 3 terrains en dents creuses (env. 3700 m² en lotissements / DP)
 - 4 terrains en division de terrains déjà bâtis (env. 2800 m²)
- > Une constructibilité encadrée sur l'ensemble du quartier par les règles du "Couvert boisé protégé" (emprise au sol maxi de 20%) et des "Corridors en pas japonais"



Secteur *Château d'eau* à Soustons

- > réduction supplémentaire du périmètre sur 0,6 ha, à reclasser en zone N
- > resserrements au niveau d'un lot non bâti en extension du périmètre actuel, et de fonds de jardins arborés
- > Potentiel constructible identifié limité à 2 terrains en division de parcelle déjà bâties (env. 2500 m²)

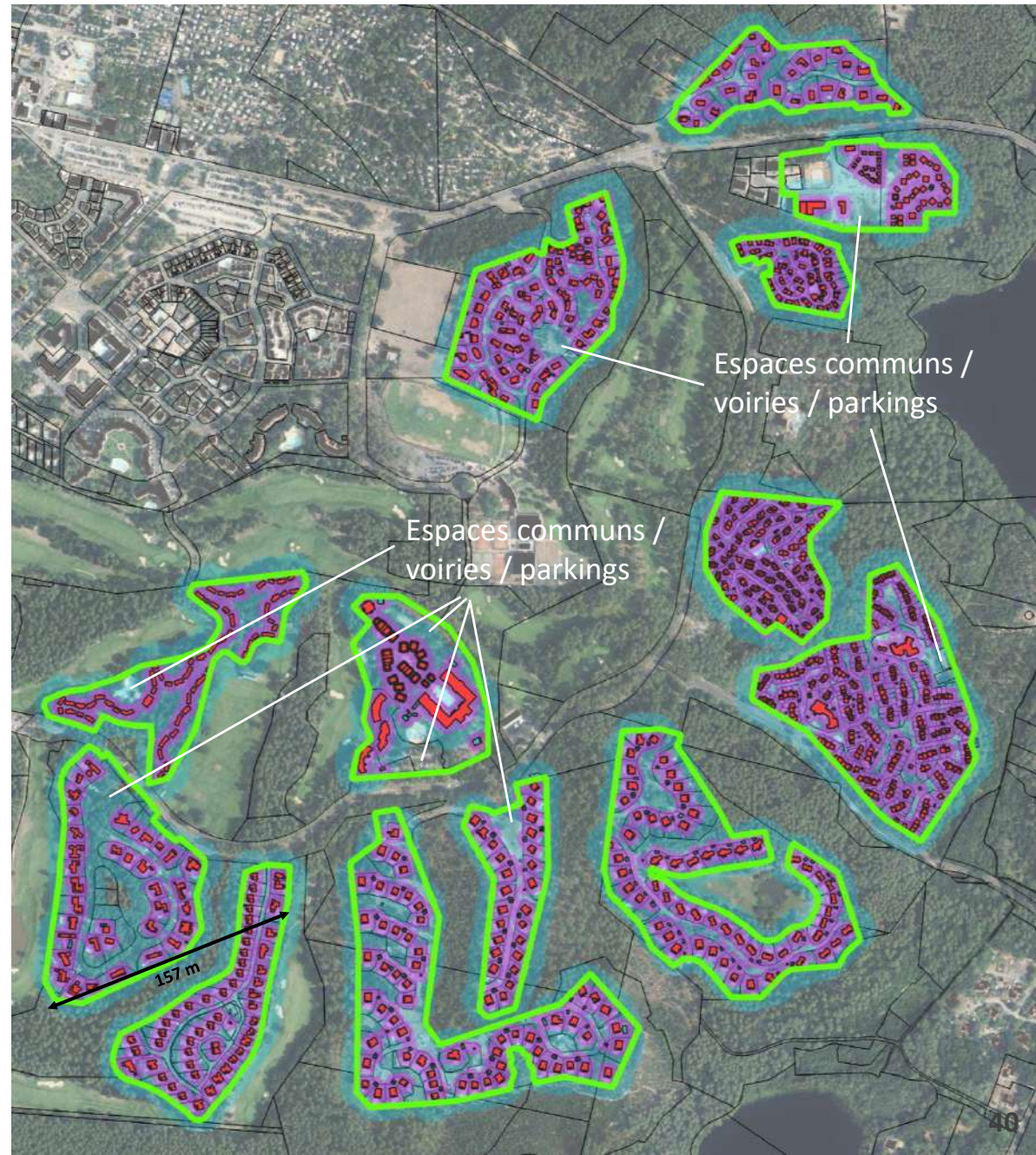
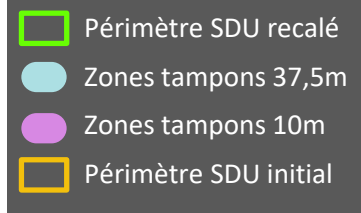
-  Périmètre SDU recalé
-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Périmètre SDU initial



Secteur "Golf-Arènes-Houron-Pignada" à Moliets

Maintien en place des périmètres prévus dans le dossier de modification :

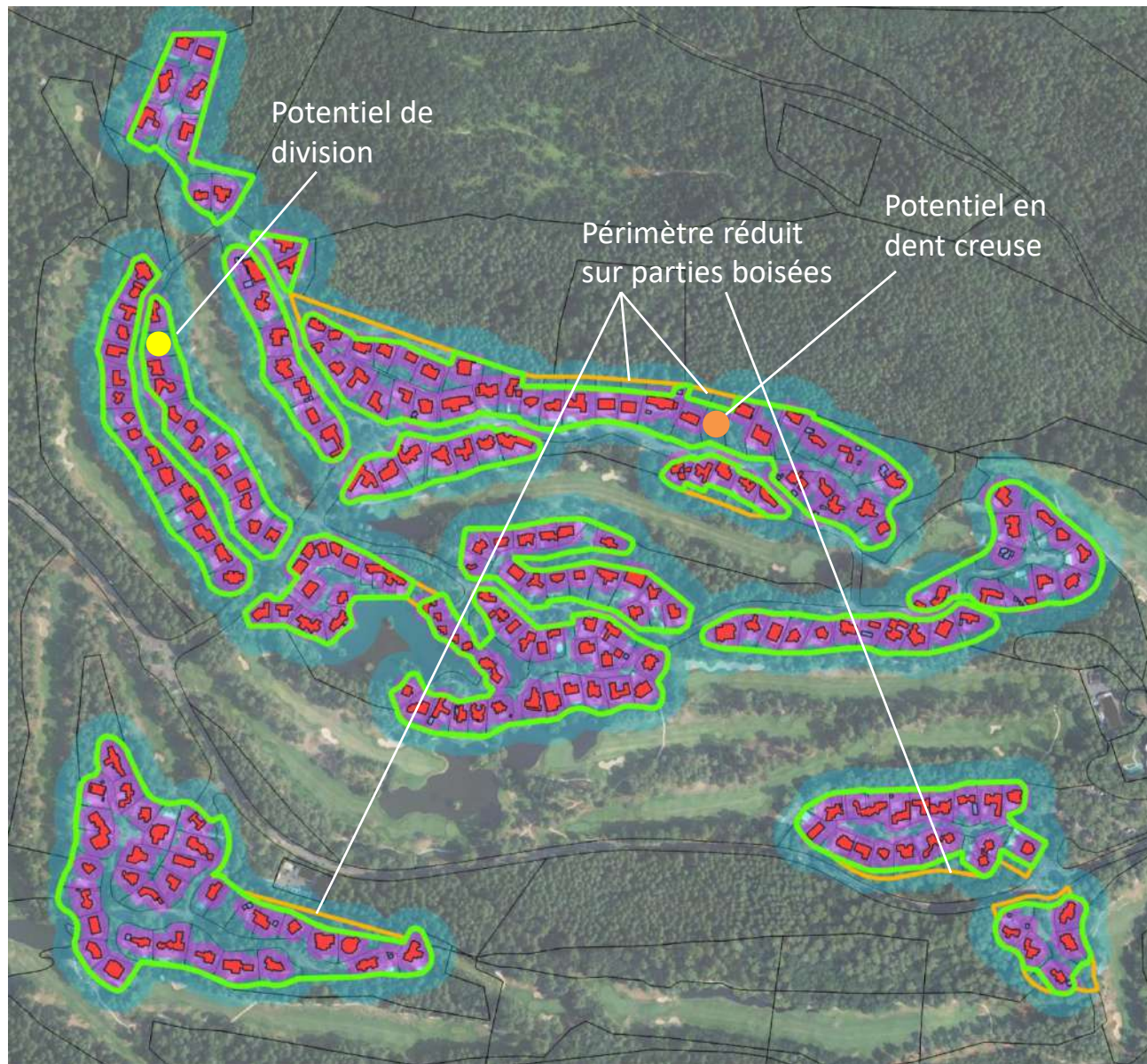
- > densité et organisation du bâti laissant peu de capacité d'évolution (pas de potentiel constructible identifié),
- > réductions de zone U déjà prévues dans le projet (5,8 ha reclassés en zone N)
- > limites urbaines d'îlots déjà clairement en place, avec seulement des espaces communs sur leurs périphéries



Secteur "Golf" à Seignosse

- > Réduction supplémentaire du périmètre sur 1,3 ha, à reclasser en zone N
- > Limites resserrées sur des parties boisées, à l'arrière de parcelles bâties et en bordure d'un étang.
- > Pas de marges de manœuvre sur l'existant du fait de la faible profondeur et/ou largeur des terrains et de la topographie ... hormis un site de potentiel de division identifié (grand jardin)

-  Périmètre SDU recalé
-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Périmètre SDU initial



Secteur *Collège* à Labenne

- > réduction supplémentaire du périmètre sur 2 ha, à reclasser en zone N
- > resserrement sur le périmètre urbanisé défini par le bâti et les espaces aménagés d'équipements (collège, installations sportives, école, services techniques), conformément à la prescription P27 du SCOT

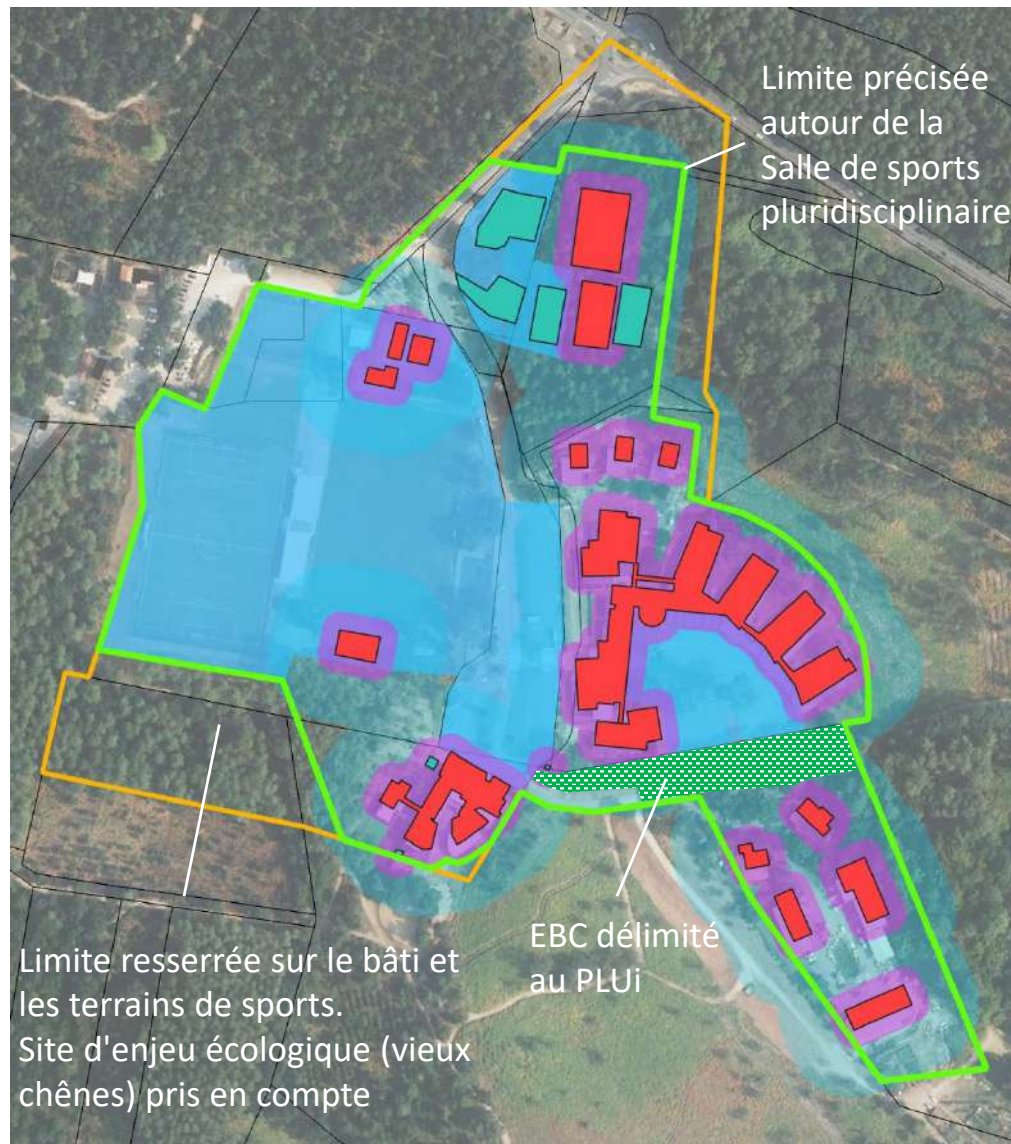


Tableau récapitulatif des superficies et densités des secteurs "SDU"

Commune	Secteur "SDU"	Superficie projet initial	Superficie projet réajusté	Evolution en ha	Nombre estimé de logements	Superficie projet réajusté hors Espaces publics	Evaluation densité nette
Moliets-et-Maâ	<i>Quartier de Maâ</i>	20,4 ha	15,2 ha	-5,2 ha	100 logts	14,1 ha	7,1 logts/ha
Moliets-et-Maâ	<i>Golf-Arènes-Houron-Pignada</i>	72,1 ha	72,1 ha	0,0 ha	860 logts	64,5 ha	13,3 logts/ha
Messanges	<i>Quartier Caliot</i>	36,7 ha	26,9 ha	-9,8 ha	110 logts	24,8 ha	4,4 logts/ha
Soustons	<i>Château d'eau</i>	6,6 ha	6,0 ha	-0,6 ha	40 logts	5,4 ha	7,5 logts/ha
Seignosse	<i>Golf</i>	28,9 ha	27,6 ha	-1,3 ha	224 logts	24,6 ha	9,1 logts/ha
Labenne	<i>Collège</i>	13,7 ha	11,6 ha	-2,0 ha	/	/	/

- . Les logements comptabilisés ont été actualisés en intégrant les constructions récentes
- . Les superficies d'espaces publics ont été relevées à partir du fond cadastral

RÉGION NOUVELLE AQUITAINE

PRÉFECTURE DES LANDES

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR COTE SUD**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUIVI DES
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête publique déroulée pendant trente deux (32) jours consécutifs du 7 novembre 2025 au 8 décembre 2025 inclus.

Le commissaire enquêteur

Michel CAZAUBON

PARTIE I

PARTIE I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1 CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête

2 PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 Sa situation

2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs

2.3 Composition et complétude du dossier

2.4 Analyse du dossier

3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur

3.2 Préparation de l'enquête publique

3.3 Publicité de l'enquête publique

3.4 Visite des lieux

4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Organisation et tenue des permanences

4.2 Clôture de l'enquête publique

5 OBSERVATIONS RECUEILLIES : RELEVÉ, ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD

5.1 Une critique globale sur la stratégie urbanistique, environnementale et la gouvernance

5.2 Forte inquiétude sur l'insuffisance de prise en compte des risques naturels autour du Port d'Albret sur VIEUX-BOUCAU-les-BAINS et SOUSTONS-PLAGE

5.3 Le SDU de Caliot-Camentron est majoritairement rejeté

5.4 Le SDU du quartier de Maâ est contesté

5.5 La nouvelle vocation « hébergement touristique dominante » du tennis-club de "MOLIETS-et-MAÂ reçoit un accueil hostile

5.6 Les riverains de la rue de Tosse, formant une urbanisation linéaire, réclament leur maintien en zone urbaine

5.7 Des demandes de classements parcellaires en zone urbaine, naturelle, agricole ou d'augmentation de constructibilité se sont exprimées

5.8 Des demandes variées se sont exprimées : la plupart d'entre elles sortent du champ de la présente enquête publique

Annexe 1 – Recensement des observations déposées

PARTIE I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête est relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes MAREMNE ADOUR COTE SUD (MACS), rendue nécessaire à la suite de la modification simplifiée approuvée le 28 septembre 2023 du schéma de cohérente territoriale (SCOT) couvrant le territoire de la communauté de communes.

Les évolutions de ces documents d'urbanisme - SCOT et PLUi – sont rendues nécessaires à la suite de la publication, le 24 novembre 2018, de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement du numérique dite « loi ELAN » dont les dispositions ont modifié la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » publiée le 4 janvier 1986. Seules les 8 communes du territoire communautaire ayant une façade maritime sont assujetties aux dispositions de la « loi littoral » à savoir : MOLIETS-ET-MAË, MESSANGES, VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS, SOUSTONS, SEIGNOSSE, SOORTS-HOSSEGOR, CAPBRETON et LABENNE.

La modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS ne porte donc que sur le territoire de ces 8 communes.

1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête

La modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes MAREMNE ADOUR COTE SUD est encadrée par les textes suivants :

- les dispositions du chapitre III du titre V du livre 1er du code de l'urbanisme relatives à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme
- les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement.

2 PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 Sa situation

La procédure de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS porte sur la portion du territoire communautaire formé par les 8 communes littorales contiguës suivantes : MOLIETS-ET-MAÂ, MESSANGES, VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS, SOUSTONS, SEIGNOSSE, SOORTS-HOSSEGOR, CAPBRETON et LABENNE. Ainsi, le territoire concerné par la présente enquête publique représente une surface de 27 128 hectares soit 44 % du territoire communautaire.

2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs

2.2.1 *Caractéristiques du territoire*

A - Le territoire de la communauté de communes s'étale sur une façade littorale de 34,5 km le long de laquelle s'observent de nombreuses activités. Cette façade est prolongée d'un vaste espace naturel caractéristique de l'espace forestier landais, puis d'espaces ruraux supportant une activité agricole prenant une place dominante en se rapprochant de l'Adour. En outre, le territoire communautaire entretient des relations de proximité avec les deux agglomérations voisines de BAYONNE et DAX au profit d'échanges économiques et résidentiels, notamment grâce à la traversée centrale du territoire communautaire par l'autoroute A63 complétée par un axe ferroviaire et de nombreuses routes départementales majeures.

Le territoire communautaire exerce une forte attractivité démographique. Sa population est de 69 500 habitants en 2020 dont 35 668 habitants pour les 8 communes littorales concernées par la présente enquête. La croissance annuelle de la population communautaire a été de +1,9 % de 2009 à 2014 et de +1,2 % de 2014 à 2020. Le léger ralentissement de celle-ci observé entre 2014 et 2020 a été moins marqué sur les 8 communes littorales. La croissance démographique littorale s'est montrée globalement plus importante que sur la moyenne départementale.

Les perspectives de croissance démographiques retenues par le SCOT un objectif de 80 000 habitants à l'horizon 2030 soit l'accueil de 10 500 habitants supplémentaires par rapport au recensement de 2020, ce qui représente une progression potentielle de +1,4 % par an.

En période estivale, la population du territoire communautaire est multipliée par 6 du fait de la fréquentation touristique, laquelle stimule le développement urbain littoral et rétro-littoral qui s'accompagne de services urbains plus densément installés au sein des quatre communes principales de plus de 5000 habitants dont les trois communes littorales de SOUSTONS, CAPBRETON et LABENNE.

Le territoire de la communauté de communes MACS compte 61 500 logements (2020) dont 43 850 soit 71 % sur les seules communes littorales. La composition des parcs de logements est marquée par une forte présence de résidences secondaires sur les communes littorales. Elles représentent plus de 57 % des parcs de logements des communes littorales et 95 % des résidences secondaires comptabilisées sur l'ensemble du territoire communautaire. Les 2186 logements sociaux comptabilisés sur le territoire communautaire (2021) ont progressé de 46 % depuis 2014 mais la production de ce type de logements reste en deçà des objectifs assignés aux communes par le plan

local de l'habitat. Le parc des logements sociaux représente 6,7 % du parc des résidences principales sur l'ensemble du territoire communautaire.

L'importance et la densité de la population résidente, ainsi que l'attractivité touristique du territoire, exposent la communauté de communes MACS à la gestion de besoins de mobilité en forte croissance. Au regard des échanges domicile-travail le territoire est émetteur car impacté par l'influence des agglomérations bayonnaise et dacquoise. Cependant, plus de la moitié des flux de déplacements sont internes au territoire communautaire avec une forte dynamique allant de LABENNE à SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE via CAPBRETON, SOORTS-HOSSEGOR et TYROSSE. La communauté de communes MACS est « Autorité organisatrice de la mobilité ». A ce titre, elle gère « Yego » son propre réseau de transport en commun. Elle s'est dotée, également, d'un schéma directeur des liaisons douces réalisé à l'échelle communautaire. Une nouvelle stratégie mobilité pour 2020 – 2030 a été adoptée en juin 2022 par le conseil communautaire.

B – Le territoire des 8 communes littorales est marqué par la présence de 8 sites Natura 2000, de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), d'une zone humide d'importance internationale protégée par la convention de Ramsar (Le marais d'Orx), des réserves naturelles nationales du marais d'Orx, de l'étang noir et du courant d'Huchet, d'espaces naturels sensibles, de sites du conservatoire du littoral, du parc naturel régional des Landes de Gascogne, de sites classés et des sites inscrits des Etangs landais et du lac d'Hossegor et son canal, de cours d'eau classés. Le territoire est soumis au risque de feux de forêt, de submersion marine et d'érosion côtière. Le territoire est couvert par des documents de rang supérieur : le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de MACS arrêté le 25 janvier 2024, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté de communes MACS approuvé le 4 mars 2014, modifié le 28 septembre 2023 pour y intégrer les évolutions législatives introduites par l'article 42 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN ».

2.2.2 Objectifs du projet

Les 8 communes littorales du territoire communautaire sont assujetties aux principes posés par la « loi littoral » dans ses dispositions actuellement en vigueur telles qu'elles résultent de la récente modification législative introduite par la « loi ELAN » (Cf. supra). Ces dispositions législatives ont pour objet d'encadrer l'aménagement et l'évolution de l'occupation des territoires communaux littoraux. Elles sont fondées sur un principe de conciliation entre préservation et développement des espaces concernés en tenant compte des contextes et des configurations des territoires communaux. Les dispositions législatives et réglementaires d'application ont été codifiées, dans le code de l'urbanisme, aux articles L.121-1 et suivants. Leur prise en compte s'impose aux schémas de cohérence territoriale (SCOT) et aux plans locaux d'urbanisme (PLU et PLU-i). Ces documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires issues de la « loi littoral », lesquelles sont, en outre, directement opposables aux autorisations d'urbanisme.

La modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS, soumise à la présente enquête publique, a pour objectif de corriger ou d'actualiser les périmètres des espaces définis à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Il s'agit des espaces suivants : agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés, espaces proches du rivage, bande littorale de cent mètres, espaces remarquables, espaces boisés remarquables, coupures d'urbanisation.

Il revient au SCOT d'identifier les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés ainsi que les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables et les espaces proches du rivage et au PLUi de les délimiter précisément.

En outre, le projet de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS propose de créer deux périmètres dotés d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour les deux nouveaux secteurs déjà urbanisés (SDU) du quartier de Maâ à MOLIETS-et-MAÂ et du secteur Caliot-Camentron situé sur la communes de MESSANGES.

Par ailleurs, le projet tire les conséquences de décisions contentieuses enjoignant à la communauté de communes MACS de traduire dans le PLUi le sens des décisions prises concernant des espaces remarquables définis par les dispositions de la loi « littoral » codifiées aux code de l'urbanisme.

2.3 Composition et complétude du dossier

Le dossier comprend les éléments documents suivants :

- Un dossier administratif constitué :
 - d'une note de contexte rédigée à la demande du commissaire enquêteur pour apporter toute clarté sur la manière dont s'insère la procédure de modification n°2 du PLUi au regard des nombreuses procédures d'évolution achevées ou non encore abouties qu'il a subies depuis la date de son approbation ;
 - des actes liés à la procédure de modification, dont l'arrêté communautaire du 12 novembre 2021 relatif à la prescription de la modification n°2 du PLUi, la délibération du 25 novembre 2021 de l'organe communautaire définissant les modalités de la concertation préalable du public sur le projet de modification n°2 du PLUi, concertation requise par les textes en vigueur ;
 - de la délibération de l'organe communautaire du 28 novembre 2024 tirant le bilan de la concertation préalable sur la modification n°2 du PLUi ;
 - des avis des personnes publiques et des divers organismes associés à la procédure sollicités par lettre du 29 janvier 2025 qui précisait le lien permettant d'accéder au dossier dématérialisé du projet de modification n°2 du PLUi. Ainsi, ont été sollicités : l'État (préfecture des Landes/direction départementale des territoires et de la mer, préfecture de région Nouvelle-Aquitaine), les 23 communes membres de la communauté de communes MACS, la communauté de communes du Seignanx, la communauté de communes Cote Landes Nature, la communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans, la communauté d'agglomération du Pays-basque, la communauté d'agglomération du Grand Dax, le département des Landes et son pôle « syndicats mixtes », la région Nouvelle-Aquitaine, le centre régional de la propriété foncières, la chambre de commerce et d'industrie des Landes, la chambre des métiers des Landes, la chambre d'agriculture des Landes, la direction territoriale de la SNCF (Bordeaux), le comité régional de la conchyliculture. Sont insérés les avis reçus soit : l'avis en date du 31 mars 2025 du maire de la commune de LABENNE se prononçant favorablement sous réserve que soit prise en compte la volonté communale de réaliser des équipements publics sur le site du collège, l'avis du maire de SOUSTONS en date du 18 mars 2025 exprimant deux demandes de modifications réglementaires, l'avis favorable de la commune du VIEUX-BOUCAU exprimé par délibération en date du 18 mars 2025, l'avis en date du 11 avril 2025 de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites demandant que le dossier de modification n°2 du PLUi soit repris dans sa globalité, puis son second avis, favorable, à la suite du second passage devant elle du 6 novembre 2025, l'avis, sans observation, en date du 20 mars 2025 du président du conseil départemental des Landes, l'avis favorable avec réserve en date du

25 février 2025 du syndicat mixte d'aménagement du golf de Moliets-et-Maâ, les réserves portant sur la délimitation de la zone U englobant les tennis et le club house ;

- l'avis en date du 28 avril 2025 de la mission régionale d'autorité environnementale exprimant de nombreuses observations sur le projet de modification n°2 du PLUi, notamment quant à la nécessité de compléter la justification de la démarche de réduction des impacts au regard des enjeux environnementaux ;
- la décision du 7 octobre 2025 de la vice-présidente du tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur et son suppléant pour la conduite de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS ;
- l'arrêté communautaire du 17 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS ;
- la justification des mesures de publicité (Cf. infra) ;

► Un dossier technique comprenant :

- le rapport de présentation et l'évaluation environnementale ;
- le règlement écrit modifié ;
- le règlement graphique modifié concernant les territoires des 8 communes littorales à savoir :
 - le document graphique 3.2.1 « plan réglementaire » ;
 - le document graphique 3.2.2 « mixité des fonctions » ;
 - le document graphique 3.2.3 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ;
 - le document graphique 3.2.4 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
 - le document graphique 3.2.5 « emprise au sol des constructions » ;
 - le document graphique 3.2.6 « hauteur des constructions » ;
 - le document graphique 3.2.7 « plan patrimoine » ;
 - le document graphique 3.2.8 « trame verte et bleue » ;
 - le document graphique 3.2.9a « plan risques » ;
 - le document graphique 3.2.9b « plan aléas » ;
 - le document graphique 3.2.10 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » pour la seule commune de SOORTS-HOSSEGOR ;
 - le document graphique 3.2.1 « plan réglementaire » (après l'avoir vérifié auprès des services de la communauté de communes MACS, le commissaire enquêteur a pris acte d'une erreur matérielle qui s'est glissée dans la dénomination de ce plan dédié aux emplacements réservés ; il aurait dû porter le numéro 3.2.11 et s'appeler « emplacements réservés ». Le commissaire enquêteur estime que cette erreur matérielle n'altère pas la compréhension de la portée réglementaire de la servitude d'emplacement réservé qu'il édicte sur les territoires des 8 communes littorales) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (secteur Caliot-Camentron à Messanges et quartier de Maâ à MOLIETS-ET-MAÂ) ;
- le bilan de la concertation préalable.

Le commissaire enquêteur a constaté la complétude du dossier au regard des exigences législatives et réglementaires encadrant la procédure de modification soumise à la présente enquête publique.

2.4 Analyse du dossier

Le SCOT couvrant le territoire de la communauté de communes MACS a identifié les périmètres suivants :

- Sept agglomérations :

- **Moliets** : le centre bourg, ses quartiers périphériques, son secteur commercial et d'urbanisation récente situé en entrée nord et ouest du bourg ;
- **Messanges** : le centre bourg, les développements urbains majoritairement d'habitat implantés « en couronne » autour du centre dont le quartier Moïsan ;
- **Vieux-Boucau-les-Bains, Messanges sud et Port d'Albret** : ensemble des espaces urbains diversifiés de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS, secteurs résidentiels, d'activités diverses et d'équipements d'hébergement de loisirs se prolongeant au nord sur MESSANGES et au sud sur SOUSTONS (Port d'Albret) ;
- **Soustons** : le centre-ville, l'urbanisation principalement d'habitat venant en limite de l'étang et de ses abords naturels à protéger côté ouest, ou se développant en « doigts de gants » autour d'axes routiers au nord et à l'est, le secteur industriel artisanal et commercial de Cramat ;
- **Seignosse** : le centre-ville, ses périphéries majoritairement d'habitat situées au sud et à l'est, le secteur d'activités artisanales et tertiaires de Laubian ;
- **Capbreton, Hossegor, Soorts, Seignosse le Penon** : dont les limites sont situées au nord par la station littorale et dense du Penon, à l'est par le bourg de SOORTS jusqu'au secteur économique de Pédebert, au sud par les limites urbaines de CAPBRETON, à l'ouest par le front littoral jusqu'en limite des espaces dunaires à protéger ;
- **Labenne** : le centre-bourg et ses périphéries urbaines.

- Cinq villages, dont deux villages « résidentiels touristiques » et trois villages « économiques » :

- **La station de Moliets plage** (résidentiel touristique) comprenant l'urbanisation présente de part et d'autre de l'« avenue de l'Océan jusqu'aux espaces dunaires à protéger ;
- **La station de Labenne-Océan** (résidentiel touristique) incluant l'urbanisation présente de part et d'autre des avenues de l'Océan et de la Plage, jusqu'aux allées parallèles à l'océan ;
- **Le secteur d'Housquit-Artiguenave** (économique) à LABENNE comprenant les lotissements économiques et les implantations d'activités situés autour de la route départementale 810 ;
- **Le secteur des « Deux pins »** (économique) à CAPBRETON compris entre les routes départementales 133 et 418 ;
- **Le secteur de Larrigan** (économique) à SEIGNOSSE compris entre la route départementale 337, la route de Saubion et la route de Larrigan.

- Huit « secteurs déjà urbanisés » (SDU) :

- **Le quartier de Maâ** à MOLIETS-et-MAÂ ;
- **Les îlots bâtis** de résidences et d'hébergements proches **du golf de MOLIETS-et-MAÂ** ;
- **Les secteurs du Houron et des Arènes** situés à proximité du golf de MOLIETS-et-MAÂ ;
- **Le secteur « Le Pignada »** situé à l'est de Moliets-Plage ;
- **Le quartier Caliot-Camentron** à MESSANGES ;
- **Le secteur dit « du Château d'eau »** à SOUSTONS ;
- **Les îlots bâtis** de résidences et d'hébergements de la zone d'aménagement concerté (ZAC) **du Golf** à SEIGNOSSE ;

- Le secteur du collège à LABENNE.

La modification n°2 du PLUi applique également les autres principes de protection édictés par la loi littoral à savoir : la bande littorale de cent mètres, les espaces proches du rivage, les espaces remarquables, les espaces boisés significatifs et les coupures d'urbanisation.

Dans le cadre de cette modification n°2, il revient au PLUi de délimiter précisément ces différents périmètres d'urbanisation ou de protection. A la faveur de cette délimitation, au plus près de l'urbanisation existante et dans la continuité de celle-ci, s'agissant des zones d'extension dédiées à l'urbanisation future, certaines parcelles sont exclues des zones urbaines pour être classées en zone naturelle ou en zone agricole ou en zone de non extension de l'urbanisation. Il en résulte, pour ces parcelles, une altération des droits à construire garantis actuellement par leur classement dans le PLUi en vigueur.

La répartition des entités urbaines, telles qu'issues de la modification introduite par le projet de modification n°2 du PLUi, objet de la présente enquête publique, est la suivante :

Types d'espaces	Agglomérations	Villages	Secteur déjà urbanisés
Hectares	3180,6	248,2	357,5
Pourcentage du territoire	84 %	6,6 %	9,4 %

Cette répartition consacre l'évolution suivante par rapport au PLUi en vigueur :

- une réduction de 36,9 hectares des zone urbaines U ou à urbaniser AU dont 13,2 espaces boisés et non aménagés reclassés en zone N de protection, 15,5 hectares d'espace de camping en contexte boisé reclassés en zone naturelle Nt2 (tourisme), 8,2 hectares bâtis, aménagés et de « dents creuses » reclassés en zone naturelle N, ou Ne ou Neco ;
- la création de 36,6 hectares de zone U sur le quartier de Caliot-Camentron à MESSANGES en remplacement d'un zonage N, ce qui apporte accroît le potentiel urbanistique des parcelles concernées ;
- l'extension et le renforcement des prescriptions de protection d'espaces naturels, boisés et littoraux sur un total d'environ 213 hectares ;
- enfin, l'identification de secteurs d'interdiction d'extension de l'urbanisation concernant environ 60 hectares de zone urbaine U.

Le dossier évalue l'impact environnemental de la délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) et prévoit, le cas échéant, les mesures compensatoires adaptées sous la forme de prescriptions réglementaires portées par le règlement d'urbanisme écrit et le règlement d'urbanisme graphique.

3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur

Par décision n°E250000117/64 du 7 octobre 2025, la vice-présidente du tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Michel CAZAUBON, commissaire enquêteur figurant sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2025. Cette décision a été prise à la requête du président de la communauté de communes MACS pour l'organisation d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes MACS.

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur relatifs à la matière dont il s'agit et en application des dispositions de l'arrêté communautaire n°20251017A37 du 17 octobre 2025 portant organisation de la dite enquête publique.

3.2 Préparation de l'enquête publique

Lors d'une réunion préalable, tenue le 13 octobre 2025 dans les locaux de la communauté de communes MACS, le commissaire enquêteur et la personne responsable « Planification territoriale » ont déterminé ensemble les dates de l'enquête publique et celles des permanences du commissaire enquêteur ainsi que les lieux et le nombre de ces dernières. Au cours de cette réunion, en présence des deux agents du pôle « Planification territoriale », le dossier a été présenté oralement au commissaire enquêteur qui a pu échanger ainsi avec les participants sur la teneur du projet. Lors de cette réunion, le commissaire enquêteur a demandé au service « planification territoriale » de rédiger une note de contexte afin de situer la procédure de modification n°2 du PLUi dans le cours des nombreuses procédures d'évolution du document d'urbanisme depuis son approbation, procédures non abouties pour certaines d'entre elles à la date de la présente enquête publique. Cette note a été insérée dans le document administratif au rang 00 intitulée « Note de contexte ».

Le 24 octobre 2025, le commissaire enquêteur s'est rendu au siège de la communauté de communes MACS pour signer les 9 registres d'enquête et les 9 exemplaires du dossier d'enquête destinés à être déposés au siège de la communauté de communes MACS et dans les 8 mairies des communes littorales concernées par la modification n°2 du PLUi. A cette occasion, le commissaire enquêteur a vérifié et constaté la complétude des dossiers à signer.

3.3 Publicité de l'enquête publique

3.3.1 *La publication sur les journaux locaux*

L'arrêté du président de la communauté de communes MACS organisant l'enquête publique a été régulièrement publié dans deux journaux locaux aux dates suivantes :

- le mardi 21 octobre 2025 dans le journal « Sud-Ouest » ;
- le mardi 21 octobre 2025 dans le journal « Annonces landaises.com » ;
- le vendredi 14 novembre 2025 dans le journal « Sud-Ouest » ;
- le vendredi 14 novembre 2025 dans le journal « Annonces landaises.com ».

3.3.2 L'affichage

L'affichette jaune reproduisant l'arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS a été affiché dans chacune des mairies des communes littorales concernées par la présente enquête publique. En outre, 25 sites ont été identifiés pour y ériger un panneau d'affichage supportant l'affichette jaune. Ces lieux correspondant aux enjeux d'évolution urbanistique inclus dans le projet de modification n°2 sont les suivants : le parking route d'Angresse à CAPBRETON, le parking du collège à LABENNE, la Prade route départementale n°652, route du quartier de Caliot, la partie sud de la commune desservie par la route départemental n°652 à MESSANGES, le rond-point de Moliets-plage, la rue des Templiers du quartier de Maâ à MOLIETS-et-MAÂ, le rond-point du golf situé sur la route départementale n°86, le parking de l'office de tourisme secteur de l'Etang noir et la route de l'Etang noir à HOSSEGOR, la route des lacs, le quartier de Soustons-plage, la route du château d'eau, la route de Tosse à SOUSTONS.

Lors de ses différentes visites de terrain (Cf. infra), le commissaire enquêteur a constaté l'affichage sur place de l'affichette jaune reproduisant l'arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique sur la modification n°2 du PLUi dans les lieux concernés par celle-ci.

Les maires concernés par l'enquête publique ont délivré les certificats d'affichages attestant la mise en œuvre des dispositions de l'article 7 de l'arrêté communautaire relatif aux modalités d'affichage sur leurs territoires respectifs à savoir : la maire de MOLIETS-et-MAÂ le 8 décembre 2025, le maire de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS le 8 décembre 2028, le maire de SEIGNOSSE le 8 décembre 2025, le maire de SOORTS-HOSSEGOR le 8 décembre 2025, le maire de MESSANGES le 9 décembre 2025, la maire de LABENNE le 9 décembre 2025, la maire de SOUSTONS le 12 décembre 2025, le président de la communauté de communes MACS le 6 janvier 2026 le maire de CAPBRETON le 8 janvier 2026.

3.4 Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a visité le terrain à plusieurs reprises :

- le 24 octobre 2025 : le quartier du Château d'eau à SOUSTONS, le village touristique du golf de MOLIETS et le quartier de MAÂ, le village de vacances situé en bordure de la route départementale 652 à MESSANGES et le secteur de Caliot-Camentron à MESSANGES, puis de nouveau ce même quartier, guidé par le maire de MESSANGES, le 24 novembre 2025 ;
- le 6 novembre 2025 : le secteur de Tuc dous bros, l'étang noir et le secteur du golf à SEIGNOSSE, le secteur du collège à LABENNE ;
- le 24 novembre 2025 de nouveau le quartier de Maâ, le secteur de Caliot-Camentron en compagnie du maire de MESSANGES (Cf. supra), le quartier de Hardy, au sud de SOUSTONS pour voir l'urbanisation linéaire bordant la route de TOSSE, le secteur du Rey et les zones d'activité Pédebert à SOORTS-HOSSEGOR et des Deux Pins à CAPBRETON.

4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Organisation et tenue des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu ses 4 permanences, le vendredi 7 novembre 2025 de 9h00 à 12h00 au siège la communauté de communes MACS dans la salle de réunion du rez-de-chaussée facilement accessible, le jeudi 20 novembre 2025 de 14h à 17h00 dans la salle du conseil municipal de la mairie de MESSANGES, le samedi 29 novembre 2025 de 9h00 à 12h00 dans la salle de réunion situé au rez-de chaussée de la mairie de LABENNE, enfin, sa dernière permanence le lundi 8 décembre 2025 dans la salle de réunion du rez-de-chaussée au siège de la communauté de communes MACS. Les conditions dans lesquelles se sont déroulées les permanences ont été satisfaisantes, car l'accès au commissaire enquêteur a été facile pour le public dans chacun des bâtiments publics.

4.2 Clôture de l'enquête publique

A la clôture de l'enquête publique, le registre dématérialisé a comptabilisé 5245 visiteurs ayant généré 5456 téléchargements de tout ou partie du dossier d'enquête et le dépôt de 203 contributions (observations) du public dont 46 anonymes. En outre, sur l'ensemble des 9 registres « papier » ont été recensé 11 mentions écrites accompagnées de 6 mémoires ou courriers dont certains ont donné lieu à un dépôt parallèle sur le registre dématérialisé.

L'ensemble des contributions et observations est recensé dans le tableau ci-dessous et repéré, synthétiquement, par des mots-clé pour en faciliter la présentation thématique de synthèse qui suit. La codification, utilisée pour faciliter le repérage dans le tableau, est la suivante : W pour les observations déposées sur le registre dématérialisé, R pour les observations déposées sur le registre « papier », C pour les courriers reçus annexés au registre « papier » et P pour les observations recueillies par le commissaire enquêteur lors de ses permanences (1P pour la 1ère permanence et ainsi de suite). Derrière chaque lettre, suit un nombre précisant l'ordre chronologique d'apparition. Les registres « papier » sont repérés par la première syllabe de la commune considérée suivie de la lettre R ou C et du numéro chronologique.

5 OBSERVATIONS RECUEILLIES : RELEVÉ, ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD

Au cours d'une réunion tenue le mardi 16 décembre 2025, à 14h00 dans les locaux de la communauté de communes MACS, en présence du vice-président chargé de l'urbanisme, le commissaire enquêteur a remis en main propre, au porteur du projet de modification n°2 du PLUi, son procès-verbal de synthèse dans le respect du délai de huit jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique comme le prévoit le code de l'environnement.

Les thèmes émergents de l'enquête publiques sont reproduits ci-après. Par courriel du 30 décembre 2025, la communauté de communes MACS a notifié au commissaire enquêteur son mémoire en réponse. Sa teneur a été insérée, in extenso, dans le texte ci-dessous, en caractères bleus. La mémoire en réponse a respecté la structure du sommaire du rapport de synthèse rédigé par le commissaire enquêteur, ce qui permet ce mode de présentation par incrustation.

5.1 Une critique globale sur la stratégie urbanistique, environnementale et la gouvernance

Une dizaine de contributions portent un jugement d'ensemble en passant en revue plusieurs aspects concernés par l'artificialisation des sols liée au développement de l'urbanisme et au grignotage des ressources naturelles qui l'accompagne. Il est reproché à la communauté de communes MACS de porter un projet « collectiviste », bureaucratique, parfois opaque, insuffisamment discuté reflétant un déficit d'expression démocratique. Il est observé que les actions promues visent à consolider certaines dérives du passé. Dans le détail, ces contributeurs expriment une inquiétude quant à la menace qui pèse sur les espaces naturels fragiles ou précieux à protéger contre le développement urbain. Ce dernier tend à s'affirmer en minorant la prise en compte de risques tels que subversion marine, ruissellement, remontée de nappe, ou protection des espaces naturels sensibles et du patrimoine landais. Certains déposants détaillent ce qui leur semble signaler quelques insuffisances s'agissant de la mobilité, du respect de la réglementation urbanistique dans la délivrance des autorisations d'occupation du sol, de l'inventaire des ressources naturelles, du débat démocratique et formule des préconisations intéressant la méthode de gouvernance souhaitée plus participative, transparente et contrôlée. Parmi ces contributeurs, il convient de signaler le mémoire « panoramique » de la SEPANSO dont le dépôt tardif lui a permis de résumer les observations des contributeurs portant sur la non prise en compte des risques littoraux, principalement à SEIGNOSSE (Cf. infra), sur le classement en zone urbaine des quartiers de Maâ et Caliot-Camentron. Elle y exprime, aussi, sa préoccupation à l'égard du potentiel de développement de la zone Housquit proche du marais d'Orx à LABENNE. Il convient également de signaler la contribution de l'association Collectif Vert et Bleu du VIEUX-BOUCAU-les-BAINS qui déplore l'urbanisation d'espaces préservés, exposés aux risques naturels et qui interroge les élus sur leurs motivations.

Réponse MACS :

La modification n°2 du PLUi traite exclusivement de la loi LITTORAL et de son application locale.

Concernant l'artificialisation des sols évoquée (WEB127, HOSSEGOR), la modification n°2 du PLUi amène un nombre très conséquent d'hectares à passer de zone Urbaine à zone Naturelle : -73 ha de zone U dans le projet initial, auxquels se rajoutent - 19 ha de zone Urbaine dans les SDU suite au 2ème passage en CDNPS. Les conclusions de la SEPANSO sur l'urbanisation rampante, l'étalement urbain et ses incidences sur l'assainissement et la ressource en eau potable, sont également contradictoires avec les impacts de cette modification n°2 du PLUi qui vient réduire les zones Urbaines, plutôt que les agrandir (sauf à Messanges, au quartier Caliot). Le projet évoqué, concernant l'éco-quartier à Soorts, qui en cours d'étude par la Mairie, n'est pas abordé dans le cadre de cette modification n°2 du PLUi.

Concernant le littoral fragilisé, la biodiversité en déclin ou la perte d'identité paysagère, un tel constat ne peut aucunement s'appliquer au projet de modification n°2 du PLUi. Ce projet vient au contraire rajouter + 121 ha de protections environnementales dans les communes littorales. Les protections paysagères et patrimoniales sont également renforcées dans les SDU de Caliot et de Maâ. Les campings littoraux ne bénéficient d'aucune tolérance réglementaire, où s'appliquent, comme ailleurs, la protection contre les risques littoraux (quand ils existent), le respect des notions de la loi Littoral (notamment en Espaces proches du Rivage) et la protections de la qualité

paysagère et environnementale des sites (protections des couverts boisés, zonage spécifique NT2 sur les sites à forte valeur). De surcroît, en site inscrit, la création de nouveau camping est interdite, sauf accords de l'Architecte des Bâtiments de France et de la CDNPS (article R111-33 du code de l'urbanisme). A ce sujet, le projet de modification n°2 réduit une zone U dédiée à l'extension d'un camping à Messanges Sud.

Concernant les enjeux de mobilités actives et d'inondabilité croissante, ces thèmes sont hors sujet par rapport aux objectifs poursuivis par la modification n°2 du PLUi. De manière générale, le PLUi, conformément au Code de l'urbanisme, ne peut pas imposer :

- la continuité obligatoire des voies piétonnes et cyclables. Il peut juste l'encourager ou la prévoir à travers des emplacements réservés ou des financements publics-privés lors de la réalisation de projet),
- des études hydrauliques avant toute délivrance de permis, qui sont déjà prévues dans le cadre de dossiers loi sur l'eau.

Concernant la généralisation des dispositifs d'infiltration naturelle des eaux pluviales, des dispositions existent déjà dans les zones U et AU du PLUi, qui ont vocation à être renforcées dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi à travers la généralisation de la gestion intégrée des eaux pluviales. Concernant l'inondabilité, l'autorité compétente tient compte des éléments de risques dont elle a connaissance en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, et ce même si ces informations ne sont pas encore intégrées dans le PLUi.

Concernant la prise en compte des risques, il est rappelé que les Plans de Prévention des Risques Littoraux sont de compétence de l'État. La demande de modification du PPRL Bourret Boudigau (WEB 174, HOSSEGOR), comme déjà évoqué lors de la précédente enquête publique, est hors de portée du PLUi et de sa modification. Concernant le PPRL du courant Nord de Soustons, dont l'élaboration a été engagée en 2019, il ne peut pas être intégré au PLUi tant que l'arrêté préfectoral n'a pas été publié et la démarche finalisée. Les éléments présentés en 2023 lors des réunions publiques constituaient des points d'étape afin de porter à la connaissance du public des premières cartes d'aléas, avant d'engager la traduction réglementaire. Pour mémoire, l'élaboration d'un PPRL est un processus long ; celui du Bourret Boudigau a été prescrit en 2010 et approuvé par arrêté préfectoral en 2021.

Concernant le caractère collectiviste et hautement bureaucratique de ce projet et l'empêchement des communes à décider de leur devenir (WEB126, HOSSEGOR), la loi LITTORAL est, en effet, un sujet très technique et juridique. L'élaboration de cette modification n°2 s'est faite en étroite collaboration avec les communes concernées, conformément au mode de gouvernance instauré entre MACS et les communes depuis 2015. Concernant le supposé déficit démocratique, il est rappelé que les évolutions proposées, en lien avec loi ELAN, ont fait l'objet de 4 ans d'études (dans le cadre du SCOT, puis du PLUi), de 3 temps de concertation préalable et de 2 réunions publiques (dont 1 accessible en direct sur You Tube). A chaque fois, des supports papier et numérique étaient mis à disposition du public. En phase SCOT, 6074 visiteurs ont consultés le registre et 28

observations ont été émises. En phase PLUi, 6500 visiteurs ont consultés le registre et 51 observations ont été émises.

Concernant la spéculation foncière et l'habitat déséquilibré, le logement permanent ne recule pas au profit des résidences secondaires puisque cette proportion s'inverse petit à petit (de 42.2% de résidences principales en 1990 à 53.5% en 2022 selon l'INSEE), partant d'un héritage ayant fait du littoral landais une destination touristique forte avec l'aménagement de stations réalisées entre les années 60 et 80 par la MIACA. L'approbation prochaine de la 3ème politique intercommunale de l'habitat (PLH) et les nouveaux outils offerts récemment par la loi LE MEUR/INAKI seront prochainement déclinés dans le PLUi pour renforcer la prise en compte de cette préoccupation (notamment à travers les servitudes de résidence principale). D'ores et déjà, MACS partage cette préoccupation : la taxe d'habitation sur les résidences secondaires fait l'objet d'une majoration à hauteur de 60%.

Concernant l'urbanisme non anticipateur, ce n'est en rien l'objet de la modification n°2 du PLUi. La révision du SCOT en cours (vision à horizon 2050) puis celle du PLUi permettront d'anticiper les enjeux climatiques, écologiques, énergétiques, sociaux, démographiques, etc.

Concernant Vieux Boucau, l'arrêté Préfectoral 2025-0072 du 10/02/25 fixant la Limite Transverse de la Mer (LTM) au niveau du barrage principal d'entrée du lac marin d'Albret est évoqué pour demander la révision et l'extension de la bande des 100m du PLUi. Or, cette question a été tranchée par le Tribunal administratif dans son jugement en date du 27 Juin 2023 et par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux par décision du 06 Mai 2025, qui ont validé la délimitation de la bande des 100m et de la zone Urbaine sur le secteur du Courant de Soustons (CF réponse détaillée au point 1.5.2 sur Vieux Boucau et Soustons-plage).

Concernant Labenne, les observations émises concernant la multiplication des lotissements, est hors sujet par rapport à la modification n°2 du PLUi. Le SDU du collège de Labenne n'apparaît plus problématique au regard du 2ème avis favorable de la CDNPS et du resserrement opéré de la zone constructible.

Le classement en zone Urbaine des campings de Labenne Océan n'est pas lié à la modification n°2 du PLUi mais existe depuis plus de 15 ans, dans le cadre des précédents PLU communaux. Il s'agit d'espaces à caractère urbanisé qui se placent dans la continuité des tissus bâtis formant le cœur de la station balnéaire de Labenne Océan. Il est rappelé que le couvert boisé est préservé sur tout Labenne Océan et que ces campings sont inclus dans les espaces proches du rivage (jusqu'au Boudigau), imposant une extension limitée de l'urbanisation.

L'extension de la ZAE d'Housquit n'est pas liée à la modification n°2 du PLUi mais au précédent PLU communal de 2018. La reconnaissance d'un village économique a toutefois fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre du SCOT et du PLUi (cf page 112 et suivante du rapport de présentation). Des compléments d'évaluation des sensibilités écologiques sont envisagés pour le terrain en zone U positionné dans la zone de proximité des espaces protégés du marais d'Orx, mais toutefois séparé de ceux-celui-ci par la voie ferrée. Les autres terrains non bâtis en zone U compris

dans ce "village économique" se positionnent à plus grande distance, au nord de la RD810 et derrière des activités.

Concernant Messanges et Moliets, l'inscription au sein du site inscrit des étangs landais n'est pas contradictoire avec un projet mesuré de densification des quartiers de Caliot et de Maâ, de surcroît quand des protections écologiques, patrimoniales et paysagères viennent protéger la qualité de ces quartiers (à hauteur d'environ 15 ha).

Concernant Soorts Hossegor, la disparition des villas et des parcs, comme la supposée urbanisation nouvelle venant aggraver les problèmes de qualité des eaux du lac, ne sont aucunement du ressort de la modification n°2 du PLUi. En effet, les seules évolutions apportées à Soorts Hossegor concernent la suppression de zones Urbaines au parc d'activités Pédebert et dans le secteur du Rey.

Concernant Seignosse, et le futur projet du nouvel arial du lac, la modification n°2 du PLUi n'aborde pas ce projet. La phase citée sur « *l'absence d'éléments d'intérêt patrimonial particulier ne justifie pas le renforcement des dispositifs réglementaires déjà en place dans le PLUi* » concerne le SDU du Golf de Seignosse. Des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales sont listées à la page suivante. Les protections déjà en vigueur sont également rappelées au titre de la TVB (EBC, réservoirs de biodiversité, espaces boisés significatifs de la loi littoral) et du paysage (couvert boisé).

Concernant un inventaire exhaustif des zones humides demandées par la SEPANSO dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), le PLUi identifie déjà, par une trame protectrice, les zones humides localisées sur le territoire dans le cadre de l'étude du PLUi approuvé en 2020 et identifiées à partir des données du SAGE Adour Aval et d'une expertise locale menée par le bureau d'études Eliomys. De plus, les inventaires de terrain réalisés pour l'étude de la modification n°2, dont les conclusions sont présentées dans le chapitre 6.1 du Rapport de présentation portant sur les incidences sur les habitats naturels, n'ont pas révélé la présence de végétations caractéristiques de zones humides.

Concernant d'autres préconisations formulées par la SEPANSO, il est rappelé que des régimes forts de protection existent déjà concernant les arbres remarquables: arbres remarquables isolés, couvert boisé, corridors en pas japonais. Les dispositions favorables aux productions maraîchères et fruitières sont hors sujet par rapport aux objectifs poursuivis par la Modification n°2 du PLUi. Toutefois, la délimitation de la zone Urbaine à Caliot a tenu compte du domaine viticole existant et de sa protection. Et enfin, la modification n°2 du PLUi n'est en rien incompatible avec les objectifs du SCOT puisqu'elle vient décliner sa modification simplifiée n°1 concernant l'application de la loi littoral.

Les accusations de dérives d'urbanisme passées et d'application inégale du droit relèvent en premier lieu d'une méconnaissance du code de l'urbanisme et de l'application du droit des sols (qui nécessitent une expertise pointue), rendant sans fondements de tels propos.

En effet, une notion centrale, celle de la CRISTALLISATION DES DROITS, doit être prise en compte pour expliquer certaines situations, notamment par rapport à l'application des règles de recul. Par exemple, Rue du milan noir à Moliets : les 2 terrains font partie du lotissement du Grand cerf, autorisé le 15/11/2018, sous l'application du PLU et non du PLUi. Le règlement du PLU prévoyait seulement un recul de 5m par rapport aux voies, qui ne s'appliquait qu'aux voies de circulation automobile (et non aux pistes cyclables). Conformément aux dispositions de l'article L.142-14 du code de l'urbanisme, lorsqu'un lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager et ce pendant 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux. Par conséquent, le PLUi, qui a été rendu opposable pendant ce délai de 5 ans ne s'applique pas à ces permis.

Concernant les règles de recul par rapport à une piste cyclable, une règle particulière existe dans le règlement écrit du PLUi pour les cheminements piétons et cyclables auquel s'applique un recul de 1,5m (et non 5m comme le voudrait la disposition générale).

Concernant d'autres installations supposées frauduleuses, les permis sont conformes aux règles en vigueur. Par ailleurs, les communes disposent du pouvoir de Police afin de vérifier la nature des travaux effectivement réalisés et leur conformité avec l'autorisation d'urbanisme délivré. Cela est hors de portée de la modification n°2 du PLUi.

5.2 Forte inquiétude sur l'insuffisance de prise en compte des risques naturels autour du Port d'Albret sur VIEUX-BOUCAU-les-BAINS et SOUSTONS-PLAGE

Il se dénombre 94 contributions concernant le risque de subversion marine affectant la zone du courant de Soutons entre son embouchure et le lac d'Albret. Il est fait référence à la présentation, réalisée en juillet 2023 par les services de l'État, des éléments recueillis dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux prescrit en 2010 sur le secteur. Les déposants observent que toutes les zones concernées par les aléas moyens et faibles ne sont pas identifiées sur la carte du PLUi. Il s'en émeuvent et certains rappellent les grands événements climatiques littoraux survenus entre 2014 et 2024 ainsi que le plus récent du 7 novembre 2025 qui a provoqué la submersion complète du cordon sablonneux longeant le courant de Soustons.

Parmi ces déposants, 68 d'entre eux pointent, en outre, que le linéaire de la bande de 100 mètres soit mis en conformité avec l'arrêté préfectoral n°2025-0072 du 10 février 2025, lequel fixe la limite transversale de la mer au niveau du barrage principal d'entrée du lac marin. A la faveur de cette observation, les rédacteurs estiment que la bande de 100 mètres irait bien au-delà de l'avenue de Gao et de la rue des Pibaleurs au VIEUX-BOUCAU-les-BAINS.

Cet ensemble de contributions, dont le caractère répétitif sur la base d'un texte quasiment identique dans sa structure et ses thématiques, bien que procédant de publications individuelles, permet de penser qu'il s'agirait d'une forme de pétition signalant une réelle mobilisation de la population agrégée autour du lac d'Albret et du courant de Soustons. A cet égard, un sous-ensemble de 29 contributeurs demande que le risque d'inondation par ruissellement observé dans l'avenue de Cutyots à SOUSTONS-PLAGE soit pris en compte, car, selon eux, seul le risque de remontée de nappe apparaîtrait alors que, depuis 2021, aucune inondation provenant de cette cause n'aurait été observée. Les déposants font référence à l'étude réalisée par la société ETIAGE dont les résultats ont été présentés au public lors d'une réunion tenue le 10 décembre 2024. Ces contributeurs,

auxquels il convient d'ajouter l'association URPS qui regroupe 63 résidences implantées sur SOUSTONS-PLAGE, réclament que les parcelles interstitielles cadastrées section CP n°s 36, 383, 384 et 400 soient sorties de la zone à urbaniser et de la zone urbaine pour être classées en zone naturelle, car ils estiment que l'urbanisation de ces terrains naturels accroîtrait les risques d'inondation par ruissellement. La SEPANSO exprime le même souhait.

Pour conclure sur ce point, une centaine de personnes, dont les associations « des propriétaires et résidents du Port d'Albret », « le Collectif Vert & Bleu » et « l'URPS » se sont faits le relais d'une initiative collective, dont la source n'apparaît pas clairement, tendant à exprimer une exigence de prise en compte des risques littoraux, de ruissellement et de la bande des 100 mètres concernant le courant de Soustons et le lac marin.

Réponse MACS :

1) Concernant le risque submersion marine et les risques liés au PPRL présentés par les services de la DDTM des Landes auprès des citoyens :, il s'agit d'un PPRL qui a été prescrit mais pas encore approuvé. Il ne peut donc pas être intégré au PLUi dans son état actuel. Il s'agit d'une compétence du Préfet et non de la communauté de communes MACS. Concernant le PPRL du courant Nord de Soustons, dont l'élaboration a été engagée en 2019, il ne peut pas être intégré au PLUi tant que l'arrêté préfectoral n'a pas été publié et la démarche finalisée. Les éléments présentés en 2023 lors des réunions publiques constituaient des points d'étape afin de porter à la connaissance du public des premières cartes d'aléas, avant d'engager la traduction réglementaire. Pour mémoire, l'élaboration d'un PPRL est un processus long ; celui du Bourret Boudigau a été prescrit en 2010 et approuvé par arrêté préfectoral en 2021.

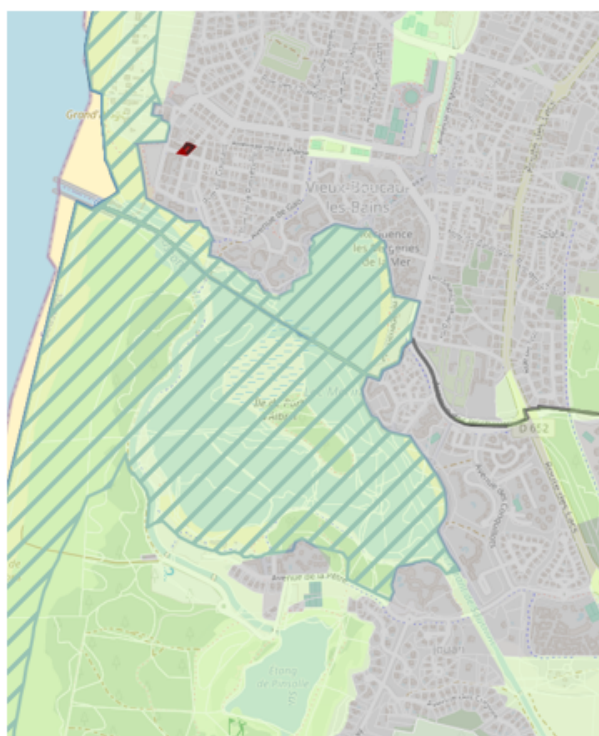
2) Concernant les risques d'inondation par ruissellement. Pour faire suite aux résultats présentés par la société ETIAGE, la commune est en attente du rapport sur l'étude hydraulique réalisée afin de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique à cette problématique.

De plus, concernant les parcelles interstitielles cadastrées CP 36, 383, 384, 400 et la demande de procéder à un rétro-zonage de la zone 2AU (zone à urbaniser à long terme) vers une zone Naturelle, la suppression de ces zones doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade et durant une procédure de modification du PLUi en cours de finalisation, leur reclassement serait prématuré. Il est indiqué que la parcelle CP36 serait située en discontinuité avec l'urbanisation actuelle, alors que cette dernière se situe en continuité de l'urbanisation et bénéficie d'un accès depuis le domaine public contrairement à ce qui est indiqué. Il n'y a pas de lien direct entre l'artificialisation des sols et les inondations par ruissellement alors que tout projet d'aménagement a des obligations de gestion des eaux sur sa parcelle.

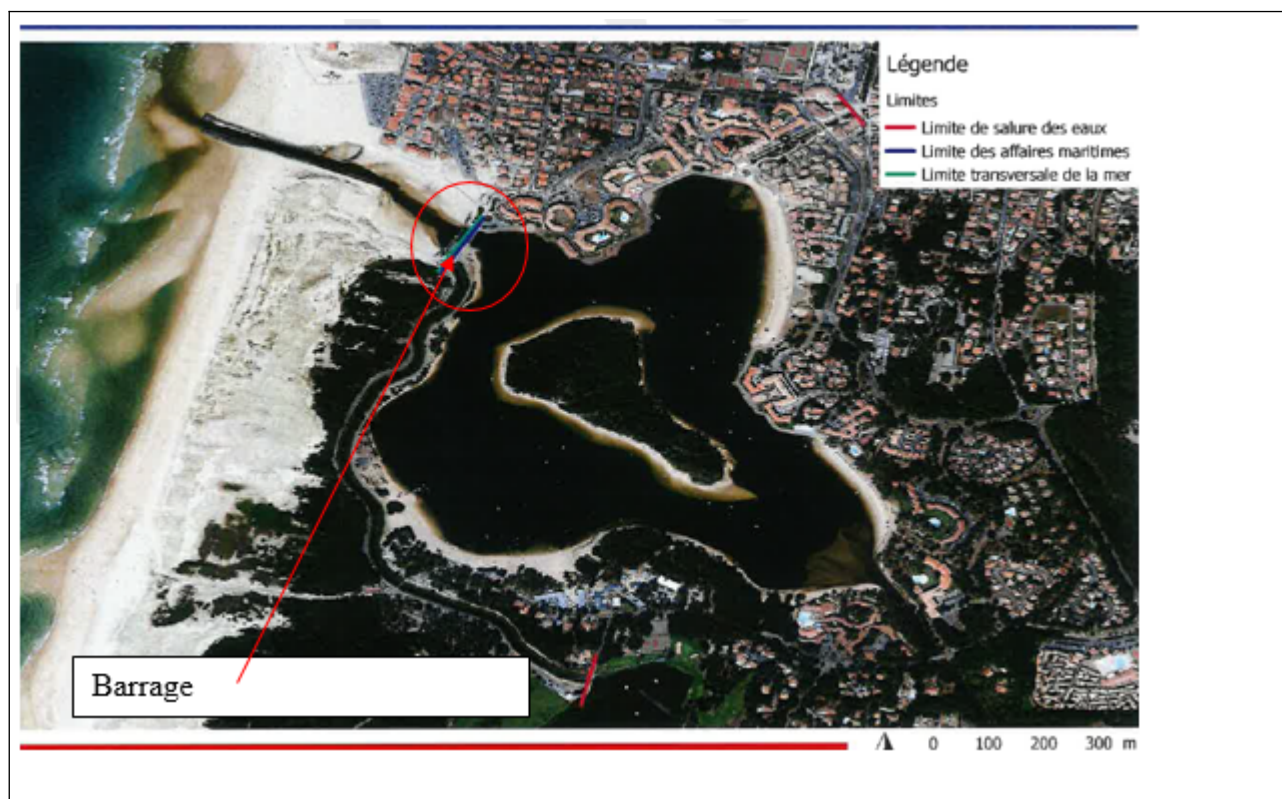
Comme indiqué dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLUi, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan Paysage et de Biodiversité (PPB). Ce futur document, à portée stratégique et réglementaire permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés .

3) Concernant la bande littorale inconstructible, dite bande des 100 m, l'Arrêté Préfectoral 2025-0072 du 10/02/25 fixant la Limite Transverse de la Mer (LTM) au niveau du barrage principal d'entrée du lac marin est évoqué (W13) pour demander la révision et l'extension de la bande des 100m du PLUi. Or :

- cette question a été tranchée par le Tribunal administratif dans son jugement en date du 27 Juin 2023 et par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux par décision du 06 Mai 2025, qui ont validé la délimitation de la bande des 100m et de la zone Urbaine sur le secteur du Courant de Soustons (CF PJ) ;
- La bande de 100m s'applique en dehors des espaces urbanisés (article L121-16 du code de l'urbanisme) à compter de la limite haute du rivage ;
- La fixation de la limite transversale de la mer au niveau du barrage est sans incidence sur celle de la bande des 100 mètres retenue par les auteurs du PLUi ; ce qui a d'ailleurs été relevé dans son rapport définitif par la DDTM, qui précise que, « Pour le courant présent au niveau de Vieux Boucau, la localisation de la LTM n'aura d'impact au niveau des documents de planification ni au niveau de l'application de la loi littoral dans la mesure où tout le lac est déjà considéré comme un espace maritime » (cf. PJ, page 24) ;



Délimitation de la bande des 100mètres issue de la MS n° 1 du PLUi



5.3 Le SDU de Caliot-Camentron est majoritairement rejeté

A l'exception d'une observation positive reconnaissant la pertinence du classement qui permettra de combler les « dents creuses » dans ce quartier ayant reçu d'importants investissements communaux, le reste des 22 contributions est unanimement opposé au classement en zone urbaine du secteur. Les mêmes motifs reviennent : faible densité égale à 3 logements à l'hectare, urbanisation diffuse, disjointe, discontinue, absence d'équipements collectifs, voiries sous-dimensionnées, non structurées, assainissement collectif incomplet (la rue des pandelles n'est pas desservie), réseau de télécommunication anarchique, absence de dispositifs de lutte contre la défense incendie dans ce secteur soumis au risque de feux de forêt, création de logements à cet endroit non pertinente eu égard à son éloignement du centre bourg plus propice à accueillir de nouveaux logements (ex. opération Nexity de 72 logements), risque d'attractivité accrue sous forme de locations saisonnières cherchant la rentabilité de l'occupation du sol s'accompagnant de la crainte que cela ne génère une augmentation du risque de remontée de nappe par l'extension de l'artificialisation du sol, risque de perte d'identité historique culturelle de l'airial par l'apport de constructions neuves à l'architecture contemporaine.

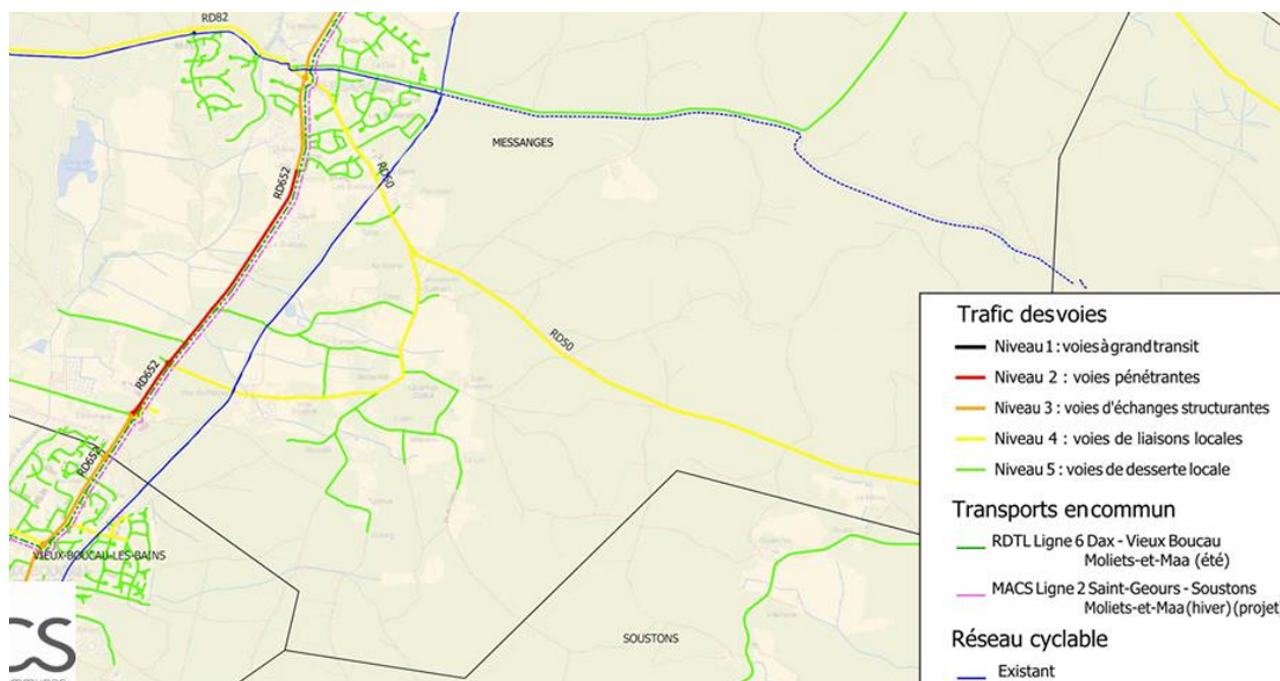
Réponse MACS :

La modification simplifiée n°1 du SCOT a permis de définir des critères communs aux 8 communes littorales et objectifs quant à la localisation et à la définition des secteurs déjà urbanisés (SDU). Cette dernière a été approuvée, soumise au contrôle de légalité et aux voies de recours habituelles. Le classement du SDU de Caliot-Camentron n'a pas été remis en cause.

Dans la modification n°2 du PLUi, le rapport de présentation ainsi que son évaluation environnementale (complétés par le dossier présenté en CDNPS le 06/11/2025 et joint à l'enquête

publique) consacrent un long développement aux caractéristiques de ce quartier, conforme aux attendus de l'article L.121-18 du code de l'urbanisme :

- En dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau.
- La densité de l'urbanisation, avec un minimum de 25 logements et de 4 logements/hectare. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que ce minimum peut être bien plus bas, de l'ordre de 10 logements. Le quartier de Caliot compte 3 îlots de 25, 38 et 50 logements et une densité moyenne de 4,4 logements/ha.
- La continuité de l'urbanisation, avec une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75m entre les constructions principales. Le dossier présenté à la CDNPS du 06/11/2025 (et joint au dossier d'enquête publique) montre cette continuité à travers l'application de zone tampon de 37,5m autour des constructions principales, délimitée de manière automatisée à partir du barycentre des bâtiments par un logiciel de cartographie SIG. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que cette inter-distance peut être bien plus élevée, de l'ordre de 80 mètres.
- La présence d'équipements ou de lieux collectifs : existence d'une chapelle, d'un ancien lavoir, de jubilés.
- Sa structuration par des voies de circulation. Conformément à la hiérarchisation de la voirie réalisée par la communauté de communes MACS à l'échelle des 23 communes, la route du quartier Caliot (en jaune) est une voie de liaisons locales reliant la route des lacs (RD152) et la route d'Azur (RD50). Dans l'OAP, il est prévu, pour cette route, d'assurer la fonction de liaison locale de la voie en veillant à la sécurité des déplacements tous modes, notamment par la limitation des vitesses des véhicules (dispositifs au sol, maintien d'une largeur de chaussée réduite ...). Les autres axes de circulation sont des voies de desserte locales. Vu le flux peu important de véhicules sur les voies de desserte locale, un usage partagé de la voirie est envisageable jusqu'à la Vélodyssée (en bleu), située à l'Ouest du quartier Caliot reliant ce dernier au centre bourg de Messanges. Dans l'OAP, il est prévu d'appliquer un principe de voies partagées et de faibles largeurs visant prioritairement une circulation apaisée au profit des modes doux (cyclistes et piétons). Les éventuelles interventions d'amélioration de ces voies doivent veiller à maintenir des accotements végétalisés et plantés, en accord avec le paysage environnant et pour limiter l'imperméabilisation des sols. Vu le volume de logements supplémentaire, ces dernières voiries sont en capacité de les recevoir. La structuration demandée par « une mobilité douce à vélo, la présence de trottoirs, d'aires ou placettes avec du mobilier urbain » ne sont pas des critères prévus par le Code de l'Urbanisme pour définir une zone Urbaine (cf. article R151-18 du code de l'urbanisme).



- sa structuration par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. L'évaluation environnementale (page 128 et suivante) a permis de vérifier la capacité de ce quartier à accueillir des nouvelles habitations (au nombre maximal de 13). Il est rappelé que la présence d'un assainissement collectif est une condition déterminante quant à la densification des SDU à MACS. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que ce critère est rarement retenu. Concernant le chemin de Pandelles, quelques maisons sont en effet en assainissement individuel mais il n'existe aucun potentiel pour de nouvelles constructions au regard de la délimitation de la zone Urbaine, au plus près des bâtis existants.
- Face au risque incendie, plusieurs poteaux incendies maillent le quartier et les prescriptions du PLUi reprennent les dispositions du « guide départemental de prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne », permettant de limiter l'exposition des populations à ce risque (recul des constructions de 12 m, maintien d'espaces libres, etc.)

Il est important de rappeler qu'un important régime de protection est mise en place pour conserver l'écrin forestier du quartier et limiter ainsi sa densification (protection de tout le couvert boisé et de 45 arbres remarquables, protection des corridors écologiques en pas japonais). La constructibilité des terrains est également limitée à travers une emprise au sol maximale de 20% et des espaces de pleine de terre à hauteur de 70% (facilitant ainsi l'infiltration des eaux pluviales).

L'aspect extérieur des constructions devra également respecter les dispositions architecturales de l'habitat et des bourgs traditionnels, régissant l'ensemble de la commune de Messanges. Lors du dépôt de permis, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et de la CDNPS seront également nécessaires.

Enfin, le potentiel de logements produits à Caliot dans l'avenir (estimé à 13 maximum) reste minoritaire par rapport à l'offre de logements développée en centre bourg (185 logements prévus dans les zones A Urbaniser, avec 20% de logements locatifs sociaux). Réguler l'offre de locations touristiques au bénéfice du logement à l'année ne fait pas partie des objectifs de cette modification n°2 du PLUi, qui ne concerne « que » l'application de la loi LITTORAL. L'approbation prochaine de la 3ème politique intercommunale de l'habitat (PLH) et les nouveaux outils offerts par la récente loi LE MEUR/INAKI (notamment les servitudes de résidence principale) seront prochainement déclinés dans le PLUi pour renforcer la prise en compte de cette préoccupation que MACS partage.

Un déposant (WEB6) s'étonne que le pin parasol implanté sur la parcelle n°277 ne soit pas classé.

Réponse MACS : avis favorable pour une protection de ce pin parasol.

L'une des contributions est déposée par un avocat qualifiant le SDU d'illégal au motif, d'une part, que la mutation de 36 hectares de zone naturelle en zone urbaine ne peut se réaliser que par la voie de la révision et d'autre part, que la dérogation à l'égard de la procédure d'évolution du PLUi accordée par le législateur jusqu'au 31 décembre 2021 ne s'ouvrait que par la voie de la modification simplifiée et non par celle de la modification de droit commun, voie que la communauté de communes MACS a choisi d'emprunter.

Réponse MACS :

Concernant le choix de la procédure, le rapport de présentation (page 10/212) rappelle de manière explicite le fondement juridique permettant de faire appel à une procédure de modification simplifiée, de manière dérogatoire tel que prévu par le Code de l'Urbanisme. Le fait que MACS ait volontairement engagé une enquête publique plutôt qu'une simple mise à disposition du dossier (principale différence entre la modification de droit commun et la modification simplifiée) vient solidifier la procédure plutôt que la fragiliser.

Concernant la décision rendue par la Cour Administrative de Bordeaux en date du 2 avril 2024 (cf. PJ) à l'encontre d'un permis de construire, les considérants sur laquelle s'est appuyée la CAA ne sont que partiellement cités voire erronés dans leur retranscription. Dans son considérant n°17 (et non n°13), l'urbanisation diffuse est reconnue sur une partie, seulement, du quartier (3 îlots bâtis étant clairement identifiés). Et surtout, le rôle majeur du SCOT et du PLUi dans la déclinaison de la loi ELAN et de son nouvel article L.121-8 du Code de l'Urbanisme est consacré, en particulier dans la définition des critères d'identification, la localisation et la délimitation des SDU. Pour rappel, l'autorisation d'urbanisme a été délivrée en 2019, avant l'approbation en 2023 de la modification simplifiée du SCOT relative à la loi ELAN : ces nouvelles dispositions n'ont pas pu être mobilisées par la CAA dans la formalisation de sa décision d'annulation.

D'autre part, les auteurs du PLUi disposent d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire pour délimiter les différentes zones du PLUi, mais il est vrai, sous le contrôle du juge administratif qu'il appartiendra au besoin à l'avocat de saisir, étant entendu que ses clients ont engagé la responsabilité de la commune du fait de la perte de constructibilité de leur terrain et qu'à cet effet ils ont perçu une indemnité de plusieurs centaines de milliers d'euros en principal. La circonstance qu'ils viennent désormais contester la constructibilité de leur parcelle alors que la collectivité s'efforce de la

restituer dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi (qui ne remet pas en cause l'économie générale du PLUi) après un examen plus détaillé et approfondi de la notion de secteur déjà urbanisé (SDU) au sens de la Loi Littoral, ne manque donc pas de susciter des interrogations. En conséquence, vu les éléments du dossier et dans les circonstances de l'espèce, la communauté des communes n'estime pas nécessaire pour ce qui concerne la parcelle AM 886 à Messanges, de revenir sur le projet de PLUi modifié soumis à enquête publique".

Concernant le calcul des densités dans le quartier, il est normal que les chiffres diffèrent entre le SCOT et le PLUi. En effet, à l'étape du SCOT, les périmètres constructibles n'étaient pas encore précisément connus : des enveloppes plus larges avaient servis de base aux calculs des densités. De plus, suite à la réalisation de l'évaluation environnementale, la grille d'analyse permettant d'identifier les futurs SDU a été affinée, notamment sur le calcul des densités moyennes. Les éléments présentés dans la contribution datent de septembre 2022, lors de la 1ère rédaction du projet de modification simplifiée du SCOT, avant réalisation de l'évaluation environnementale.

La surface totale du SDU initial de Caliot, tel que délimité dans le dossier de projet mis à l'enquête, est de 36,6 ha comme indiqué page 107 et 127 du Rapport de présentation. Cette surface totale correspond aux 3 périmètres de zone U délimités, dont les superficies individuelles sont :

- 17,6 ha pour le périmètre Sud, dans lequel s'inscrit la parcelle AM 886 objet du courrier de l'avocat ... donc effectivement similaire à la superficie de 17,8 ha que celui-ci indique dans son courrier en page 11
- 9,9 ha pour le périmètre Nord
- 9,1 ha pour le périmètre Est

Suite au premier avis de la CDNPS, il est proposé des périmètres resserrés sur un total de 26,9 ha, comprenant :

- 12,6 ha pour le périmètre Sud,
- 8,3 ha pour le périmètre Nord
- 6,0 ha pour le périmètre Est

Les densités moyennes présentées dans le mémoire en réponse, et dont l'extrait est repris dans le courrier de l'avocat (en page 10) sont évaluées comme indiqué :

- "hors espaces publics", en l'occurrence hors voies publiques dont certaines emprises sont incluses dans les périmètres de la zone U,
- et hors PRL en ce qui concerne le périmètre Sud, puisqu'il s'agit d'un îlot aménagé et bâti spécifique qui ne correspond pas à la destination usuelle "logement" visée par le SDU. Il est à noter que la prise en compte du site du PRL dans ce calcul et donc de chaque construction (17) qu'il intègre, aboutirait mathématiquement à augmenter la densité moyenne sur ce secteur.

Sur le périmètre Sud, la superficie cumulée des emprises publiques et du PRL représente environ 1,24 ha. Retranché des 12,6 ha, la superficie servant de base de calcul pour la densité moyenne en logements est donc bien de 11,36 ha comme indiqué dans en page 10 du courrier de l'avocat (12,6 ha – 1,24 ha). Rapporté aux 50 logements répertoriés au sein de ce périmètre, cette superficie aboutit bien à une densité moyenne de 4,4 logts/ha (50 logts /11,36 ha). Le même processus d'évaluation de la superficie de calcul et de la densité moyenne est appliqué sur les deux autres périmètres Nord et Est, avec des densités évaluées donc à 4,5 logts/ha.

L'erreur faite dans le courrier de l'avocat est donc de confondre deux versions du périmètre Sud visé à Caliot :

- le périmètre initial de 17,6 ha (en page 11), comprenant 58 logements (50 compris dans le SDU resserré + 8 prévu hors SDU) et une densité évaluée à 3,6 logts/ha, selon la méthode indiquée ci-dessus (hors espaces publics et hors PRL),
- le périmètre resserré de 12,6 ha (en page 10), comprenant 50 logements et une densité évaluée de 4,4 logts/ha qui respecte sans conteste le critère fixé par le SCOT.

En ce qui concerne la densité de 2,7 logts/ha indiquée dans le SCOT, il s'agit (comme d'ailleurs indiqué dans le courrier page 11) d'un travail préparatoire d'estimation, dans l'attente d'une délimitation "à la parcelle" du SDU effectuée par le PLUi et d'une évaluation plus précise de la densité résultante.

5.4 Le SDU du quartier de Maâ est contesté

Il se dénombre 10 observations contestant la validité du classement en zone urbaine du quartier de Maâ. Les arguments, les plus souvent avancés, pointent la nécessité de protéger cet ancien hameau constitué de magnifiques airials historiques porteur de valeurs patrimoniales, lequel hameau serait devenu, au cours du temps, un « gros lotissement ».

Réponse MACS :

Comme le montre l'OAP et le plan réglementaire relatif au patrimoine, les 4 airiaux existants sont déjà protégés très strictement (avant la modification n°2 du PLUi) selon les dispositions ci-dessous, tout comme la Chapelle. De plus, les évolutions proposées à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 06/11/2025 amènent à classer l'airial à l'entrée du quartier en zone Naturelle.

B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite (annexes comprises).

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de respecter :

- Les limitations régissant les zone A et N.
- L'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments.
- Les dispositions relatives à la prise en compte des risques (cf. dispositions générales, chapitre 20).

Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.

Les piscines sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.

Il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation. Les voiries et chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de graves calcaires concassées de teinte jaune.

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :

- espace collectif ouvert complanté ou replanté de **chênes** complétés, éventuellement de **châtaigniers** et d'espèces fruitières. Les **clôtures en limites séparatives sont interdites**.
- espaces privilégiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être **isolés par une haie vive d'essence locale** à port libre, doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou touffes végétales devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monovariées de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

Lors du dépôt de permis, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et de la CDNPS seront nécessaires.

Les déposants demandent la suppression du SDU et son classement en zone naturelle, car le quartier de Maâ est constitué d'un bâti diffus dont les infrastructures sont inadaptées pour la desserte de ce secteur exposé d'une part, au risque de feux de forêt alors que la commune de MOLIETS-et-MAÂ est dépourvue de plan de prévention du risque incendie, et, d'autre part, au risque d'inondation de cave face auquel il serait judicieux que soit réalisée une étude hydrogéologique en vue de déterminer le zonage à risque. D'autres observations signalent que ce projet de SDU vise à valider d'anciennes constructions autorisées dans la zone naturelle selon la méthode du « fait accompli ». L'association T2M demande que le lotissement greffé sur le chemin de la citadelle soit exclu de la zone urbaine, car seule une maison, située à proximité d'un airial, y est construite en discontinuité de l'urbanisation. Un déposant demande que le quartier soit désenclavé par la réalisation d'une piste cyclable.

Réponse MACS :

Concernant le classement en zone Naturelle de ce quartier, il est important de prendre en compte les héritages de notre territoire sud-landais où il y a eu des constructions sous forme de quartiers depuis toujours. L'identification de Maâ en tant que "SDU" suit le constat d'un développement urbain sur le quartier durant ces 20 dernières années, et donc d'un "existant" dont il s'agit de tenir compte et d'encadrer. La modification n°2 du PLUi va justement permettre de clarifier cette situation au regard de la Loi Littoral :

- En appliquant les principes fixées pour ce type d'entité : pas d'extension possible du périmètre bâti du quartier, pas de modification significative des caractéristiques du bâti, etc.

- En délimitant plus finement la zone Urbaine du quartier, avec plus de 23ha passés de zone Urbaine à zone Naturelle ou Nt pour le camping,
- En complétant les dispositifs de protection d'ores et déjà existants.

Le rapport de présentation ainsi que son évaluation environnementale (complétés par le dossier présenté en CDNPS le 06/11/2025 et joint au dossier d'enquête publique) consacrent un long développement aux caractéristiques de ce quartier, conforme aux attendus de l'article L.121-18 du code de l'urbanisme, :

- En dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau.
- La densité de l'urbanisation, avec un minimum de 25 logements et de 4 logements/hectare. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que ce minimum peut être bien plus bas, de l'ordre de 10 logements. Le quartier de Maâ compte 100 logements et une densité moyenne de 7,1 logements/ha.
- La continuité de l'urbanisation, avec une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75m entre les constructions principales. Le dossier présenté à la CDNPS du 06/11/2025 (et joint au dossier d'enquête publique) montre cette continuité à travers l'application de zone tampon de 37,5m autour des constructions principales. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que cette inter-distance peut être bien plus élevée, de l'ordre de 80 mètres.
- La présence d'équipements ou de lieux collectifs : existence d'une chapelle, protégée au titre du patrimoine par le PLUi.
- Sa structuration par des voies de circulation, comme rappelée dans l'OAP. Des travaux de la rue des Templiers ont été réalisés, afin de créer une voie partagée cyclistes/voitures car l'emprise de la rue ne permet pas de créer une véritable voie cyclable dédiée. La Mairie travaille également avec les services de MACS pour créer une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe. Toutefois, l'emprise de la route de Pichelèbe étant insuffisante pour créer une piste cyclable, un élargissement est à prévoir sur des terrains privés. Pour faciliter l'acquisition de ce foncier, un emplacement réservé a été intégré en juin 2025 dans le PLUi, suite à la modification n°4. Les temps de négociations seront lents pour l'acquisition des terrains. Enfin, pour diminuer les entrées/sorties de poids lourds dans le quartier pour l'exploitation forestière, une piste empierrée côté nord a été aménagée, de façon à écarter le passage des camions de débardage de la traversée du quartier. Le chemin empierré est terminé, les camions de débardage doivent donc l'emprunter pour ne pas dégrader la rue des Templiers. Ce chemin empierré est fermé par une barrière et est uniquement réservé au transport forestier.
- Sa structuration par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. L'évaluation environnementale (page 128 et suivante) a permis de vérifier la capacité de ce quartier à accueillir des nouvelles habitations (au nombre maximal de 7). Il est rappelé que la présence d'un assainissement collectif est un critère déterminant d'identification des SDU à MACS. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que ce critère est rarement retenu.

Objectivement, il semble donc délicat, impossible, de considérer Maâ comme un espace naturel ou diffus. La reconnaissance du quartier de Maâ comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) s'est accompagnée d'une recherche d'équilibre entre :

- Une densification limitée ne remettant pas en cause les caractéristiques de ce quartier agroforestier : potentiel estimé à 7 logements maximum, hauteur limitée à R+1, emprise au sol maximale de 20%, espaces de pleine de terre à hauteur de 70% facilitant l'infiltration des eaux pluviales.
- Une préservation de l'environnement et de cet écrin forestier à travers un régime fort de protection écologique (4,5 ha de surfaces naturelles protégées) et paysagère (couvert boisé préservé).

Pour rappel, ce projet de modification n°2 du PLUi a reçu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CDNPS). Cette dernière n'a pas non plus remis en cause le fait de tenir compte des autorisations d'urbanisme ayant fait l'objet d'une Déclaration d'ouverture de Chantier ou d'une Déclaration d'Achèvement de Travaux et purgées de tout recours (comme c'est le cas pour le lotissement situé au Nord Est du quartier depuis 2019) pour délimiter la zone Urbaine du quartier de Maâ.

Concernant le risque incendie, l'absence de PPRIF est regrettée mais la décision de son élaboration ne relève de la compétence de l'intercommunalité mais des services de l'État. Dans les Landes, aucun PPRIF n'existe, contrairement aux départements de la Gironde, du Var, de la Drôme, des Bouches du Rhône, etc...

A Maâ, face au risque incendie, plusieurs poteaux incendies maillent le quartier et sont conformes (données EMMA de 2025). Comme demandé par la MRAE, des précisions seront apportées dans le rapport de présentation sur ce point. Les prescriptions du PLUi reprennent également les dispositions du « guide départemental de prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne », permettant de limiter l'exposition des populations à ce risque (recul des constructions de 12 m, maintien d'espaces libres, etc.)

5.5 La nouvelle vocation « hébergement touristique dominante » du tennis-club de "MOLIETS-et-MAÂ reçoit un accueil hostile

Il se dénombre quatre observations négatives sur ce point. L'association Terre de Moliets-et-Maâ (T2M) estime que le projet de classer le foncier supportant cet équipement relève d'une erreur manifeste d'appréciation, car il a toujours été dédié au sport et aux loisirs. Elle demande que soit reconnue cette vocation et que des dispositions réglementaires soient édictées pour limiter la densification de ce secteur et plus généralement des secteurs de non extension de l'urbanisation. L'association souhaite que la communauté de communes MACS confirme que l'intention est celle de rendre possible la construction d'un hôtel de tourisme en ces lieux. D'autres déposants sont hostiles à l'accueil d'un hôtel en évoquant, par comparaison, l'établissement hôtelier situé au golf de SEIGNOSSE d'une gestion saisonnière peu rentable. L'ensemble des déposants font le lien avec le projet hôtelier qu'il perçoivent comme le prétexte au changement de destination proposé par la

modification n°2 du PLUi, projet hôtelier jugé peu crédible du point de vue économique tandis que le tennis-club apparaît comme un atout essentiel de l'attractivité de la commune.

Réponse MACS : Le projet de modification n°2 du PLUi n'est pas venu changer la destination de ce secteur. Le zonage du secteur du tennis-club de Moliets-et-Maâ est un héritage du précédent Plan Local d'Urbanisme de la commune qui a classé ce secteur en zone UZc (à destination d'activités golfiques, tennistiques et touristiques), conformément au projet de ZAC. Lors de son approbation en 2020, le PLUi a donc classé ce secteur en zone Urbaine à vocation dominante d'hébergement touristique mais pas que : équipements publics (sports, santé, action sociale, culture, technique), commerces, activités de services, habitation).

La notion de « non extension de l'urbanisation » est définie par la jurisprudence et non le Code de l'Urbanisme.

5.6 Les riverains de la rue de Tosse, formant une urbanisation linéaire, réclament leur maintien en zone urbaine

Un collectif de 35 propriétaires de parcelles bordant la rue de Tosse (Route départementale 652) à la sortie sud de SOUSTONS demandent que leurs parcelles soient maintenues dans la zone U alors que le projet de modification n°2 projette de les inclure dans la zone N à la faveur d'un resserrement de la zone urbaine. Les parcelles concernées sont situées, d'une part, du côté impair de la rue entre les numéros 11 à 41 et 1317 à 1349 et, d'autre part, côté pair, entre les numéros 12 à 22. Ces personnes ont le sentiment que la commune renie les autorisations qu'elle a délivrées jadis. Les propriétaires considèrent que l'implantation de leurs constructions constitue une zone urbanisée, par ailleurs desservie par tous les réseaux et incluse dans l'agglomération au sens du code de la route où la vitesse de circulation est limitée à 50km/h. Ils interprètent ce reclassement en zone N comme la manifestation d'une rupture d'égalité entre les habitants de la commune. La plupart d'entre eux annoncent vouloir disposer d'une constructibilité suffisante pour leur permettre une extension et une surélévation de leur construction dans le but de pouvoir y accueillir leur descendance et ainsi profiter d'un regroupement familial dans leur propriété que certains ont transmis ou envisagent de transmettre à leurs héritiers.

Réponse MACS :

Avis favorable pour un maintien en zone Urbaine des habitations. Il en sera de même pour la zone Neco qui avait été créée parallèlement au classement en zone N des habitations.

5.7 Des demandes de classements parcellaires en zone urbaine, naturelle, agricole ou d'augmentation de constructibilité se sont exprimées

► Demandes de classements en zone naturelle des parcelles interstitielles de SOUSTONS-PLAGE

Un nombre relativement important de 64 demandes se sont exprimées pour réclamer le classement de certaines parcelles en zone naturelle dans le but d'assurer une protection environnementale ou en zone urbaine pour bénéficier d'une constructibilité.

Parmi ces demandes, une trentaine regroupe les particuliers et associations sises à VIEUX-BOUCAU-les-BAINS et SOUSTONS-PLAGE qui ont réclamé la prise en compte d'éléments récents caractérisant les risques inhérents au secteur du lac d'Albret (Cf. supra). Ces déposants demandent que les parcelles cadastrées section CP n°s 36, 383, 384 et 400 soient classées en zone naturelle afin d'éviter leur artificialisation qui pourrait augmenter le risque d'inondation par ruissellement.

Réponse MACS : S'agissant des risques liés identifiés au PPRL présentés par les services de la DDTM des Landes auprès des citoyens, le PPRL a été prescrit mais pas encore approuvé (dépendant de la préfecture et non de MACS), ne pouvant donc pas être intégré au PLUi dans son état actuel. Il s'agit d'une compétence du Préfet et non de l'EPCI. Concernant les risques de ruissellement étudiés par la société ETIAGE, évoqués : la commune est en attente du rapport sur l'étude hydraulique réalisée afin de créer une OAP spécifique à cette problématique.

Il est indiqué que la parcelle CP36 se trouve en coupure d'urbanisation avec l'urbanisation actuelle. Cette parcelle est en continuité d'urbanisation et bénéficie d'un accès depuis le domaine public contrairement à ce qui est indiqué. Il n'y a pas de lien direct entre l'artificialisation des sols et les inondations par ruissellement alors que tout projet d'aménagement a des obligations de gestion des eaux sur sa parcelle.

► *Demandes diverses de classements parcellaires*

En outre, plusieurs observations particulières expriment des demandes précises qui, ne pouvant être synthétisées, sont résumées ci-après :

- (W9) - classement en zone urbaine de la parcelle cadastrée section W n°229 à SOUSTONS ;

Réponse MACS : Cette demande ne relève pas de la procédure de modification n°2 du PLUi. Ce type de demande ne pourra être traitée que dans le cadre d'une procédure de révision générale, dont le lancement sera abordé avec les futures équipes municipales et communautaires.

Demandes de classements sur le secteur du Rey à SOORTS-HOSSEGOR :

- (W 114, 187, 190) - classement en zone urbaine de la parcelle cadastrée AL n°48 à SOORTS-HOSSEGOR, car ses propriétaires contestent l'annulation contentieuse du permis de construire qui leur avait été délivré le 26 septembre 2018. Ils rappellent que leur parcelle, issue d'un lotissement datant du 3 juin 2013, constitue un élément déterminant du caractère urbain du quartier et qu'au surplus, les justifications écologiques ou biologiques énoncées manquent de pertinence. Ce propriétaire formule une proposition alternative consistant à ce que le secteur du Rey soit classé en secteur de taille et de capacité limités (STECAL) ;
- (W141) - un particulier s'interroge sur les raisons qui justifient le classement en zone naturelle de parcelles actuellement incluses dans la zone urbaine du PLUi, situées aux abords du lac marin de SOORTS-HOSSEGOR, alors qu'aucune contrainte ne pèse sur ces terrains jusqu'à aujourd'hui ;

Réponse MACS : avis défavorable

La modification n°2 du PLUi intègre les nombreux jugements rendus concernant cette parcelle et le secteur du Rey en général, et ce dans plusieurs instances, faisant autorité :

- Arrêt de la CAA de Bordeaux en date du 20/12/2001 annulant le POS approuvé en 1996 en tant qu'il classe la zone dite du Rey en zone IV NA : ce secteur à l'exception d'une très faible partie occupée par un terrain de camping n'est pas urbanisé. Situé en majeure partie dans la bande littorale des 100m du lac d'Hossegor, il constitue la dernière coulée verte reliant le lac à la forêt landaise et présente le caractère d'une coupure d'urbanisation.
- Arrêt de la CAA de Bordeaux en date du 25 avril 2023 annulant le permis de construire aux abords du lac : le terrain d'assiette du projet est situé dans la bande littorale des 100 mètres et doit être regardé comme un espace remarquable au sens de l'article L.121-23 du CU. Et décision du conseil d'État en date du 23 février 2024 : rejet du pourvoi en cassation.
- Jugement du TA de Pau en date du 27/06/2023 sur le PLUi approuvé en 2020 (AMIS de la TERRE) : Le secteur du Rey constitue une unité paysagère justifiant dans son ensemble cette qualification de site ou paysage remarquable à préserver. Il est aussi retenu une méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, en vertu desquelles, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres du lac Marin d'Hossegor, en communication directe, naturelle et permanente avec l'océan Atlantique.
- Jugement du TA de Pau en date du 27/06/2023 sur le PLUi approuvé en 2020 (SEPANSO) : situé entre le lac d'Hossegor et la forêt des Landes, ce secteur constitue une unité paysagère justifiant dans son ensemble la qualification de site ou paysage remarquable à préserver.

Ainsi, la parcelle AL48 fait l'objet des évolutions suivantes dans le cadre de la modification n°2 du PLUi :

- Reclassement de la zone Urbaine résidentielle en zone N
- Extension de la bande littorale de 100 mètres autour du Lac d'Hossegor
- Création d'une trame "d'Espaces naturels remarquables du littoral"
- Extension de la trame de "Coupure d'urbanisation à protéger".

L'éventualité d'un classement en STECAL sur la parcelle AL48 est à écarter au regard des jugements rendus précédemment évoqués.

Diverses autres demandes de classement :

- (W 153, 161, 178, 179, 184, 186, 197, 201, MESS/R2) classement en zone naturelle du tènement foncier constituant l'ancien camping du Rey à SOORTS-HOSSEGOR aux fins de pouvoir y maintenir légalement une activité d'hébergement de plein air dans une approche de tourisme durable respectueux du couvert boisé protégé au titre d'un espace remarquable du littoral et par ailleurs site inscrit.

Réponse MACS : une solution alternative, autre que le classement actuellement proposé en zone Naturelle stricte, dans le respect du cadre légal, nécessite de mener des recherches juridiques approfondies, qui risquent ne pas coïncider avec le calendrier d'approbation de cette modification n°2 du PLUi.

RAPPEL DES MOTIFS JURIDIQUES DES CLASSEMENTS ACTUELLEMENT PROPOSES

La modification n°2 du PLUi reconnaît un espace naturel remarquable (ENR), amenant le classement en zone Naturelle du secteur du REY, dont le camping existant. En effet, la modification n°2 du PLUi intègre les nombreux jugements rendus concernant une parcelle située aux abords du lac et le secteur du Rey en général, et ce dans plusieurs instances, faisant autorité :

- Arrêt de la CAA de Bordeaux en date du 20/12/2001 annulant le POS approuvé en 1996 en tant qu'il classe la zone dite du Rey en zone IV NA : ce secteur à l'exception d'une très faible partie occupée par un terrain de camping n'est pas urbanisé. Situé en majeure partie dans la bande littorale des 100m du lac d'Hossegor, il constitue la dernière coulée verte reliant le lac à la forêt landaise et présente le caractère d'une coupure d'urbanisation.
- Arrêt de la CAA de Bordeaux en date du 25 avril 2023 annulant le permis de construire aux abords du lac : le terrain d'assiette du projet doit être regardé comme un espace remarquable au sens de l'article L.121-23 du CU. Et décision du conseil d'État en date du 23 février 2024 : rejet du pourvoi en cassation.
- Jugement du TA de Pau en date du 27/06/2023 sur le PLUi approuvé en 2020 (AMIS de la TERRE) : Le secteur du Rey constitue une unité paysagère justifiant dans son ensemble cette qualification de site ou paysage remarquable à préserver. Il est aussi retenu une méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, en vertu desquelles, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres du lac Marin d'Hossegor, en communication directe, naturelle et permanente avec l'océan Atlantique.
- Jugement du TA de Pau en date du 27/06/2023 sur le PLUi approuvé en 2020 (SEPANSO) : situé entre le lac d'Hossegor et la forêt des Landes, ce secteur constitue une unité paysagère justifiant dans son ensemble la qualification de site ou paysage remarquable à préserver. Bien que des parcelles soient construites, cette circonstance ne pouvait faire par elle-même obstacle à ce que ce secteur soit regardé comme un espace remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme (espaces naturels remarquables). Le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions est donc fondé, ainsi que celui tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise par les auteurs du plan d'urbanisme intercommunal en ouvrant ce secteur à l'urbanisation.

Ainsi, le secteur fait l'objet des évolutions suivantes dans le cadre de la modification n°2 du PLUi :

- Reclassement de l'ensemble de la zone Urbaine d'hébergements touristiques en zone N
- Création d'une trame "d'Espaces remarquables du littoral" depuis le lac jusqu'à l'emprise de la RD152, en excluant de sa délimitation les implantations bâties et touristiques (camping) existantes.
- Extension de la trame de "Coupure d'urbanisation à protéger" de manière à créer une continuité de cette coupure, depuis les espaces forestiers du centre et nord du territoire jusqu'au bord du Lac.

La délimitation des Espaces naturels remarquables (ENR) du littoral, depuis le lac jusqu'à l'emprise de la RD152, a volontairement exclu les implantations bâties et touristiques (camping)



existantes.

Néanmoins, le camping comme le secteur en entier se place dans une "Coupure d'urbanisation" au titre de la Loi Littoral, ce qui oblige à prévoir un classement "N".

Cette considération générale qui s'impose au PLUi, rend inopérants les diagnostics écologiques et hydrauliques fournis dans le cadre du projet d'agrandissement du camping.

Conformément au code de l'urbanisme (articles L151-11 et 12) et au règlement du PLUi, seules les habitations existantes peuvent ainsi faire l'objet d'un projet d'extension limitée en zone N, et non pas les occupations d'activités, dont touristiques.

Ce classement relève donc d'une approche juridique, afin de garantir la légalité de la modification n°2 du PLUi au regard des jugements faisant autorité. La délimitation des modifications opérées sur le secteur du REY sont conformes aux jugements rendus, qui sont explicites sur la zone litigieuse.

Le parallèle fait avec le projet d'Airial du Lac sur la commune de SEIGNOSSE quant à la possibilité, aux abords du lac d'Hossegor, de concilier un projet d'aménagement avec le respect de l'esprit forestier, un accueil très raisonné, des hébergements naturels respectueux de l'environnement, renvoie à des notions différentes de la loi Littoral. Ce site à SEIGNOSSE a en effet été reconnu par le juge comme un espace proche du rivage pouvant recevoir une extension limitée de l'urbanisation (et non comme un espace naturel remarquable ni une coupure d'urbanisation).

- (W84) - classement en zone urbaine de deux parcelles cadastrée section AH n°s 336 et 338 dans le secteur du château d'eau à SOUSTONS, revendiqué au titre du respect de la chose jugée par l'arrêt de la cour administrative d'appel de BORDEAUX du 27 février 2027 ;

Réponse MACS : Avis favorable, les deux parcelles évoquées seront classées en zone Urbaine conformément à la décision de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 27 février 2025.

- (W96) - classement dans la zone urbaine de la moitié de la parcelle cadastrée section AK n°32 située dans le quartier de Maâ. Il semblerait que cette demande soit sans objet car son propriétaire commet une erreur de lecture ;

Réponse MACS : avis défavorable pour agrandir la zone Urbaine sur la totalité de la parcelle. Suite aux 2 avis émis par la Commission Départementale (CDNPS) et conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, il a été demandé de réajuster tous les périmètres constructibles des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), dont celui du quartier de Maâ, au plus près du bâti existant. Ce travail de redéfinition du périmètre de la zone Urbaine « au plus près du bâti existant », vise à éviter une densification excessive des quartiers, notamment par détachement d'un terrain constructible dans les fonds de jardins. La CDNPS est très vigilante sur ce point, que ce soit dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme (PLU, PLUi) que dans la délivrance des permis de construire (pour laquelle son accord est obligatoire).

- (W125) - classement dans la zone urbaine de la parcelle cadastrée section A n°551 à LABENNE ;

Réponse MACS : Avis défavorable. La dérogation établie par la Loi ELAN, permettant par modification du PLUi de créer des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), ne permet pas d'élargir le périmètre des agglomérations existantes, identifiés dans le SCoT de MACS et dans le projet de modification n°2 du PLUi. Les propositions d'intégration de la parcelle A551 en zone Urbaine, ne peuvent être prises en compte dans le cadre de ce projet de modification n°2 du PLUi car cela viendrait modifier le périmètre de l'agglomération de la commune de Labenne. Ce type de demande ne pourra être traitée que dans le cadre d'une procédure de révision générale, dont le lancement sera abordé avec les futures équipes municipales et communautaires.

- (W131) - classement dans la zone urbaine de la parcelle cadastrée section AL n°234 à MOLIETS-ET-MAÂ, car il s'agit d'une « dent creuse » peu boisée en bordure d'une voie publique et frappée d'une servitude de « couvert boisé » limitant son artificialisation ;

Réponse MACS : avis défavorable. Dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi, cette parcelle se retrouve en zone Naturelle du fait de :

- son état non bâti et
- de l'absence d'autorisation d'urbanisme délivrée et
- de l'absence d'une déclaration d'ouverture de chantier ou d'une déclaration d'achèvement de travaux au moment de l'arrêt du projet de modification n°2 du PLUi en 2024.

Un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré en juillet 2025 cependant la décision a fait l'objet d'un retrait de la part de la commune en août 2025. Un certificat d'urbanisme informatif a été délivré en novembre 2025 figeant les règles de constructions sur cette parcelle pendant une

durée de 18 mois. Il est également rappelé que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a validé le reclassement de cette parcelle en zone Naturelle dans le cadre de ses deux avis. La parcelle, objet de la demande, ne peut donc être classée en zone Urbaine car elle ne répond pas aux critères fixés par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme où il est demandé de resserrer la zone Urbaine au plus près du bâti existant. De plus, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, l'accord de la CDNPS sera de nouveau nécessaire.

- (W151) - classement en zone naturelle, des parcelles cadastrées section BR n°s 102, 173, 175, 177 et 179 à SOUSTONS formant un tènement foncier actuellement classé en zone agricole au PLUi, car son propriétaire déclare qu'il n'a jamais été cultivé et qu'il souhaite pouvoir y implanter une construction en guise de résidence principale ;

Réponse MACS : Avis défavorable. Conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme s'appliquant aux 8 communes littorales du territoire, toute extension de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants, c'est-à-dire en continuité du centre-ville de Soustons ou de Soustons Plage. Comme indiqué dans notre courrier, la création d'une zone constructible, même modeste, de l'ordre de 200 m² comme vous le demandez, serait donc illégale à l'endroit que vous évoquez.

- (W166) - classement en zone constructible des parcelles cadastrées section AI n°s 169 et 174 à VIEUX-BOUCAU-les-BAINS car leur propriétaire souhaite y construire sa future résidence principale ;

Réponse MACS : Avis défavorable. Cette demande ne peut pas être traitée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi soumise à enquête publique. Cette procédure dérogatoire prévue par la Loi ELAN ne permet pas d'agrandir le périmètre des agglomérations. En effet, comme l'a indiqué l'adjoint à l'urbanisme de la commune de Vieux-Boucau, ce reclassement ne pourra être étudié uniquement dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLUi, dont le lancement sera abordé avec les futures équipes municipales et communautaires. Cette dernière devra tenir des évolutions récentes du code de l'urbanisme en terme de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

- (W169, 171) – réexamen du classement des parcelles cadastrées section AL n°s 168, 169 et 171 à MESSANGES, car leurs caractéristiques ne justifient pas un classement en zone N mais plutôt en zone A ou en secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Ce propriétaire, agriculteur, souhaite y implanter une exploitation familiale agricole de micro-pousses, volailles et apiculture.

Réponse MACS : Sur la commune de Messanges et conformément au règlement écrit du PLUi, le classement actuel de vos parcelles en zone Naturelle vous permet la constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Cependant, il sera important de prendre en compte les dispositions du PLUi concernant la prise en compte de la Trame Verte et Bleue impactant vos parcelles.

- (W175) – rétablissement de la destination d'origine des parcelles support de la ZAC du Port d'Albret (îlot 6.3) ayant donné lieu à la délivrance du permis de construire PC87-00165 le 3 février 1988 ;

Réponse MACS : avis défavorable. Le permis d'origine ne mentionne pas la destination dite « logement » dans l'arrêté qui a été délivré. De plus, le PAZ de 1987 ne permettait uniquement la construction d'hébergements

- (W180) – classement en zone urbaine de la parcelle cadastrée BL n°7 à MOLIETS-et-MAÂ pour y créer un lotissement, car elle longe l'avenue de l'océan et borde la zone urbaine ;

Réponse MACS : avis défavorable. Cette demande de changement de zonage ne peut pas être traitée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi. Cette dernière relève d'une procédure de révision générale du PLUi, dont le lancement sera débattu avec les futures équipes municipales et communautaires. Cette révision du PLUi devra tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme en terme de sobriété foncière et de fin progressive de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- (W182) – demande le retrait de la trame « mixité des fonctions » couvrant le terrain situé derrière l'office de tourisme de SEIGNOSSE-OCEAN au motif qu'il constitue une zone naturelle ;

Réponse MACS : Cette demande ne relève pas du cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi qui a pour objectif l'intégration des dispositions de la Loi ELAN. De plus, l'aménagement du PENON et le projet « cœur du Penon » sont portés par la commune de Seignosse qui a déjà réalisé plusieurs phases de concertation avec les habitants. Ce projet, dans sa conception et réalisation, est voué à se poursuivre.

- (W202) – classement en zone naturelle, de la zone urbaine classée en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public à VIEUX-BOUCAU-les-BAINS, actuellement aménagée en parking public au bord du littoral, afin d'éviter son artificialisation ;

Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle objet de la demande ne peut pas être classée en zone Naturelle : il s'agit d'un espace aménagé en parking (d'où la vocation d'équipement d'intérêt collectif de cette parcelle) constitutif d'espaces littoraux urbanisés, qui ne peut être caractérisé d'espaces naturels.

- (W203) – classement en zone urbaine de la moitié de la parcelle cadastrée section AM n°523 à MESSANGES ;

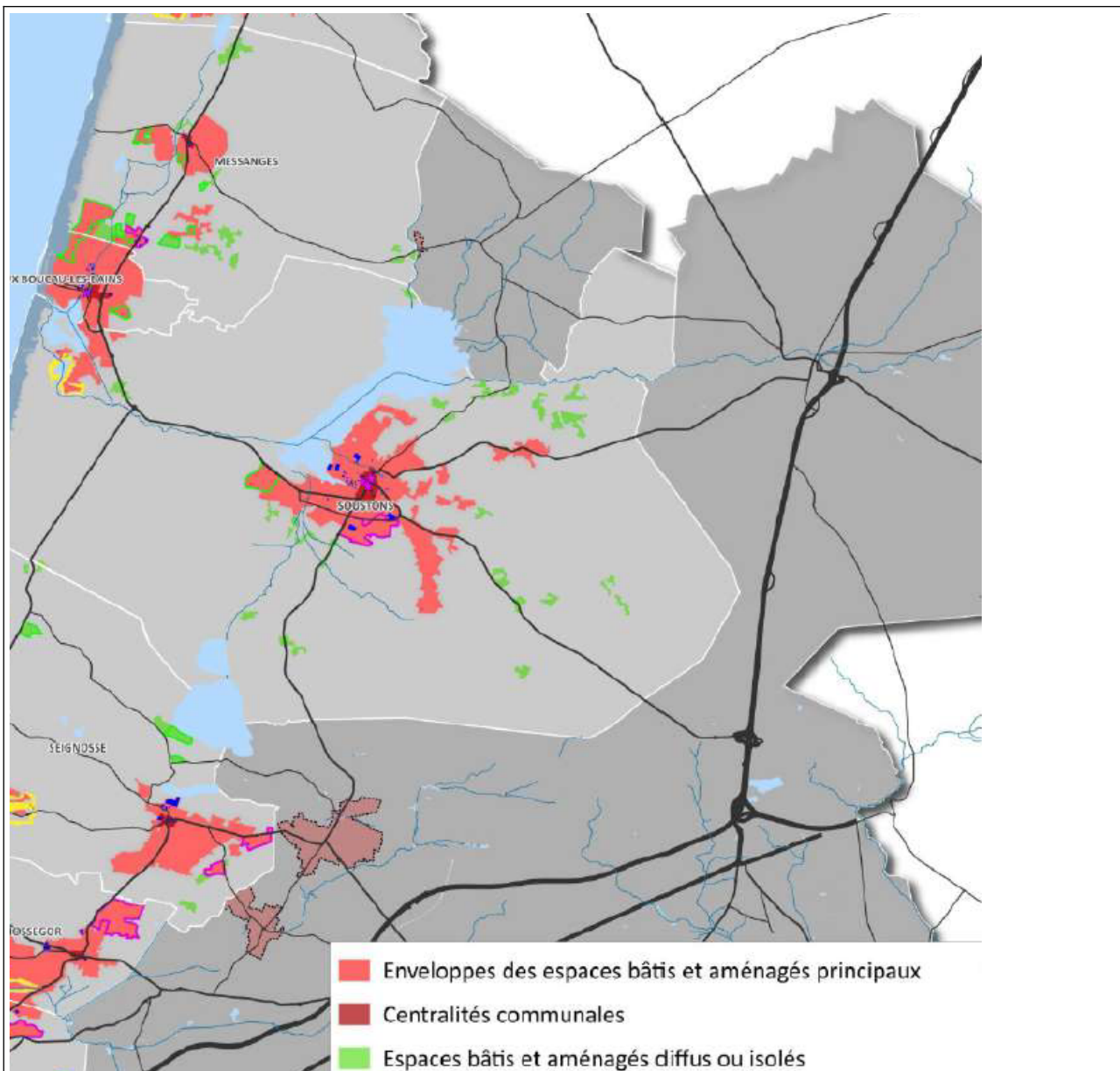
Réponse MACS : Avis défavorable. Dans le respect du Code de l'Urbanisme et des deux avis émis par la Commission Départementale de la Nature, du Paysage et des Sites, le périmètre constructible a été délimité au plus près des bâtis existants. Plusieurs parcelles bâties se retrouvent ainsi dans la même configuration que vous : une parcelle à moitié constructible, et l'autre pas. Cette mesure stricte vise à éviter toute densification excessive du quartier, notamment par la multiplication des divisions parcellaires en fonds de jardins. La CDNPS est très vigilante sur ce point, que ce soit dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme (PLU, PLUi) que dans la délivrance des permis de construire (pour laquelle son accord est obligatoire). La construction présente sur la parcelle AM 521 se situe au sein du SDU, lui autorisant des possibilités d'extensions du bâti existant

- (2P3) – classement en zone urbaine de la parcelle cadastrée section AM n°951 en vue d'y rénover l'ancienne grange ;

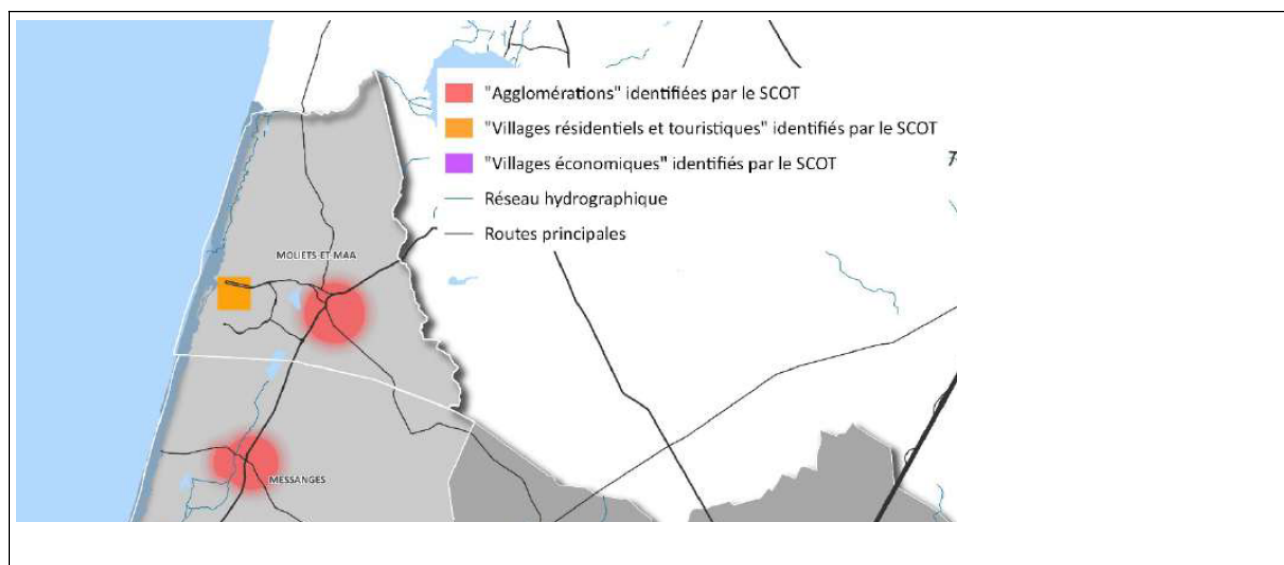
Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'est pas nécessaire de créer une zone Urbaine pour permettre la rénovation de la grange. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi ne serait donc pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943. La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif (par exemple vis à vis des risques naturels comme l'aléa feu de forêt ou les remontées de nappes). La délivrance du permis sera soumise à l'accord de la Commission Départementale (CDNPS ou CDPENAF) .

- (W192) – classement de la ZAC de Moisan à MESSANGES en secteur de non extension de l'urbanisation, demandé par l'association Messanges Environnement (AME), car, dépourvue de commerces, elle se trouve en discontinuité de l'agglomération séparée d'elle par la coulée verte protégée du ruisseau de La Prade.

Réponse MACS : avis défavorable. La modification n°2 du PLUi ne peut pas être en contradiction avec les choix opérés dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCOT. Cette dernière a permis de clarifier la hiérarchie des différents espaces urbanisés littoraux (agglomération, village, SDU) et préciser le cas des discontinuités ou ruptures d'urbanisation. Cette modification simplifiée a été approuvée, soumise au contrôle de légalité et aux voies de recours habituelles. Le classement de la ZAC du Moisan au sein de l'agglomération de Messanges n'a pas été remis en cause.



L'agglomération actuelle de Messanges se compose du centre-bourg, des développements urbains majoritairement d'habitat qui forment une couronne autour de celui-ci, dont le quartier de Moisan côté Ouest connecté à la ville et qui intègre des équipements communs (piscine, espaces verts, placette) où il existe une vie de quartier.



► ***Classement de MESSANGES SUD pour en cristalliser son état actuel***

(W192, 164) – L’association Messanges Environnement (AME) ainsi qu’un particulier demandent que le sud de MESSANGES et le nord de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS soient conservés en l’état pour protéger la population y résidant des risques climatiques par la sauvegarde des sols perméables et des réservoirs de stockage des eaux en cas d’inondation amont et aval et souhaitent connaître les raisons qui ont justifié que soit classé en zone urbaine, au nord de la route de la plage sud, le couloir naturel de parcelles inondables bordant le courant de Moïsan, réservoir de biodiversité et de stockage des eaux en cas d’inondation. Le particulier, habitant du secteur, regrette que le sud de MESSANGES soit considéré comme une zone marchande, car il estime que cette portion de territoire, lourdement impactée par quarante années d’artificialisation, doit rester en l’état actuel pour préserver le nord de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS du risque d’inondation. L’AME, pour sa part, affirme qu’il est impératif de préserver au maximum le nord de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS exposé au risque d’inondation.

Réponse MACS : la modification n°2 du PLUi ne vient en rien exposer de nouvelles populations aux risques au Nord de Vieux Boucau/Sud de Messanges, ni rajouter des zones constructibles ou artificialisées sur ce secteur.

Les espaces urbanisés de la ville de Vieux-Boucau, les espaces fortement aménagés des campings, et de la zone commerciale de Messanges se prêtent peu à un classement en zone Naturelle, conformément à l’article R151-24 du Code de l’urbanisme (qualité des sites, existence d’une exploitation forestière, caractère d’espaces naturels, nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,).

Et un classement en zone Urbaine n’est pas incompatible avec la prise en compte des risques, comme cela est déjà le cas dans ce secteur pour l’aléa remontée de nappes et la submersion marine. Le futur PPRL du Courant Nord de Soustons piloté par les services de l’État permettra d’accroître la prise en compte de cet enjeu.

► Demandes d'augmentation de constructibilité

Six demandes se sont exprimées de particuliers pour réclamer une majoration de l'emprise au sol (à SOUSTONS ou ailleurs sans précision), une possibilité d'accueillir des commerces de moins de 300 m² dans la zone d'activité de Pédebert. Une observation exprime une demande générale à ce que soit ramené à 40 % la proportion de pleine terre pour les terrains dont la superficie est inférieure à 550 m².

Réponse MACS : Ces demandes ne relèvent pas de la modification n°2 du PLUi qui traite exclusivement de la loi LITTORAL et de son application locale (et non du commerce, ni des règles d'emprise au sol ou d'espace de pleine terre).

Cependant, pour apporter des précisions concernant les demandes de majoration de l'emprise au sol à Soustons qui ne peuvent être prises en compte (passage de 20 à 50% d'emprise au sol). En effet, le taux d'emprise au sol résulte de deux éléments :

- les contraintes hydrauliques (ruissellements, nappes et débordement de cours d'eau) de ce secteur qui est le dernier exutoire de ruissellement avant le lac de Soustons,
- conserver le caractère pavillonnaire du quartier. Il est important de ne pas favoriser l'artificialisation de ce secteur.

Il convient de signaler la demande de constructibilité effective exprimée par les propriétaires de la seule parcelle non construite cadastrée section BN n°323, située dans le lotissement du golf de SEIGNOSSE, laquelle est privée, de fait, de toute constructibilité en raison de la servitude d'éloignement de 12 m qui s'applique dans cette zone soumise à l'aléa fort de feux de forêt. Une telle situation pesant sur la dernière parcelle lotie non construite porte une demande revendiquée par ses propriétaires désireux de pouvoir y construire leur résidence principale, projet remis en question par la situation particulière qu'ils affrontent et qui est ressentie comme singulière, incohérente et injuste.

Réponse MACS : Ces demandes ne relèvent pas de la modification n°2 du PLUi qui traite exclusivement de la loi LITTORAL et de son application locale (et non du risque incendie). Une prochaine modification du PLUi, prévue en 2026, permettra, en partenariat avec l'État, de mettre à jour l'Atlas « aléa feu de forêt » de la DDTM qui sert de base au plan réglementaire du PLUi et d'explorer des dispositions réglementaires qui permettraient à la fois de garantir la protection des populations face au risque incendie, tout en tenant compte des particularités locales des villas sous les pins.

5.8 Des demandes variées se sont exprimées : la plupart d'entre elles sortent du champ de la présente enquête publique

Il est mal aisé de synthétiser les observations exprimant des points de vue ponctuels en matière de mobilité, de réglementation d'urbanisme, d'architecture climatique, de morphologie urbaine, ou manifestant des difficultés de lecture ainsi que des reproches aux édiles. Elles sont présentées successivement dans ce qui suit.

► **Mobilité**

Sur la commune de SOORTS-HOSSEGOR, il est demandé (W48) que la route départementale n°33 soit sécurisée, que des pistes cyclables soient réalisées, que la situation jugée défailante du mini-parking jouxtant la parcelle cadastrée section AB n°204, en situation d'impasse profonde, sujette à inondation par ruissellement, dépourvue d'aire de retournement, bordée de trottoirs étroits, équipés de bornes électriques inaccessibles, fasse l'objet de l'inscription d'un emplacement réservé à débattre lors d'une réunion publique, appelée de ses vœux, par ce déposant (W185).

Réponse MACS : Cette contribution ne porte pas sur l'objet du projet de modification n°2 du PLUi. Ce type de demande, d'aménagement urbain, peut être formulé directement auprès des services de la mairie de Soorts-Hossegor.

Sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ, un déposant (W165) demande pourquoi l'emplacement réservé n°16 issu de la modification n°4 du PLUi n'apparaît pas sur le plan versé au dossier de la modification n°2 et signale le « point noir » de liaison cycliste entre le centre-bourg et la plage de Maâ qui reste encombrée par les familles provenant du camping Capfun Island. Une observation (W170) demande pourquoi les pistes cyclables MOL 11, 12, et 13 sont retenues au contraire de la MOL16. Il affirme que l'emplacement réservé de 15 m le long de la réserve naturelle du Huchet au bénéfice d'une piste cyclable alors que les vélos sont interdits actuellement sera préjudiciable à la faune et à la flore caractéristiques du lieu. Une observation (W181) demande que la piste cyclable de Pichebèle soit revue.

Réponse MACS :

Ces demandes ne relèvent pas du champ de la Modification n°2 (loi Littoral et son application locale). Cette procédure a cheminé plus lentement que d'autres procédures d'évolution du PLUi car elle fut subordonnée à la modification du SCoT, à la réalisation d'études complémentaires (évaluation environnementale) et à des temps de concertation avec le public.

La Modification n°4, bien qu'approuvée en juin 2025, n'est pas intégrée dans le dossier soumis à consultation puis à enquête publique de cette procédure afin de ne pas intégrer un projet encore non abouti en janvier 2025 (date de consultation des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale sur le projet de modification n°2) et de préserver la cohérence entre les documents transmis aux Personnes Publiques Associées, à l'autorité environnementale ainsi que ceux mis à l'enquête publique.

La future approbation de la Modification n°2 permettra d'actualiser le PLUi en fusionnant ses dispositions avec celles déjà opposables. De ce fait, l'emplacement réservé MOL16 sera visible sur le document graphique 3.11 « emplacements réservés ».

Sur la commune de SOUSTONS, un déposant (SOUS/R2) demande la pose d'un miroir pour faciliter le « tourne à gauche » en raison de la dangerosité de l'intersection de la route de Magescq et de l'avenue du Gay.

Réponse MACS : Cette contribution est hors sujet et ne porte pas sur le projet de modification n°2 du PLUi. Ce type de demande peut être réalisée directement auprès de la mairie de Soustons.

► **Réglementation d'urbanisme**

Sur la commune de SOORTS-HOSSEGOR, un déposant (W4) formule diverses propositions de rédaction des règles d'urbanisme relatives à la morphologie urbaine pour le secteur du lac marin et des secteurs boisés protégés, soit pour construire, soit pour démolir. L'objectif est de préserver l'identité ville-forêt, d'encadrer les remembrements fonciers et d'imposer une harmonisation stricte par le site patrimonial remarquable.

Réponse MACS : Cette demande ne relève pas de la modification n°2 du PLUi qui traite exclusivement de la loi LITTORAL et de son application locale. Les améliorations proposées concernant la cohérence environnementale, paysagère et patrimoniale ne relèvent pas d'une simple modification du PLUi, mais davantage d'une révision générale du document d'urbanisme.

La modification du SPR nécessite une procédure particulière, une évolution de ce type ne peut être envisagée dans une procédure de modification de PLUi.

Sur la commune de SOUSTONS, une déposante (W5) souhaite que la zone des jardins arborés du centre-bourg soit protégée au titre du patrimoine végétal.

Réponse MACS : Les arguments présentés pour protéger cet îlot ne sont pas spécifiques à ce dernier et ne sauraient justifier une protection contraignante pour les propriétaires qui ne semblent pas à l'origine de la demande.

Sur la commune de MESSANGES, l'AME (W192) demande la suppression de l'accueil cinéma dans le règlement écrit du PLUi, car le projet est abandonné.

Réponse MACS : Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi qui a pour seul objectif l'intégration des dispositions de la Loi ELAN.

Une déposante, non localisée (W95), déclare que les constructions devraient être déterminées en fonction du potentiel photovoltaïque.

Réponse MACS : demande hors sujet, qui n'entre pas dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi visant à intégrer la loi Littoral et les objectifs de la Loi ELAN.

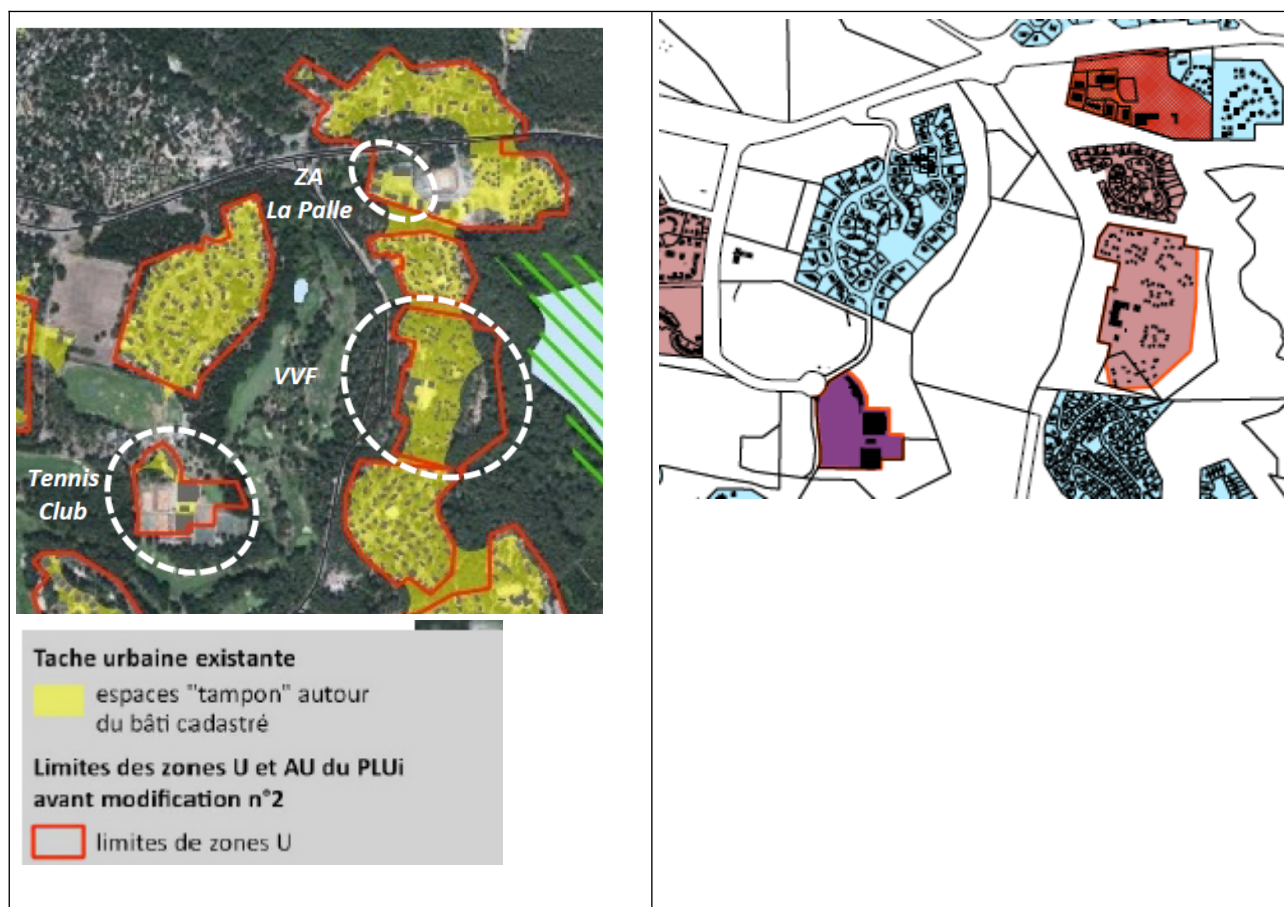
► **Difficulté de lecture**

Sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ, un déposant (W168) demande pourquoi les zones club-house et VVF sont caractérisées comme « secteur de non extension de l'urbanisation » contrairement aux « secteurs déjà urbanisés » des lotissements intra-golf.

Réponse MACS. Il est confirmé que le rapport de présentation et le plan relatif au mixité sont conformes :

- Le VVF, la ZA de la Palle et le tennis club sont bien des secteurs de « non extension de l'urbanisation », matérialisé par un liseré rouge sur le plan réglementaire 3.2.2.

- Les îlots résidentiels des Golfs sont des SDU car ils correspondent aux critères de densité des constructions, de structuration urbaine, mais aussi de destination prévues par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, que sont le logement, l'hébergement ou les services publics. Ce qui n'est pas le cas des 3 secteurs de « non extension de l'urbanisation » évoqué ci-dessus.
- Les délimitations rouges dans le rapport de présentation ne délimitent pas les secteurs de « non extension de l'urbanisation » mais les limites des zones U actuelles (cf. légende)



Le commissaire enquêteur signale que deux observations (W107 et 108) sur la commune de MESSANGES, provenant de la même source, se sont révélées incompréhensibles par leur expression laconique.

Concernant Capbreton, il est demandé une confirmation concernant la zone 2AU du Grand Bruca qui va bien repasser en zone Naturelle.

Réponse MACS : La zone 2AU du Grand Bruca située sur la commune de Capbreton a vocation à être classée en zone Naturelle en application d'une décision de justice. Une protection écologique au titre de la Loi Littoral sera également mise en place sur ce secteur.

► **Plainte**

Un habitant de SOUSTONS (SOUS/R3) a déposé, de manière anonyme, un courrier dans lequel il réclame que le serment d'égalité qui caractérise notre pays soit respecté au regard des mesures discriminatoires qu'il observe et du laxisme à l'égard de ceux qui ne respectent pas les règles.

Réponse MACS : Ce courrier ne peut pas être pris en compte dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi car il ne concerne pas la loi LITTORAL ni la LOI ELAN.

Annexe 1 – Recensement des observations déposées

Le tableau ci-après dresse la liste des observations recueillies au cours de l'enquête publique.

observations	teneur de l'observation	thématique
W1 - lisa-soustons -9/11/2025	Demande une majoration de l'emprise au sol pour son terrain de 1200m ² dont l'adresse n'est pas indiquée	constructibilité
W2-anonyme-soustons- 1 3/11/2025	Souhaite comme son voisin bénéficier d'une emprise au sol supérieure à 20 % au moins de 30 % ; adresse rue du bel air	constructibilité
W3 - Sourrouille Aurélien -13/11/2025	Pour son terrain situé 13 allée du piqueur, demande une majoration de l'emprise au sol ainsi que de la pleine terre	constructibilité
W4 - MARQUER, Ephraïm – soorts-hossegor – 13/11/2025	Avis globalement favorable pour les secteurs de rey et de pédebert ; Propose les améliorations suivantes : limiter strictement les hauteurs à R+1+C autour du lac marin et des secteurs boisés du SPR et ne permettre que l'extension du bâti existant ; encadrer précisément l'évolution du camping lo rey du lac ; renforcer les règles d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales ; mieux articuler PLUi et SPR ; mettre en place un suivi environnemental et urbain renforcé ; dans le quartier stratégique central canal/paul lahary/touring-club/prémontier/quai du bourret encadrer strictement les démolitions, limiter à R+1+C la hauteur des nouvelles constructions ; préserver l'identité ville-forêt, encadrer remembrements fonciers, imposer une harmonisation stricte avec le SPR.	morphologie urbaine

observations	teneur de l'observation	thématique
W5 - AURAY-MANGE Elodie – soustons – 14/11/2025	Demande que la zone de jardins arborés du centre bourg soit protégée au titre du patrimoine végétal	protection environnementale
MESS/R1 – W6-DUPONT-MADINIER Christophe – messanges – 7/11/2025	Quartier caliot : s'étonne que le pin parasol sur la parcelle 277 n'ait pas été classé et pose 2 questions relatives à sa lecture du dossier technique	Caliot camentron Protection environnementale
W7 – anonyme – saint-vincent-de-tyrosse – 17/11/2025	Demande de ramener à 40 % au lieu de 50 % le pourcentage de pleine terre pour les terrains dont la surface est inférieure à 550m ²	constructibilité
MACS/R1 -W8 - AUGER NATHALIE – capbreton – 19/11/2025	Demande confirmation sur le reclassement de la zone 2AU du grand bruca en zone naturelle	question de lecture
W9 - DEUS CELINE - soustons -	Demande que sa parcelle AW229 de 580m ² soit classée dans une zone constructible	classement
W10 - BONNET Christine – moliets et maâ – 19/11/2025	Demande la réalisation d'une piste cyclable pour désenclaver le quartier de maâ	quartier maâ
W11 - GADOU Alain – messanges – 20/11/2025	Déplore de n'avoir pu rencontrer le commissaire enquêteur en raison de l'encombrement des visites	plainte
W12 – anonyme – soustons – 21/11/2025	Demande que la parcelle CP 36 soit reclassées de 2AU en N car non contiguë à la l'agglomération	classement
W12 – anonyme – soustons – 21/11/2025	Demande que soit pris en compte le risque d'inondation par ruissellement présenté le 10 déc 2024	risque inondation
W12 – anonyme – soustons – 21/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W13 – Assos propriétaires et résidents de port albret – soustons – 23 nov 2025	Demande que la parcelle CP 36 soit reclassées de 2AU en N car non contiguë à la l'agglomération	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W13 – Assos propriétaires et résidents de port albret – soustons – 23 no 2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W13 – Assos propriétaires et résidents de port albret – soustons – 23 nov 2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W13 – Assos propriétaires et résidents de port albret – soustons – 23 nov 2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 et demande la mise en conformité	bande des 100m
W14 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W14 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W14 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W15 – CHASTANET Catherine – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W15 – CHASTANET Catherine – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 et demande la mise en conformité	bande des 100m
W16 – DARRACQ Alain – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W16 – DARRACQ Alain – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 et demande la mise en conformité	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W17 – CAYLA Catherine – Soustons – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W17 – CAYLA Catherine – Soustons – 23/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W17 – CAYLA Catherine – Soustons – 23/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W18 – Marie et Dominique – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W18 – Marie et Dominique – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 et demande la mise en conformité	bande des 100m
W19 – PUYO Xavier – Soustons – 23/11/2025	Demande le classement des parcelles CP 36, 383, 384, 400 en zone naturelle	classement
W19 – PUYO Xavier – Soustons – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W19 – PUYO Xavier – Soustons – 23/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W20 – BAYARD Muriel – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W20 – BAYARD Muriel – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 et demande la mise en conformité	bande des 100m
W21 – LALANNE Jean-Michel – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W21 – LALANNE Jean-Michel – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W22 – anonyme – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W22 – anonyme – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W23 – MIQUEU Jacques et Danielle – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W23 – MIQUEU Jacques et Danielle – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W24 – UEBERSCHLAG Jean-Georges – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W24 – UEBERSCHLAG Jean-Georges – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W25 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W25 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W25 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation

observations	teneur de l'observation	thématique
W26 – PEREZ Sophie – Vieux- Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W26 – PEREZ Sophie – Vieux- Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W27 – CEOLA Christian et Nadine – Soustons – 23/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W27 – CEOLA Christian et Nadine – Soustons – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W27 – CEOLA Christian et Nadine – Soustons – 23/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W28 – DUPUIS Jacques – Moliets et maâ – 23/11/2025	Demande un gel de toutes demandes d'urbanisme dans le quartier de maâ	quartier maâ
W29 – DIVARD Michel – Soustons – 24/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W29 – DIVARD Michel – Soustons – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W29 – DIVARD Michel – Soustons – 24/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W30 – anonyme – Soustons – 24/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W30 – anonyme – Soustons – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W30 – anonyme – Soustons – 24/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation

observations	teneur de l'observation	thématique
W31 – CORDIER Bernard – soustons – 24/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W31 – CORDIER Bernard – soustons – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W31 – CORDIER Bernard – soustons – 24/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W32 – THIERCELIN Hantal – Vieux-Boucau – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W32 – THIERCELIN Hantal – Vieux-Boucau – 24/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W33 – RUP Marie Lise et Sylvain – soustons – 24/11/2025	Contestent le classement en zone N et demandent que les parcelles bordant la route de Tosse soit classées en zone urbain, car les parcelles concernées (35) sont urbanisées et qu'il y aurait rupture d'égalité de traitement entre les propriétaires de soustons. Souhaiteraient pouvoir transformer leurs construction (extension, élévation) pour y accueillir leur descendance.	classement Route de tosse
W34 – AUDEGUIS – soustons – 24/44/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W34 – AUDEGUIS – soustons – 24/44/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W34 – AUDEGUIS – soustons – 24/44/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024 ;	risque inondation
W35 – anonyme – vieux-boucau – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W35 – anonyme – vieux-boucau – 24/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité.	bande des 100m
W36 – GROPPER Jacqueline – vieux-boucau – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W36 – GROPPER Jacqueline – vieux-boucau – 24/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité.	bande des 100m
W37 – Bernard – vieux-boucau – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W37 – Bernard – vieux-boucau – 24/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité.	bande des 100m
W38 – GODEMER Bernard – soustons – 25/11/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W38 – GODEMER Bernard – soustons – 25/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W38 – GODEMER Bernard – soustons – 25/11/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
MESS/R2 - W39 – consorts BAHEGNE – soorts-hossegor – 25/11/2025	Confirme l'envoi de documents suite à la rencontre avec le commissaire enquêteur concernant le classement du camping lo rey du lac	classement
2P2 – MESS/R3 – W40 – Association terre de moliet et maâ – 25/22/2025	L'association mentionne son entretien avec le commissaire enquêteur à qui elle a remis un document	quartier maâ

observations	teneur de l'observation	thématique
W41 – anonyme – vieux-boucau – 25/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023 afin d'éviter une imperméabilisation des sols par la future maison de la santé à la place des cours de tennis situés sur la parcelle 247	risques littoraux
W41 – anonyme – vieux-boucau – 25/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W42 – LECARDONNEL Pascal – vieux-boucau – 25/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W42 – LECARDONNEL Pascal – vieux-boucau – 25/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W43 – LAGARDE Raymond – vieux-boucau – 20/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W43 – LAGARDE Raymond – vieux-boucau – 20/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W44 – LABITTE Georges – vieux-boucau – 25/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W44 – LABITTE Georges – vieux-boucau – 25/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W45 – ESPINASSE Christian – vieux-boucau – 25/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W45 – ESPINASSE Christian – vieux- boucau – 25/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W46 – SAULE Alain – vieux- boucau – 26/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W46 – SAULE Alain – vieux- boucau – 26/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W47 – MONCASSIN Alain – soustons – 26/11/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W47 – MONCASSIN Alain – soustons – 26/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W47 – MONCASSIN Alain – soustons – 26/11/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement soient pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W48 – anonyme – soorts-hossegor – 26/11/2025	Réaliser des aménagements et sécuriser la RD33 par une piste cyclable	mobilité
W49 – W21 – LALANNE Jean- Michel – vieux- boucau – 26/11/2025	Demande que le secteur situé en aval du barrage d'entrée du lac marin soit mis en conformité avec la loi littoral et produit 3 photos pour compléter son observation W21	bande des 100m
W50 – DARGELAS Marc – soustons – 26/11/2025	Habite en bordure de la route de tosse au n°26 et veut être rassuré sur le classement de sa parcelle (implicitement s'inquiète sur le projet de classer en zone N)	classement Route de tosse

observations	teneur de l'observation	thématique
W51 – Maître JEAN-MEIRE Pierre pour ARMAND Sophie et PETIT Patrice – messanges – 27/11/2025	Représente Mme ARMAND Anne-Sophie et M. PETIT Patrice propriétaires de la parcelle AM 886 à messanges conteste la légalité de la procédure poursuivie, la légalité de l'identification des SDU et l'inadéquation des cartes graphiques ; selon l'avocat, la reclassement de 36ha de zone naturelle en zone urbaine relève de la révision et non de la modification de droit commun et qu'au surplus, d'une part, la dérogation accordée avant le 31 déc 2021 ne pouvait prendre la forme que d'une modification simplifiée et non de droit commun et d'autre part, selon la CAA de Bordeaux le secteur a été qualifié de diffus. L'avocat relève, en outre, que la CDNPS du 11 avril 2025 a émis un avis défavorable en demandant la suppression du SDU caliot camentron. En conclusion, ses clients émettent un avis défavorable au SDU caliot camentron et invite le commissaire enquêteur à se positionner sur ce point	caliot camentron
W52 – Association Terre de Moliets et maâ – moliets et maâ – 27/11/2025	En lien avec W40 – Relève que la modif n°2 vise à mettre en conformité des constructions non conformes à la loi littoral selon la méthode « du fait accompli » - Demande la suppression du SDU car caractérisé par un bâti individuel diffus comme indiqué sur la carte page 34 du rapport – Conteste le classement en zone U des parcelles constitutives du lotissement récent se greffant sur le chemin de la citadelle car, selon l'association, ce lotissement serait en contradiction avec la loi littoral, car en contact avec un espace boisé classé, avec un arial protégé, et exposé au risque de feux de forêt alors que la commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque d'incendie de forêt. En outre, l'association relève que le périmètre nord-est du SDU ne respecte pas les bâtis existants et les procédures judiciaires en cours et qu'il a pour effet de valider une construction qui avait été accordée en 2022 sur la parcelle classée en zone naturelle.	quartier maâ

observations	teneur de l'observation	thématique
W52 – Association Terre de Moliets et maâ – moliets et maâ – 27/11/2025	L'association estime que le projet de classer ces installations en secteur de non extension de l'urbanisation à vocation d'hébergement touristique dominante alors qu'il a toujours été dédié à l'accueil d'installations sportives et de loisirs, relève d'une erreur manifeste d'appréciation et demande la reconnaissance de cette vocation au lieu de celle d'hébergement touristique. L'association demande que des précisions réglementaires soient apportées en matière de densification de ses secteurs de non extension de l'urbanisation, à l'instar de la demande formulée par la MRAE et demande que lui soit confirmé que ce classement en zone U à vocation d'hébergement touristique prépare l'accueil du futur hôtel annoncé par le syndicat mixte d'aménagement du golf de moliets et maâ.	tennis club moliets
W53 – LEPERS Jean-Michel – soustons – 27/11/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W53 – LEPERS Jean-Michel – soustons – 27/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W53 – LEPERS Jean-Michel – soustons – 27/11/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W54 – MARUTTI Catherine – soustons – 29/11/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W54 – MARUTTI Catherine – soustons – 29/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W54 – MARUTTI Catherine – soustons – 29/11/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W55 – SCHOUBYE Karin – vieux-boucau – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W55 – SCHOUBYE Karin – vieux-boucau – 30/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W56 – BALMER Christine – vieux- boucau – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W56 – BALMER Christine – vieux- boucau – 30/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W57 – RICARD Lucienne – vieux- boucau – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W57 – RICARD Lucienne – vieux- boucau – 30/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W58 – DURAND Didier – vieux- boucau – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W58 – DURAND Didier – vieux- boucau – 30/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W59 – DUVERGER- NEDELLEC – vieux-boucau – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W59 – DUVERGER- NEDELLEC – vieux-boucau – 30/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W60 – KITTEL Nicole – soustons – 30/11/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W60 – KITTEL Nicole – soustons – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W60 – KITTEL Nicole – soustons – 30/11/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W61 – DUFAUR Michel – messanges – 30/11/2025	S'oppose au classement de la zone naturelle en zone constructible alors que les logements neufs ne se vendent difficilement et en raison de l'absence de continuité de l'urbanisation, de réseau d'assainissement et d'équipements collectifs.	caliot camentron
W62 – REILLE Géraldine – messanges – 30/11/2025	S'oppose à l'urbanisation du quartier naturel caliot camentron	caliot camentron
W63 – MONCLA Pierre – messanges – 30/11/2025	Exprime implicitement une opinion réservée sur l'urbanisation du secteur caliot camentron, car selon lui, le réseau d'assainissement est décrit de manière illisible dans le rapport de présentation, les voies de circulation ne sont d'anciens chemins forestiers ou agricoles simplement bituminés et non structurés pour une mobilité douce (piétons, vélos), l'urbanisation est diffuse sous forme de secteurs disjoints entre espaces naturels, enfin, l'amélioration de l'offre de logements est bien mieux assurée dans le centre bourg que dans ce secteur.	caliot camentron
W64 – anonyme – messanges – 30/11/2025	Cette personne anonyme s'oppose à la constructibilité des terrains du secteur caliot camentron	caliot camentron
W65 – DUTHOIS Sylvain – messages – 30/11/2025	Demande que le SDU de caliot camentron soit exclu du projet de modification n°2.	caliot camentron
W66 – RAGUILLET Olivier – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W66 – RAGUILLET Olivier – vieux- boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W67 – LAMBERT Sylvie – soustons – 1/12/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W67 – LAMBERT Sylvie – soustons – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W67 – LAMBERT Sylvie – soustons – 1/12/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W68 – ROCHEL Patrick – vieux- boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W68 – ROCHEL Patrick – vieux- boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W69 – CAPDEVILLE Serge – vieux- boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W69 – CAPDEVILLE Serge – vieux- boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W70 – W71 – PETEYAS Guy – soustons – 1/12/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W70 – W71 – PETEYAS Guy – soustons – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W70 – W71 – PETEYTAS Guy – soustons – 1/12/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W72 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W72 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W73 – FREZALS Jean-Louis – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W73 – FREZALS Jean-Louis – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W74 – anonyme – messanges – 1/12/2025	Exprime implicitement une opinion réservé sur l'urbanisation du secteur caliot camentron, car selon lui, le réseau d'assainissement est décrit de manière illisible dans le rapport de présentation, les voie de circulation ne sont d'anciens chemins forestiers ou agricoles simplement bituminés et non structurés pour une mobilité douce (piétons, vélos), l'urbanisation est diffuse sous forme de secteurs disjoints entre espaces naturels, enfin, l'amélioration de l'offre de logements est bien mieux assurée dans le centre bourg que dans ce secteur.	caliot camentron
W75 – SAULE Matthieu – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W75 – SAULE Matthieu – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W76 – BIANCHI Hervé – moliets et maâ – 1/12/2025	Estime que rendre des terrains constructibles est contraire à la préservation de l'environnement qui devrait être la priorité, donc que la modification du PLUi n'est pas pertinente (pour caliot camentron implicitement)10/12/2510/12/25	caliot camentron
W77 – anonyme – soustons 1/12/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W77 – anonyme – soustons 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W77 – anonyme – soustons 1/12/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W78 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W78 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W79 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W79 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W80 – LAMBERT Yves – messanges – 1/12/2025	souhaite que le secteur caliot camentron soit maintenu en zone naturelle qui permet la conservation optimale de l'environnement	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W81 – AMPE Anaïs – messanges – 1/12/2025	Est opposé au SDU caliot camentron car il est en contradiction avec sa compréhension des principes de la loi littoral et d'une planification qui se doit d'être responsable et durable. Le projet ne respecte pas les critères de continuité ou de proximité avec le bâti existant : le parcellaire est disjoint et l'urbanisation diffuse. Des questions de viabilité se posent au regard de l'offre de logements neufs actuellement sur la commune et de l'éloignement du bourg engendrant un besoin en infrastructures et services collectifs. Relève que le préfet et la CDNPS ont donné un avis défavorable à ce SDU. Demande que le commissaire enquêteur émette un avis défavorable et recommande l'abandon de ce projet.	caliot camentron
W82 – de VALLICOURT Benoît – moliets et maâ – 1/12/2025	s'oppose au classement en zone U du quartier maâ et déplore qu'il soit devenu au cours du temps un gros lotissement alors qu'il était un hameau avec de magnifiques airials. Il estime qu'aujourd'hui, la seule option est d'interdire toute nouvelle construction ex nihilo.	quartier maâ
W82 – de VALLICOURT Benoît – moliets et maâ – 1/12/2025	Tennis golf de moliets : changer la destination des terrains pour y accueillir un hypothétique hôtel est aller dans le sens contraire de Moliets classé récemment station de tourisme d'autant que celui de Seignosse est fermé l'hiver car pas rentable donc il apparaît peu probable que des investisseurs soient attirés par le site de Moliets. Moliets doit rester une destination sportive. [suis une observations hors du champ de la présente enquête : elle porte sur emplacement réservé positionné le long du courant d'Huchet dans la modif n°4 du PLUi]	tennis club moliets
W83 – BARBIEUX Gervais – vieux- boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W83 – BARBIEUX Gervais – vieux- boucau – 1/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W84 – maître WATTINE Dominique Jean pour m BATS Jean-Noël – soustons – 1/12/2025	intervient pour son client M BATS Jean-Noël propriétaire du tènement AH 336 et 338 au SDU du château d'eau classé à tort en zone naturelle. Demande que les 2 parcelles soient classées en zone U pour respecter l'autorité de la chose jugée par l'arrêt de la CAA de Bordeaux du 27 février 2025.	classement
W85 – maître WATTINE dominique jean – pour la SEPANSO LANDES – soorts-hossegor – 1/12/2025	demande qu'un avis défavorable soit donné à la contribution W39 déposée par les consorts Bahègne car inappropriée au regard de l'arrêt de la CAA de Bordeaux ayant qualifié la zone d'espaces remarquables du littoral.	classement
W86 – GRAIRE Dominique – moliets et maâ – 1/12/2025	Arrêtez cette bétonisation hystérique. Laissez les terrains de tennis en l'état, un hôtel voué à la faillite ? Laissez maâ et sa chapelle dans son écrin de nature.	quartier maâ
W86 – GRAIRE Dominique – moliets et maâ – 1/12/2025	Arrêtez cette bétonisation hystérique. Laissez les terrains de tennis en l'état, un hôtel voué à la faillite ? Laissez maâ et sa chapelle dans son écrin de nature.	tennis club moliets
W87 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W87 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W88 89 90 – CASTETS Marie-France – soustons – 1/12/2025	Limitons les constructions ! La même observation répétée 3 fois le même jour.	classement
W91 – PAULY Frédéric – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W91 – PAULY Frédéric – vieux-boucau – 1/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W92 – REUILLE Michel – soustons – 2/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W92 – REUILLE Michel – soustons – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W92 – REUILLE Michel – soustons – 2/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W93 – anonyme – soustons – 2/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W93 – anonyme – soustons – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W93 – anonyme – soustons – 2/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W94 – PROBST Jean-Luc – soustons – 2/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W94 – PROBST Jean-Luc – soustons – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W94 – PROBST Jean-Luc – soustons – 2/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W95 – DELAUNAY Florence -	Affirme que l'orientation des constructions devrait être déterminée en fonction du potentiel photovoltaïque.	architecture climatique
W96 – anonyme – moliets et maâ – 2/12/2025	Je m'oppose au projet du SDU de maâ qui classe la moitié de ma parcelle en zone inconstructible car ma parcelle se trouve dans la continuité d'une parcelle voisine construite. (Il s'agit de la parcelle AK 32). (Commentaire du commissaire enquêteur : cette personne fait une erreur d'interprétation car le projet de modif n°2 inclut la totalité de la parcelle AK 32 dans la zone U du SDU. En conséquence, cette remarque est sans objet)	classement
W97 – PONCET Jean – vieux-boucau – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W97 – PONCET Jean – vieux-boucau – 2/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W98 – anonyme – vieux-boucau – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W98 – anonyme – vieux-boucau – 2/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W99 – décAMPS Dominique – soustons – 2/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W99 – décAMPS Dominique – soustons – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W99 – décAMPS Dominique – soustons – 2/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W100 – anonyme – soustons – 2/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W100 – anonyme – soustons – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W100 – anonyme – soustons – 2/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W101 – anonyme – messanges – 1/12/2025	Exprime implicitement une opinion réservée sur l'urbanisation du secteur caliot camentron, car selon lui, le réseau d'assainissement est décrit de manière illisible dans le rapport de présentation, les voies de circulation ne sont d'anciens chemins forestiers ou agricoles simplement bituminés et non structurés pour une mobilité douce (piétons, vélos), l'urbanisation est diffuse sous forme de secteurs disjoints entre espaces naturels, enfin, l'amélioration de l'offre de logements est bien mieux assurée dans le centre bourg que dans ce secteur.	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W102 – CROKAERT Michel – vieux-boucau – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W102 – CROKAERT Michel – vieux-boucau – 2/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W103 – CAYLA Catherine – soustons – 2/12/2025	demande que le PLUi prenne en compte les risques de submersion marine et de ruissellement présentés par l'État en 2023.	risques littoraux
W103 – CAYLA Catherine – soustons – 2/12/2025	demande que le PLUi prenne en compte les risques de submersion marine et de ruissellement présentés par l'État en 2023.	risque inondation
W104 – GABARRA Marc – vieux-boucau – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W104 – GABARRA Marc – vieux-boucau – 2/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W105 – BRILLANCEAU Guy – vieux-boucau – 3/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W105 – BRILLANCEAU Guy – vieux-boucau – 3/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W106 – ROGER Michel – soustons – 3/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W106 – ROGER Michel – soustons – 3/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W106 – ROGER Michel – soustons – 3/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W107 – anonyme – messages – 3/12/2025	maintien en zone constructible (commentaire du commissaire enquêteur : cette observation anonyme et imprécise n'est pas exploitable car son sens ne peut être clairement interprété).	incompréhensible
W108 – anonyme – messages – 3/12/2025	maintien en zone constructible (commentaire du commissaire enquêteur : cette observation anonyme et imprécise n'est pas exploitable car son sens ne peut être clairement interprété).	incompréhensible
W109 – LIWERANT Jacques – vieux-boucau – 3/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W109 – LIWERANT Jacques – vieux-boucau – 3/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W110 – ASTRUC David – moliets et maâ – 3/12/2025	Le quartier de maâ mérite une vraie protection. Avant d'étendre l'espace constructible il serait judicieux de mieux relier ce quartier au village.	quartier maâ
W110 – ASTRUC David – moliets et maâ – 3/12/2025	Le changement de nature des terrains de tennis est un renoncement absurde car le complexe golf tennis constitue un atout essentiel de l'attractivité de la commune. Il existe d'autres solutions pour accueillir un hôtel que de supprimer les tennis. Enfin dénaturer le lignot est une mauvaise idée ; il serait préférable de reprendre l'ensemble de la problématique du littoral (protection du golf, accès aux plages, mise en valeur de l'embouchure du courant d'Huchet).	tennis club moliets
W111 – anonyme – moliets et maâ – 3/12/2025	Opposition au changement du PLUi et à la création d'une antenne 5G quartier de maâ (commentaire du commissaire enquêteur : le projet de prévoit pas d'installer une antenne dans le quartier de maâ).	opposition générale Hors sujet

observations	teneur de l'observation	thématique
W112 – BARBEREAU Jean-Marie – soustons – 3/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W112 – BARBEREAU Jean-Marie – soustons – 3/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W112 – BARBEREAU Jean-Marie – soustons – 3/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W113 – DEFRANCE Elisabeth – vieux- boucau – 3/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W113 – DEFRANCE Elizabeth – vieux- boucau – 3/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W114 – BOILLOT Christian et Marie- Paule – soorts- hossegor – 3/12/2025	Demandent le classement de la parcelle AL 48 en zone urbaine au lieu de zone naturelle car ils contestent l'arrêt de la CAA de Bordeaux du 25 avril 2023 confirmé en cassation ayant annulé leur permis de construire délivré le 26 sept 2018. Ils rappelle que leur parcelle est issue d'un lotissement datant du 3 juin 2013 donc constituant ainsi une élément déterminant de la continuité de l'urbanisation. Ils dressent la liste des caractéristiques établissant le caractère urbain du quartier. Ils relèvent l'absence de justification écologique ou biologique.	classement
W115 – anonyme – messanges – 4/12/2025	Exprime sa difficulté à cheminer dans ce dossier complexe et truffé d'acronymes. Cependant, entre préservation naturelle et développement urbain, choisit la préservation des espaces naturels pour le secteur caliot	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W116 – RUSSO Christiane – vieux- boucau – 4/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W116 – RUSSO Christiane – vieux- boucau – 4/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
4P4 - W117 – Maître MOROT- MONOMY Camille pour M et Mme CARR – seignosse – 4/12/2025	Concerne la parcelle BN 323 appartenant à M et Mme CARR situé au sein du golf classée en zone urbaine seulement la parcelle est de fait inconstructible en raison de la contrainte « feux de forêt » Imposant un espace libre de 12m. En conséquence demande la suppression de cette règle de distance de 12m.	constructibilité
W118 – DUBAYLE Sylvie – messanges – 4/12/2025	Le projet d'urbanisation éloigné du village dans 3 secteurs éloignés entre eux (commentaire du commissaire enquêteur : il semblerait qu'il s'agisse de caliot camentron) ne répond pas à la nécessité d'une extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. La situation de notre village en zone littorale à haut potentiel de submersion devrait interroger tout projet d'artificialisation des sols.	caliot camentron
W119 – Jean- Marie – messanges – 5/12/2025	Conteste la validité du SDU. Le quartier de caliot est situé en zone à risque aléa feux de forêt fort et sa défense incendie est insuffisante. Les parcelles du quartier sont en outre exposées au risque de remontée de nappe. Remarque que le classement en zone U permettra l'accueil d'activités commerciales et créera une forte attractivité pour les investisseurs de la location saisonnière (ex. Airbnb) et modifiera les caractéristiques du bâti. Il faut donc diminuer la densité admissible du secteur afin de conforter la vocation résidentielle du quartier, gérer les risques incendie de forêt et remontée de nappe. Il vous appartient de trouver un juste milieu pour préserver la qualité paysagère de l'espace naturel boisé.	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
SOUS/R1 - C1 – W120 – RESIDENTS DE LA ROUTE DE TOSSE – soustons – 5/12/2025	Pétition resano. 35 familles s'opposent au projet de modification n°2 du PLUi précisément au secteur bâti situé en bordure de la route de Tosse car les terrains, actuellement classés en zone U seraient reclassés en zone N dans le projet, alors que les parcelles sont viabilisées (tous réseaux) ce qui spolierait tous les propriétaires concernés dont certains ont fait des donations à leurs descendants. Ils considèrent faire partie de la zone urbaine de soustons.	Classement Route de tosse
W121 – Laurent – soustons – 5/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W121 – Laurent – soustons – 5/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W121 – Laurent – soustons – 5/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
SH/R1 – W122 – BEGUE Philippe – soorts-hossegor – 5/12/2025	Demande que les commerces de moins de 300m ² puissent être autorisés dans la ZA pédebert	constructibilité
W123 – MAQUE Isabelle – vieux- boucau – 5/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W123 – MAQUE Isabelle – vieux- boucau – 5/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W124 – GONDY Eric – vieux- boucau – 5/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W124 – GONDY Eric – vieux- boucau – 5/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
4P3 – W125 – NOGUEZ Cathy – labenne – 5/12/2025	Demande que la parcelle A 551 soit constructible par son classement en zone U car elle est classée en zone N.	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W126 – LASSEUR Albéric-Célian – soorts-hossegor – 5/12/2025	Emet un avis défavorable en raison du caractère collectiviste et hautement bureaucratique du projet de modification n°2 car il empêche les communes de décider de leur avenir en s'appuyant sur des déclarations de bonne volonté démagogiques aux résultats passés catastrophiques.	opposition générale
W127 – COIFFIER Vincent – soorts- hossegor – 5/12/2025	Déplore que des projets d'artificialisation des sols soient proposés alors qu'ils privent les habitants de terres indispensables à la vie, amplifient les catastrophes naturelles tandis qu'aucun projet d'optimisation des bâtiments de la commune ne soit poursuivi. Il serait plus judicieux de créer des logements sociaux dans le centre d'Hossegor. Ce particulier développe des observations relatives à la voirie et à la mobilité hors sujet.	opposition générale
W128 – THIBAUD Didier pour l'association URPSP – soustons – 5/12/2025	L'association regroupe 63 résidents dans le secteur de soustons plage. Demandent le reclassement des parcelles CP 36 et CP 383, 384 et 400 en zone N	classement
W129 – W133 – Christophe – messanges – 5/12/2025	demande que des prescriptions précises et limitatives soient édictées pour éviter le développement urbain dans l'oap 3 ; son observation sur la voirie porte sur le chemin de l'usage.	caliot camentron
W130 – TRILLAT Marie-Françoise – vieux-boucau – 5/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W130 – TRILLAT Marie-Françoise – vieux-boucau – 5/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W131 – Maître BEKSTEIN Sandrine pour la société ABONDANCE – moliets et maâ – 6/12/2025	Demande le maintien en zone U de la parcelle AL 234 appartenant à la société ABONDANCE que le projet prévoit de reclasser en zone N car il s'agit d'une dent creuse, peu boisée en bordure de voies publiques et frappée d'une servitude de « couvert boisé » qui limite son artificialisation ; la parcelle est desservie par les réseaux suffisants et les boîtiers sont en bordure de route et de terrain.	classement
W132 – SCHMITT Olivier – messanges – 6/12/2025	La densification actuelle de messanges méconnaît la nécessité de préserver la forêt pour assainir ces terres marécageuses et la saturation actuelle des voies de circulation en saison estivale alors que rien n'est prévu pour remédier à ces deux problématiques.	opposition générale
W134 – OULMIERE Robert – vieux-boucau – 6/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W134 – OULMIERE Robert – vieux-boucau – 6/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W135 – DARRIBERE Pierre et Blanche – messanges – 6/12/2025	S'opposent au projet de SDU de caliot camentron car ils ne souhaitent pas que les terrains actuellement libres soient urbanisés.	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W136 – COLLECTIF VERT ET BLEU – vieux- boucau – 6/12/2025	Affirme que par ce projet de modification n°2 les élus ouvriront à l'urbanisation des espaces préservés de la bétonisation par la loi littoral et exposés aux risques naturels (retrait, submersion, inondations, feux de forêt, atteinte au paysage). Concernant la commune de vieux-boucau, le collectif demande que lui soit précisé quels sont les projets prévus concernant les espaces publics (plage centrale et plage sud). Le collectif veut savoir quelles sont les motivations des élus pour densifier l'urbanisation du littoral ? Le collectif s'interroge sur le coût du présent projet de modification n°2 dont il conteste le principe. Le collectif souhaite que l'état naturel du littoral soit préservé.	opposition générale
2P5 – W137 – LAVIGNOLE Franck et Carole– messanges – 6/12/2025	Déplore que l'oap n°3 conduira au changement radical de l'harmonie de ce quartier historique d'airials qui y perdra son identité culturelle et environnementale. La standardisation est en marche contre le caractère qualitatif du territoire. Evoque l'imperméabilisation du sol qui en résultera alors que le risque de remontée de nappe est fort car le secteur est caractérisé par un réseau hydrographique accompagné de fossés de drainage : la présence de l'eau dans le sous-sol est extrêmement forte. Un risque de bouleversement de l'équilibre du cycle de l'eau est probable en cas d'imperméabilisation du sol accompagné d'un risque d'inondation. Les déposants craignent que les choix architecturaux des projets futurs n'altèrent le caractère du paysage traditionnel landais. Ils craignent que l'ouverture à l'urbanisation du secteur attirent les investisseurs pour la location saisonnière désireux de rentabiliser par une occupation maximale des sols. Ils demandent que l'oap interdise les projets sur des terrains dont la superficie serait inférieure à 1500m².	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W138 – HAMARD Daniel – messanges – 6/12/2025	Emet plusieurs remarques : le chemin des pandelles n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, les voies de circulation son inadaptées aux mobilités douces, l'urbanisation est dispersée, l'augmentation du nombre de logements ne se justifie pas (commentaire du commissaire enquêteur : sans le nommer, on comprend que le déposant vise le SDU caliot camentron)	caliot camentron
W139 – DUCASSE Marie-France – messanges – 6/12/2025	Opposée au projet du SDU caliot camentron, car le quartier n'est pas dense, est diffus, sans assainissement sur le chemin des pandelles, inexistence d'équipements collectifs, et l'offre de logements neufs se situe au centre bourg (opération nexity).	caliot camentron
W140 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W140 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W141 – BOILLOT Marie-Paule – soorts-hossegor – 6/12/2025	S'interroge sur le déclassement de terrains de la zone U vers la zone N et demande que lui soit précisés les textes sur lesquels s'appuie la modification n°2 s'agissant des abords du lac marin d'hossegor plus précisément car jusqu'en 2025 aucune contrainte ne s'imposait aux riverains.	classement
W142 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W142 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W143 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W143 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W144 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W144 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W145 – PIETRA Rosalinda – vieux- boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W145 – PIETRA Rosalinda – vieux- boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W146 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W146 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W147 – LESPY Eric – vieux- boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W147 – LESPY Eric – vieux- boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W148 – PARDO Valérie – vieux- boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W148 – PARDO Valérie – vieux- boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W149 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W149 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W150 – CINGAL Georges président de la SEPANSO Landes– toutes communes – 7/12/2025	Déplore l'absence de prise en compte du PPRL (secteurs Soustons plage, courant de soustons, vieux-boucau). Rappelle que la MIACA avait prévu des zones de coupure d'urbanisation s'agissant de la conurbation soorts-hossegor, capbreton, seignosse le penon. Pointe le fait que la bande des 100m n'est pas respectée : demande qu'elle soit revue et étendue. Il attire l'attention sur les risques d'inondation avérés par remontée de nappe (seignosse) et le ruissellement (capbreton, soustons) qui ne sont pas suffisamment pris en compte. Affirme que les protections des espaces naturels et boisés à l'intérieur des agglomération est insuffisamment pérenne. Se déclare préoccupée par le classement en zone U de parcelles naturelles interstitielles à soustons-plage. Déplore que soit passé sous silence les problèmes environnementaux posés par l'agglomération messanges-vieux-boucau-port d'albert (parcelles CP 36, 383, 384, 400) qui témoignent d'une discontinuité urbaine. S'interroge sur le classement en zone AU de la parcelle CP36 alors qu'elle devrait être classée en zone naturelle. A Labenne, la SEPANSO s'inquiète du classement en SDU du collège et des secteurs des campings : émet un avis catégoriquement défavorable au classement en zone U des secteurs de camping ; elle s'inquiète, en outre, du développement économique du secteur d'Housquit-artiguenave proche de la réserve naturelle du marais d'orx. S'agissant de moliets et maâ, relève que le secteur caliot-camentron est diffus et riche d'une biodiversité, qu'il est protégé au titre d'un site inscrit des étangs landais, ainsi signale que MACS s'expose à ne nouveaux contentieux. Le classement caliot camentron en SDU est étonnant car formé de 3 secteurs disjoints, discontinus, et la question des réseaux se pose. Même remarque pour quartier maâ : grignotage. S'agissant de soorts-hossegor, souligne la nécessité de protéger le secteur du rey et rappelle les problèmes récurrents d'assainissement non réglés. S'agissant de seignosse, demande que soit justifiée l'affirmation	opposition générale

observations	teneur de l'observation	thématique
	selon laquelle le secteur du golf ne présente pas d'éléments d'intérêt patrimonial ; en outre, s'interroge sur l'incohérence entre règlement du PLUi et objectifs du plan climat du 25 janvier 2025. La sepanso demande un inventaire exhaustif des zones humides et des arbres remarquables, constate la facilité avec laquelle macs déclassé des zones naturelles pour les urbaniser. Demande que macs dresse la liste des espèces floristiques protégées et la réglementation les protégeant. Conclusion : la sepanso sera vigilante sur la mise en œuvre du PLUi car la modif n°2 n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT.	
W151 – DUVICQ Jean-Claude – soustons – 7/12/2025	Demande que son tènement foncier constitué des parcelles BR 102, 173, 175, 177 et 179 soit classé en zone N et non en zone A car ces parcelles sont en jachère et n'ont jamais été cultivées. Il souhaite disposer d'une constructibilité pour y aménager sa résidence principale.	classement
W152 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W152 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W153 – BAHEGNE Sophie – soorts-hossegor – 7/12/2025	Demande que la parcelle AL 10 support de l'ancien camping du Rey ne soient pas classées en forêt afin d'y aménager un camping familial simple.	classement
W154 – BERENGUER Stéphane – seignosse – 7/12/2025	Souhaite pouvoir consulter de la documentation disponible sur le risque de retrait du trait de côte pour mieux comprendre la situation du penon	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W155 – RAJOT Michel – messanges – 7/12/2025	Le classement en zone U du quartier caliot camentron n'est pas nécessaire en raison de l'offre de logements neufs présente sur le bourg centre (nesity, 72 logements). Ce secteur ne respecte pas pleinement les critères de la loi, car diffus, discontinu, voies non structurées, assainissement collectif insuffisant, absence d'équipements collectifs. Emet un avis défavorable sur le SDU de caliot camentron.	
W156 – BURGUBURU Jean-Marc – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W156 – BURGUBURU Jean-Marc – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m
W157 – BURGUBURU Catherine – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W157 – BURGUBURU Catherine – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m
W158 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W158 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m
W159 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W159 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m
W160 – GADOU Alain – messanges – 7/12/2025	avis négatif sur messanges. Déploire le manque de concertation préalable de la part des élus de messanges. Le SDU caliot camentron est diffus et distinct en 3 zones ; aucun lien d'urbanisation n'existe entre ces 3 secteurs ; il relève d'une mauvaise appréciation du contexte et une méconnaissance du secteur ; le SDU n'est pas équipé en services collectifs adaptés : routes de faibles capacités, réseau d'assainissement qui date de 2016 ne dessert pas le quartier barraïls, gaspillage d'argent public pour l'assainissement alors que toutes les maisons possédaient un assainissement individuel, réseau de télécommunication anarchique majoritairement aérien	caliot camentron
W161 – BAHEGNE Cyril – soorts-hossegor – 7/12/2025	S'associe aux demandes formulées par ses parents Patrick et Aude-Sophie BAHEGNE pour la parcelle AL 10 car le tourisme durable est compatible avec la préservation de l'environnement.	classement
W162 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W162 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m
W163 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W163 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W164 – GADOU Alain – vieux- boucau – 7/12/2025	Demande de garder le sud de Messanges en l'état pour protection contre les risques climatiques et la sauvegarde des sols perméables, réservoirs de stockage des eaux. Pourquoi le couloir naturel de parcelles inondables le long du courant de Moisan est-il classé en U ? Regrette que le sud de messanges soit regardé comme une zone marchande de la commune de vieux-boucau : il doit rester en l'état actuel pour préserver le nord de vieux-boucau.	classement
W165 – VIGNAL Pierre – moliets et maâ – 7/12/2025	Demande pourquoi l'emplacement réservé n°16 issu de la modification n°4 n'apparaît pas sur plan 3.2.11. ? Reste un point noir : aller du centre bourg ou de la plage à maâ en vélo (D328 encombrée par les familles provenant du camping Capfun island).	mobilité
W166 – de BASTARD Marie – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que sa parcelle AI 169 et 174 puissent devenir constructibles. Souhaite y construire sa future résidence principale.	classement
W167 – MAUREAUD Thierry – moliets et maâ – 7/12/2025	Conteste la légitimité de l'enquête publique en raison de la période durant laquelle elle se déroule car le lieu est constitué à plus de 80 % par des résidences secondaires. Conteste le classement du quartier en SDU, car la desserte du quartier est inadaptée ainsi que ses infrastructures et les risques environnementaux ne sont pas pris en compte (feux de forêt, débordement de nappe, inondation de cave) : il n'y a pas de PPRI à moliets, étroitesse du gabarit routier, rue en impasse. Conteste donc la modification n°2 par manque d'adaptation aux conséquences du dérèglement climatique dans le quartier de maâ.	quartier maâ
W168 – VIGNAL Pierre – moliets et maâ – 8/12/2025	S'agissant du tennis club, pointe l'inadéquation du document graphique 3.2.2. et du texte de la page 48 du rapport de présentation. Demande pourquoi les zones club house et VVF sont-elles caractérisées comme « secteur de non extension de l'urbanisation » et pas les SDU des lotissements intra-golf ? Demande des éclaircissements sur ces 2 points.	question de lecture

observations	teneur de l'observation	thématique
W169 – W 171 – CHARPENTIER Julie – messanges – 8/12/2025	Demande un réexamen de zonage concernant leurs parcelles AL 168, 169 et 171 car les caractéristiques de ces terrains ne justifient pas leur classement en zone N : absence de boisement, sol exploitable, ancien usage agricole. Souhaite leur classement en zone agricole car les demandeurs sont agriculteurs : projet d'exploitation familiale comprenant micro-pousses, maraîchage, volailles et apiculture. Souhaite, comme alternative, le classement de la parcelle AL 169 en STECAL agricole pour l'implantation des équipements strictement nécessaires (hangar agricole, stockage, infrastructures techniques).	classement
W170 – VIGNAL pierre – moliets et maâ – 8/12/2025	Pourquoi les pistes cyclables MOL 11, 12 et 13 sont-elles retenues et la MOL 16 pas retenue ? Affirme qu'est incompréhensible le fait de réserver une emprise de 15m le long de la réserve naturelle du Huchet au bénéfice d'une piste cyclable alors qu'actuellement le chemin forestier est interdit aux vélos, cela au détriment de la faune et de la flore caractéristique du lieu.	mobilité
W172 – anonyme – moliets et maâ – 8/12/2025	Demande que les permis de construire délivrés soient conformes à la règle du retrait, ce qui n'a pas été le cas pour 2 maisons citées par le déposant.	ADS
W173 – Maître DAUGA pour la commune de soorts-hossegor – soorts-hossegor – 8/12/2025	Répond à l'observation de la SEPANSO W85. Signale que l'observation de la sepanso s'agissant du Cu délivré sur la parcelle AL48 est hors sujet. Pointe le caractère inapproprié de l'observation de la sepanso lorsqu'elle invite le maire à la retenue. Déclare que les affirmations de la sepanso sont fausses s'agissant des modalités d'instruction en ADS. Demande de rendre invisible l'observation de la sepanso en raison de la diffusion des données personnelles de la personne chargée d'instruire les demandes d'autorisation. [commentaire du commissaire enquêteur : la contribution a été modérée par le commissaire enquêteur ce qui la rend invisible aux internautes consultant le registre dématérialisé].	réclamation Querelle

observations	teneur de l'observation	thématique
W174 – COULOME Richard – soorts- hossegor – 8/12/2025 – lien avec W185 et W199	Suite à une erreur matérielle, demande une rectification concernant la parcelle AB 204, car elle est classée à tort dans la zone d'aléa fort dans le PPRL, constat fait au vu des données du BRGM qui excluent la parcelle AB 204 (donc contradiction du PPRL par rapport à BRGM). Signale que cette incorporation résulte d'échanges discrets entre la préfecture et la commune qui a conduit à cette « captation » chirurgicale non corroborée par la jurisprudence et par l'incertitude d'une prospective à 100 ans. En outre, observe que cette encoche est démentie par les faits et les modèles prédictifs ? Au surplus, la parcelle en cause est d'une altimétrie qui la situe très au-dessus des niveaux de subversion marine. Affirme que se sont les données purement cadastrales qui ont guidé le rédacteur du PLUi. Le déposant s'interroge sur l'effet moteur qui expliquerait l'insertion de la parcelle AB 204 dans la zone de fort aléa. Il demande une rectification de la limite pour en exclure la parcelle en cause.	risques littoraux
W175 – ARTAGNAN Philippe soustons – 8/12/2025	Souhaite retrouver la destination d'origine des parcelles support de la ZAC du Port d'Albret îlot 6.3 lots 29 et 30 ayant donné lieu à la délivrance du PC87-00165 le 3 février 1988. (commentaire du commissaire enquêteur : quelles sont les parcelles concernées?)	classement
W176 – anonyme – soustons – 8/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W176 – anonyme – soustons – 8/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W176 – anonyme – soustons – 8/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W161 – BAHEGNE Cyril – soorts-hossegor – 7/12/2025	Se joint à la demande conjointe de Patrick et Pascal BAHEGNE pour que la parcelle AL 11 conserve son classement en zone U et que sur la parcelle AL 10 il soit possible de créer des hébergements touristiques raisonnés respectueux de l'esprit forestier.	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
2P1 – W178 – BAHEGNE Patrick et Aude et leurs enfants– soorts- hossegor – 8/12/2025	Co nu-propriétaires des parcelles AL 10 et 11 et AM 32. Estiment que la suppression de la zone U touristique ne leur paraît pas découler directement du jugement du TA de PAU du 27 juin 2023 qui leur semble moins coercitif. Le reclassement en zone naturelle ne correspond pas à la réalité du site. Il favorisera la présence du sanglier ravageur. La bâtisse sur la parcelle AL 10 sera prochainement aménagée pour y accueillir une activité familiale et artistique. La parcelle pourrait restée classée, hébergement touristique sans que soit porté atteinte aux espaces boisés. Demandent que la parcelle AL 10 soit maintenue dans son classement actuel U touristique. Suggèrent le classement en STECAL de la parcelle ou une zone NT1. Souhaitent que la parcelle AM32 reste en zone N sports et loisirs.	classement
W179 – BAHEGNE Raphael – soorts- hossegor – 8/12/2025	Fils de Patrick BAHEGNE, déclare soutenir son père qui demande que les parcelles AL 10 et 11 et AM 32 ne soient pas classées en zone naturelle.	classement
MOL/R1 – W180 – GODEAU-GELLI Sylvie – moliets et maâ – 8/12/2025	Demande que la parcelle nue BL 7 soit classée en zone urbaine pour y créer un lotissement (logements) car elle se situe le long de l'avenue de l'océan et borde la zone urbaine	classement
W181 – MILET Dominique – moliets et maâ -	Demande que la piste cyclable Pichelebe maâ soit revue.	mobilité
SEI/R1 – W182 – Association Seignosse Océan – seignosse – 8/12/2025	Mémoire annexé au registre papier. L'association relève la contradiction de la zone urbaine le long du littoral sur le secteur compris entre le Tube et le Penon, la non modification de l'OAP n°4, le maintien d'une zone de mixité renforcée à l'arrière de l'office de tourisme alors qu'elle est boisée en grande partie. Se félicite du retrait de la zone urbaine qui prend en compte le retrait du trait de côte en cohérence avec le plan d'aménagement durable des plages de seignosse, de la désartificialisation du pied de dune et avec le projet Penon mais ne comprend pas le maintien de cette zone de mixité renforcée derrière qui ne se justifie pas puisqu'elle n'est pas intégrée à l'OAP Cœur de Penon. L'association demande le retrait de la zone rouge de mixité renforcée et le maintien d'une zone naturelle à l'arrière de l'office de tourisme.	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
VBOU/R1 - W183 – anonyme – vieux-boucau – 8/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
VBOU/R1 - W183 – anonyme – vieux-boucau – 8/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W184 – BAHEGNE Harold – soorts-hossegor – 8/12/2025	S'associe à son père Patrick BAHEGNE afin que les parcelles AL 10 et 11 et AM 32 puissent rester en zone culturelle et camping.	classement
W185 – COULOME Richard – soorts- hossegor – 8/12/2025 lien avec W174 ET W199	Concerne le secteur du parking face à la plage sud d'hossegor. Pointe la situation défailante du mini-parking jouxtant sa parcelle AB 204, car c'est une impasse profonde sans aire de retournement, les trottoirs sont étroits, les bornes électriques sont implantées au fond du parking donc peu accessibles, le stationnement sauvage est massif et structurel, le parking est sujet à inondation par ruissellement et défaut d'entretien. Le déposant demande que le commissaire enquêteur recommande au porteur de projet d'organiser une réunion publique pour en débattre afin de préconiser l'inscription d'une réserve d'emprise en faveur de la requalification du secteur du parking car c'est la seule zone non aménagée du boulevard de la dune donc devant leur parcelle accidentogène et donc en situation de non cohérence avec les objectifs du SCOT et de la loi ELAN.	mobilité
W186 – BAHEGNE Agatha – soorts-hossegor – 8/12/2025	Fille de Patrick BAHEGNE, souhaite que l'ancien camping ne soit pas classé en zone de forêt, car leurs projets sont subordonnés à la finalisation de la succession.	classement
W187 – BOILLOT Christian – soorts- hossegor – 8/12/2025 – lien avec W141 et W190	Conteste le classement de la parcelle AL 48 en espace naturel remarquable du littoral acquise le 20 déc 2017 et bénéficiant d'un PC délivré le 26 sept 2018 puis annulé par la CAA de Bordeaux le 23 fév 2024. S'oppose à cette décision, car la parcelle est située dans la continuité urbaine dans un quartier urbain, sa constructibilité est réelle malgré son classement en zone naturelle boisée par le SPR et sa fonction écologique ou biologique manque de justification. En conséquence le classement en ENRL ne lui paraît pas fondé.	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W188 – GUYOT Jean – vieux- boucau – 8/12/2025	Demande la prise en compte des problèmes de sur-saturation routière et de non prise en compte des risques de subversion marine et non conformité. Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W188 – GUYOT Jean – vieux- boucau – 8/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W189 – DESOMBRE Henri-Christian – moliets et maâ – 8/12/2025	S'étonne que le quartier soit classé comme SDU. Au nom du bon sens et la cohérence, émet des remarques sur la délimitation du périmètre : pourquoi avoir exclu les parcelles AH 162 et 167, celles du corridor en pas japonais AI (partiellement) 45, 46, 32, 33 et 25 et AH 160 alors que de façon incohérente les parcelles AI 38, 39, 40, 41, 43, 44 et 48 sont incluses dans le périmètre du SDU ; par ailleurs exprime l'idée qu'il serait plus judicieux de se référer à la maison de maître (parcelle AH 107) et la sa métairie (parcelle AI 46) les deux constituant le même arial.	quartier maâ
W190 – BOILLOT Christian – soorts- hossegor – 8/12/2025 – en lien avec W141 et W 187	Demande au commissaire enquêteur de préciser que la totalité des parcelles du secteur Rey, y compris celles classées en U actuellement, seraient incluses dans un éventuel STECAL si cette hypothèse était retenue.	classement
W191 – Collectif vert & bleu vieux- boucau – vieux- boucau – 8/12/2025 – en lien avec W136	En complément à W136 : demande que soit précisé quelles dispositions réglementaires s'appliqueront dans la bande des 100 m à vieux-boucau et dans l'agglomération fabriquée vieux-boucau, messanges sud et soustons plage.	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W192 – OULES Denis pour l'association messanges environnement (âme) – messanges – 8/12/2025	S'agissant du SDU caliot camentron l'association constate : que la densité est de 3 logements à l'hectare (109lgt/36,6ha) et non de 4 comme mentionné dans le dossier, que les 3 secteurs constituent une urbanisation discontinue (certains intervalles mesurent plus de 100 m) qu'ainsi le secteur est caractéristique d'une urbanisation diffuse, que les voies de circulation ne sont pas structurées (chemins sans trottoir) à part la route du quartier caliot au gabarit adapté à tous véhicules, que le réseau d'assainissement ne dessert pas le chemin des pandelles (5 maisons concernées), que ce quartier ne comporte aucun commerce, équipement et lieu collectif, que l'offre de logements neufs situé au centre bourg est bien mieux située pour répondre au besoin de logements. L'association conclut que le SDU caliot camentron n'est qu'un projet d'extension par mitage d'une urbanisation diffuse ; il doit être exclu de la modification n°2. En outre, l'association rappelle les décisions jurisprudentielles récentes concernant ce secteur qualifié d'habitat diffus : CAA de Bordeaux du 2 avril 2004 (permis annulé, chemin de l'Usage), TA de Pau du 18 nov 2020 (permis annulé chemin des Barrails), CAA Bordeaux du 31 janv 2023 (permis annulé, caliot secteur nord), du 19 juin 2018 (permis annulé, chemin de l'usage)	caliot camentron
W192 – OULES Denis pour l'association messanges environnement (âme) – messanges – 8/12/2025	L'association refuse que la zac de Moisan soit classée en zone urbaine. Elle affirme que celle de « secteur de non extension de l'urbanisation » serait plus adapté à l'instar de l'avis du préfet du 6 juin 2023 émis pour la modification du scot. L'association demande que la dune protohistorique de Moisan soit incluse dans la zone N.	Classement Zac mosan
W192 – OULES Denis pour l'association messanges environnement (âme) – messanges – 8/12/2025	L'association réfute la qualification de zone U des espaces situés au sud de messanges autour de la route de la plage sud comme étant en continuité de l'agglomération du vieux-boucau. Elle affirme qu'il est impératif de préserver au maximum le nord de vieux-boucau exposé au risque d'inondation (déclare que le couloir naturel de parcelles inondables le long du courant de mosan soit inclus dans la zone U).	Classement Messanges sud

observations	teneur de l'observation	thématique
W192 – OULES Denis pour l'association messanges environnement (âme) – messanges – 8/12/2025	L'association demande la suppression de l'accueil de cinéma dans le règlement écrit (p. 53), le projet étant abandonné.	règlement écrit messanges
W193 – FESSARD Dominique – moliets et maâ – 8/12/2025	Estime que la modification n°2 concernant le quartier de maâ est contestable et affirme qu'il convient d'en rester à une stricte observation de la loi littoral sans extension de l'urbanisation, car d'une part, les limites du SDU semblent dictées par la volonté d'une mise en conformité de constructions autorisées en méconnaissance des limitations légales, d'autre part, les infrastructures du quartier ne sont pas adaptées aux mobilités par insuffisance du gabarit, et en outre, à cause des risques de feux de forêt et de remontée de nappe (pas de PPRI, pas d'étude hydrogéologique définissant clairement les zones à risque d'inondation).	quartier maâ
W194 – W195 – anonyme – messanges – 8/12/2025 – en lien avec W203	Exprime son accord avec l'esprit du PLUi proposé, notamment s'agissant du SDU caliot camentron, car des investissements en infrastructures y ont été réalisés et que l'urbanisation des dents creuses est cohérent avec l'objectif de favoriser une offre de logements sur la commune à condition que cela se fasse en accord avec l'environnement actuel. Souligne qu'il connaît « une nombreuse opinion silencieuse » favorable à ce projet. Cependant, alerte le porteur de projet sur le risque de captation de la constructibilité donnée au secteur par la location saisonnière pouvant alors générer un tourisme intensif et contraire à l'objectif de proposer une offre de logements à l'année. Demande que soient prescrites des règles interdisant l'exploitation commerciale des logements.	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W196 – anonyme – toutes communes – 8/12/2025	Ce projet tend à consolider les dérives d'urbanisation observées par le passé : applications inégale des règles d'urbanisme, littoral fragilisé et artificialisation accélérée, mobilité fragmentée et inondabilité croissante, biodiversité en déclin et perte d'identité paysagère, gouvernance opaque et déficit démocratique. Conclusion : le PLUi devrait redevenir un instrument d'intérêt général capable de concilier respect du droit, sobriété écologique et transparence démocratique.	observations générales
W197 – BAHEGNE Pascal – soorts-hossegor – 8/12/2025	Notification de 6 documents étayant sa demande de reconnaissance du camping dans le classement des parcelles y afférentes. (observation du commissaire enquêteur : ces documents ont été remis en main propre lors de la 4ème permanence du commissaire enquêteur).	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W198 – anonyme – toutes communes – 8/12/2025 – en lien avec W172, W196 et W200	Selon lui, formule des remarques, quant aux infractions manifestes aux règles d'urbanisme et de privation de l'espace public (moliets et maâ, rue du milan noir, rue saint vincent de paul ; messanges, grignotage d'une ancienne voie ferrée ; quant aux problématiques d'aménagement (conception défailante et dégradation du cadre de vie : conception de nouveaux lotissements aux voies étriquées et à l'absence de système de gestion des eaux pluviales (rue milan noir à moliets et maâ) ; quant au réseau de mobilité douce : discontinuité et dangerosité du maillage cyclable parfois tortueux ; quant aux enjeux environnementaux et patrimoniaux : protection insuffisante des espaces naturels et du patrimoine, artificialisation et perte de zones naturelles : exemple destruction d'une pignada à moliets et maâ, saccage d'une zone humide pour une piste cyclable mal conçue ; quant à la bétonisation du littoral : engendre des coûts exorbitant de défense contre la dynamique dunaire, aucune stratégie de réversibilité n'est proposée ; quant à la gouvernance, la vision et la méthodologie du PLUi : vision minimaliste et conservatrice plutôt que correctrice et impulsive d'une vision d'avenir, le plui entérine un développement au coup par coup, une méthode de consultation obsolète (enquête papier inadaptée aux enjeux de transparence et de démocratie participative, frein à la remontée d'information par les citoyens. Face à cela, le déposant recommande : d'exiger la mise en conformité stricte des constructions, d'intégrer un véritable schéma directeur des mobilités douces, de recenser et protéger les zones humides, cours d'eau, sources, haies, bosquets et continuités écologiques, d'intégrer des outils pour un recul stratégique (par ex. préemptions) pour une renaturation à long terme. Le déposant propose la création d'une plate-forme numérique permanente de signalement utilisable par les citoyens.	observations générales

observations	teneur de l'observation	thématique
W199 – anonyme – soorts-hossegor – 8/12/2025 – en lien avec W174 et W185	Concerne la parcelle AL 48. Apporte la preuve que contrairement à l'affirmation du maire, les autorisations d'urbanisme sont confiées à une agence privée (Cf. décision du maire n°ag 41-2025 et délibération du conseil municipal du 16 déc 2024) qui exerce aussi la mission de commissaire enquêteur d'où une interrogation sur l'opportunité d'un tel cumul. Affirme que le recours à un avocat pour répondre à une observation sur la délivrance d'un CU informatif finalement annulé peut légitimement surprendre. Soulève la question de l'exigence de transparence s'agissant des coûts induits par l'action locale afin que le débat éclairé soit garanti. Le déposant affirme que la pression foncière croissante sur le littoral ne doit pas conduire à des dérives ni oublier l'intérêt général et l'héritage que nous laissons aux générations futures.	observations générales

observations	teneur de l'observation	thématique
W200 – anonyme – toutes communes – 8/12/2025 – en lien avec W172, W196 et W198	Observe de nombreuses anomalies : constructions non conformes, artificialisation rapide du littoral, rupture dans les déplacements doux, inondations récurrentes, perte de biodiversité. Le PLUi semble prolonger les dérives du passé : urbanisation au coup par coup, spéculation foncière et consultation fermée. Ce mémoire reprend les arguments du mémoire W197. Il préconise : un contrôle cadastral des autorisations délivrées et de leur exécution pour une meilleure transparence, la mise en place d'un moratoire sur les nouvelles constructions afin de freiner l'artificialisation des sols, l'obligation de réaliser un maillage continu connecté pour résorber les ruptures de mobilité, la réalisation d'études hydrauliques préalables pour éviter l'imperméabilisation excessive des sols à l'occasion de l'urbanisation, la création de zones tampon forestières, la constitution d'un inventaire écologique et l'intégration d'une trame verte dans le plui pour préserver la biodiversité, la mise en place d'une taxation dissuasive sur les reventes rapides pour éviter la spéculation foncière et lutter contre l'habitat déséquilibré, l'adoption d'une charte esthétique intercommunale obligatoire et la limitation des hauteurs à 9 m en zone sans sous-sol pour améliorer l'unité architecturale du paysage landais, la mise en place d'une plate-forme publique en ligne, la constitution d'un comité citoyen d'éthique pour assurer la transparence de la gouvernance en favorisant la participation, la réalisation d'une carte de bruit officielle, l'adoption d'un classement sonore et la pratique de contrôles saisonniers pour lutter contre les nuisances sonores et les conflits d'usage, la planification à long terme, l'affirmation d'une préoccupation de sobriété constructive et la pratique d'un contrôle indépendant.	observations générales
W201 – BAHEGNE Pascal – soorts-hossegor – 8/12/2025 – en lien avec W197	Notification de 2 documents supplémentaires : prédiagnostic écologique avec délimitation des zones humides réalisé dans le cadre du projet d'extension du camping et dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W202 – BERTALIS Didier – vieux-boucau – 8/12/2025	Souhaite que la zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services public (actuellement aménagée en parking au bord du littoral) soit classée en zone naturelle pour éviter son urbanisation car la déposante craint que le règlement d'urbanisme soit trop permissif et ne conduise à l'artificialisation de cet espace.	classement
W203 – anonyme – messanges – 8/12/2025 – en lien avec W194 et 195	Demande l'inclusion que la moitié est de sa parcelle AM 523 soit incluse dans la zone U.	classement
2P3 – MORA Micheline – messanges – 20/11/2025	Demande que sa parcelle AM 951 occupée par 3 vieux bâtiments soit classée en zone U pour pouvoir y rénover l'ancienne grange.	classement
2P4 – RESANO Jean-Luc - soustons – 20- 11/2025	Porte parole d'un collectif des habitants du quartier de la route de tosse RD 652 demandent que leurs parcelles soient maintenues en zone U et non reclassées en zone N.	Classement Route de tosse
3P1 – VIGNOLE Yvette – labenne – 29/11/2025	Demande d'information sur la constructibilité de sa parcelle B 1328 sise 624 route du marais d'orx classée en zone naturelle en vue d'une donation à ses 2 filles dont l'une souhaiterait construire une maison.	classement
3P2 – BERENGIER Stéphane – seignosse – 29/11/2025	Demande d'information sur l'objet de la modification n°2 notamment à seignosse océan	information
4P2 – CHAULLET Xavier -	Demande d'information sur la constructibilité de sa parcelle AL 15 car il souhaiterait pouvoir construire une piscine dans son jardin.	information
SOUS/R2 – anonyme – soustons – non daté	Ce déposant, signale la dangerosité de l'intersection de la route de magesq avenue du gay. Il pense que l'installation d'un miroir serait nécessaire pour les véhicules venant de magescq pour tourner à gauche.	voirie
SOUS/R3 – anonyme – soustons	document déposé – déplore l'abondance de mesures discriminatoires à l'égard de certains habitants honnêtes de la commune et à l'inverse trop de laxisme vis-à-vis d'autres gens qui se permette tout et n'importe quoi. Rappelle que dans notre pays, l'égalité est un serment.	plainte

PARTIE II

PARTIE II

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

- 1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET EXÉCUTION**
- 2 LES ENSEIGNEMENTS RÉVÉLÉS PAR L'ENQUÊTE**
 - 2.1 LES DEUX NOUVEAUX SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS (SDU) DE MAÂ ET CALIOT-CAMENTRON SONT CONTESTÉS**
 - 2.2 UNE INQUIÉTUDE MANIFESTÉE PAR LES POPULATIONS RIVERAINES DU LAC D'ALBRET**
 - 2.3 LES RIVERAINS DE LA RUE DE TOSSE RÉCLAMENT DE LA FERMETÉ DANS LA POLITIQUE D'URBANISATION**
 - 2.4 LE PROJET D'IMPLANTATION D'UN HÔTEL SUR LE FONCIER DU TENNIS-CLUB DE MOLIETS-et-MAÂ EST MAL ACCEPTÉ**
- 3 EXAMEN DES MODIFICATIONS PROJETÉES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES RÉPONSES APPORTÉES PAR LA communauté de communes MACS**
 - 3.1 Le resserrement des périmètres des agglomérations est pertinent pour la plupart d'entre eux sauf exception**
 - 3.2 La reconduction des périmètres de 4 villages est justifiée, car ils sont compatibles avec le SCOT et la réduction du périmètre du village résidentiel touristique de MOLIETS et MAÂ est pertinente**
 - 3.3 Les délimitations des 8 secteurs déjà urbanisés (SDU) sont pour la plupart compatibles avec les dispositions du SCOT, mais celui du quartier de Maâ est perfectible**
 - 3.3.1 Le périmètre délimitant le quartier de Maâ à MOLIETS-et-MAÂ doit être réduit, car il est mal justifié, mais la définition d'orientations d'aménagement et de programmation est pertinente et répond à l'objectif de protection du patrimoine culturel et végétal du secteur*

3.3.2 *Les secteurs du Golf-Arène-Houron-Pignada à MOLIETS-et-MAÂ sont compatibles avec le SCOT*

3.3.3 *Le quartier Caliot-Camentron à MESSANGES, bien que fortement contesté, est compatible avec le SCOT ; les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour ce secteur lui garantissent une évolution douce respectueuse des ressources patrimoniales du quartier*

3.3.4 *La réduction du périmètre du secteur du Château d'eau à SOUSTONS est justifiée*

3.3.5 *La réduction du périmètre du secteur du golf de SEIGNOSSE est justifiée*

3.3.6 *La réduction du périmètre du secteur du collège à LABENNE est justifiée*

3.3.7 *L'introduction d'un corpus de dispositions écrites répond correctement à la nécessité de doter les secteurs déjà urbanisés de règles d'urbanisme devant assurer le développement urbain de manière compatible avec le SCOT*

3.4 La délimitation d'entités urbaines non identifiées par le SCOT comme secteurs déjà urbanisés ou comme agglomérations ou villages est une spécificité des territoires littoraux de la communauté de communes MACS que la modification n°2 du PLUi solutionne opportunément

3.5 L'extension des protections d'espaces sur le secteur de la House, sur la commune de SOUSTONS, est justifiée

3.6 Les demandes individuelles de classement sortent du champ de la présente enquête publique ; elles ne peuvent être prises en compte au titre de cette procédure d'évolution, à l'exception de certaines, en nombre très limité

3.6.1 *Demandes et observations sortant du champ de la présente enquête publique ou non admissibles au titre de la présente modification n°2 du PLUi*

3.6.2 *Demandes auxquelles une réponse favorable est donnée*

3.6.3 *Demande justifiant la formulation d'une recommandation*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE II

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET EXÉCUTION

A - La modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS porte sur la délimitation des périmètres des agglomération, villages, secteurs déjà urbanisés (SDU) et secteurs de non extension de l'urbanisation tel que définis par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral » modifiée par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN ». Cette dernière a supprimé l'ancien concept de « hameau » pour lui substituer celui de SDU. L'article 42 de la loi ELAN a offert aux collectivités publiques, compétentes en matière de planification spatiale, la possibilité d'adapter leur schémas de cohérence territoriale (SCOT) et leur plans locaux d'urbanisme par la voie dérogatoire de la modification simplifiée afin d'identifier et de délimiter les secteurs déjà urbanisés ou de resserrer, si nécessaire, les périmètres des agglomérations et des villages à condition que les procédures d'évolution aient été engagées avant le 31 décembre 2021. Dans ce délai imparti, la communauté de communes MACS a procédé à la modification de son SCOT pour identifier les SDU, ce document d'urbanisme ayant été approuvé le 28 septembre 2023. A la suite de cette modification, il revient au plan local d'urbanisme, en l'espèce le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes MACS, de faire évoluer son zonage afin de délimiter les nouveaux périmètres des SDU, de resserrer, si nécessaire, les périmètres des agglomérations et des villages et de délimiter les secteurs de non extension de l'urbanisation. En outre, eu égard aux injonctions du juge administratif concernant des décisions contentieuses intervenues à la suite de requêtes introduites contre le PLUi approuvé le 27 février 2020, le projet de modification intègre des évolutions répondant aux injonctions du juge administratifs concernant la protection d'espaces naturels. La procédure choisie est celle de la modification de droit commun en raison de l'élargissement de l'objet de la modification pour y introduire les évolutions rendues nécessaires par les conséquences de ces contentieux administratifs.

B - La procédure de modification n°2 du PLUi s'est déroulée normalement, sans défaut ou insuffisance à relever tant en ce qui concerne les modalités d'organisation que les obligations légales et réglementaires relatives aux mesures de publicité. Les particuliers se sont abondamment approprié les documents du projet eu égard au nombre élevé de consultations (5245), de téléchargements (5456) et de dépôt d'observations sur la base des pièces dématérialisées constitutives du projet de modification accessibles à partir du registre dématérialisé ouvert à cet effet. Il convient de signaler que les registres « papier », déposés dans les 8 mairies concernées et au siège de la communauté de communes MACS, n'ont pas eu le même niveau de fréquentation : les observations écrites sur ces registres papiers sont très nettement inférieures aux observations déposées sur le registre dématérialisé soit 11 contre 203. Quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur, dont l'une un samedi matin, au siège de la communauté de communes et dans deux mairies : l'une située dans le secteur nord du territoire, l'autre dans le secteur sud. Cette organisation multi-sites, respectueuse de la pratique locale, a offert aux particuliers la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur en semaine ou le week-end. Le commissaire enquêteur a réalisé 11 entretiens cumulés durant ses quatre permanences.

Les visites réalisées par le commissaire enquêteur lui ont permis de comprendre le contexte des observations les plus porteuses de problématiques résultant d'une expression collective de particuliers, notamment sur des enjeux de protection de ressources naturelles ou de délimitation de zones.

Ainsi, l'effectivité de la présente enquête publique est constatée au regard des objectifs d'expression du public assignés à celle-ci.

2 LES ENSEIGNEMENTS RÉVÉLÉS PAR L'ENQUÊTE

Quelques déposants ont exprimés une opinion de défiance sur la gouvernance pratiquée par les élus de la communauté de communes MACS. Ils pointent l'expression jugée technocratique des choix stratégiques portés par les documents d'urbanisme quant aux enjeux environnementaux soulevés par les développements économique et social de ces territoires confrontés à de fortes pressions démographique et foncière. Ils considèrent que le portage des politiques publiques souffre d'un déficit d'expression démocratique par trop de verticalité et de manque de transparence. La communauté de communes MACS apporte les réponses substantielles à ces observations, derrière lesquelles se range le commissaire enquêteur.

Au-delà de ce jugement global, les déposants ont fait émerger quelques thèmes particuliers dont le détail est rappelé ci-dessous.

2.1 LES DEUX NOUVEAUX SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS (SDU) DE MAÂ ET CALIOT-CAMENTRON SONT CONTESTÉS

Une trentaine d'observations au total pour ces deux SDU ont exprimé une désapprobation concernant la délimitation de ces périmètres. Les arguments les plus souvent cités mentionnent le caractère diffus de l'urbanisation s'agissant de Caliot-Camentron ou le basculement réalisé au cours du temps par le processus de développement urbanistique concernant Maâ. L'insuffisance des équipements publics ou la faible capacité du réseau viaire innervant ces secteurs ont aussi été cités ainsi que l'absence d'installation de lutte contre les feux de forêt.

Le commissaire enquêteur estime qu'il est fortement probable que l'intensité de la vigilance des associations intervenant en matière environnementale, dont certaines agréées, sur ces deux secteurs, déterminera le degré d'insécurité juridique de nature à freiner la mise en œuvre des objectifs du PLUi les concernant. En effet, il convient de rappeler que le SCOT ne fait pas écran à la loi « littoral », laquelle reste directement opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Ainsi, pourrait-il se faire que l'éventuel contrôle exercé par le juge administratif, à l'instar des décisions et arrêts intervenus sur les deux portions de territoire concernés, vienne, concurremment, affiner la manière dont le porteur de projet a traduit, juridiquement, l'analyse environnementale préalable ayant conduit à la définition des options d'urbanisme, d'aménagement et de programmation.

2.2 UNE INQUIÉTUDE MANIFESTÉE PAR LES POPULATIONS RIVERAINES DU LAC D'ALBRET

Les populations de SOUSTONS et de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS installées au bord du courant de Soustons et du lac d'Albret, représentées par des associations, ont été sensibles aux risques

naturels affectant leur cadre de vie. Ils font référence aux informations dispensées par les services de l'État lors d'une réunion publique organisée en juillet 2023. Ces informations résultent des conclusions d'études récentes sur la base desquelles seront mis à jour les diverses réglementations relatives aux risques littoraux et naturels. Les habitants réclament que ces conclusions soient d'ores et déjà prises en compte, en quelque sorte, ainsi que le classement en zone naturelle de quelques parcelles libres afin d'empêcher leur artificialisation dans le but de prévenir le risque d'inondation par ruissellement. Dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2025, la communauté de communes MACS rappelle que le PLUi ne prend en compte que les servitudes d'utilité publiques instituées et publiées, ce qui n'est pas le cas, en l'espèce, s'agissant des nouvelles données qui fonderont les futures servitudes dédiées à la prévention des risques naturels. A la faveur de cette observation, et en réponse aux observations concernant l'incorporation des parcelles cadastrées section CP n°s 36, 383, 384 et 400 dans la zone naturelle, la communauté de communes MACS répond qu'il est prématuré d'envisager un nouveau zonage les concernant, car une telle évolution devra s'apprécier en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. Le commissaire enquêteur en déduit que cette question devrait pouvoir s'étudier lors d'une révision du document d'urbanisme. Toutes les questions relatives aux risques concernant le lac d'Albret trouvent réponse, de manière abondamment argumentée, dans le mémoire de la communauté de communes MACS du 30 décembre 2025 auquel le commissaire enquêteur se réfère pour considérer qu'il y est répondu de manière satisfaisante.

2.3 LES RIVERAINS DE LA RUE DE TOSSE RÉCLAMENT DE LA FERMETÉ DANS LA POLITIQUE D'URBANISATION

L'urbanisation linéaire implantée en bordure de route de Tosse (route départementale n°652), à la sortie sud de SOUSTONS, débutant immédiatement après le dernier carrefour giratoire, accueille les résidences principales des 35 familles qui se sont manifestées lors de l'enquête publique pour réclamer leur maintien dans la zone urbaine du PLUi alors que le projet de modification n°2 les reclasse dans la zone naturelle. Cette population estime que ce projet d'évolution nie la politique d'urbanisation communale passée en pointant le fait que les édiles ont délivré des permis de construire dans cette zone équipée des réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'énergie. Ces familles n'acceptent pas cette régression de leur statut urbanistique porteuse de perte de constructibilité alors que la plupart d'entre elles, constituée d'une population de seniors, souhaite pouvoir construire des extensions afin d'y accueillir leur descendance dans un projet de regroupement familial intergénérationnel. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée à cette demande collective (Cf. infra) par la communauté de communes MACS.

2.4 LE PROJET D'IMPLANTATION D'UN HÔTEL SUR LE FONCIER DU TENNIS-CLUB DE MOLIETS-et-MAÂ EST MAL ACCEPTÉ

Ce projet d'hôtel est interprété comme la justification d'une volonté de délimiter un périmètre «élargi» du secteur de non extension de l'urbanisation niché au cœur de «l'archipel» des secteurs déjà urbanisés (SDU) constitutifs des lotissements incrustés dans le golf de Moliets-Plage. Les quelques déposants qui se sont exprimés évoquent, par comparaison, l'hôtel saisonnier implanté dans le golf de SEIGNOSSE pour justifier qu'un tel équipement touristique ne pourrait rentabiliser sa gestion tandis que le secteur d'installations tennistiques est jugé valorisé en l'état en raison de la diversité des terrains de tennis offrant tous les types de sol. Il est estimé, que le périmètre devrait se limiter à englober les seules installations sportives existantes en confortant la vocation du secteur à

n'y accueillir que ce type de destination rejetant en cela la destination « vocation d'hébergement touristique dominante » proposée par le projet de modification n°2 du PLUi.

3 EXAMEN DES MODIFICATIONS PROJETÉES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES RÉPONSES APPORTÉES PAR LA communauté de communes MACS

Il est rappelé que le réexamen des périmètres des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés définis par la loi « littoral » s'est appuyé sur l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme pour l'appréciation du principe de continuité de l'urbanisation, éventuellement éclairé par la jurisprudence, des prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté de communes MACS, des dispositions légales concernant les espaces littoraux à savoir : la bande des 100 mètres depuis la limite haute des eaux, les espaces remarquables, les espaces proches du rivage, les espaces et sites protégés au titre de la trame verte et bleue et les coupures d'urbanisation. En outre, le projet de modification n°2 du PLUi traduit réglementairement les décisions du juge administratif intervenues à la suite de recours dirigés contre le PLUi depuis son approbation en date du 27 février 2020.

3.1 Le resserrement des périmètres des agglomérations est pertinent pour la plupart d'entre eux sauf exception

Eu égard au fait que les dispositions du PLUi en vigueur prennent déjà en compte les orientations du SCOT de la communauté de communes MACS concernant les agglomérations, le projet de modification n°2 du PLUi vise à perfectionner la mise en compatibilité de ses dispositions avec le document de rang supérieur d'une part, quant au principe de continuité de l'urbanisation, d'autre part, quant à la protection d'espaces naturels visés par la loi « littoral » ou d'intérêt local exprimés par le juge administratif.

3.1.1 Sur MOLIETS-et-MAÂ : la correction porte sur l'exclusion d'un terrain bâti situé au fond d'une impasse, l'ensemble, soustrait de la zone urbaine, reclassée en zone naturelle, représente une surface de 5000 m². Le commissaire enquêteur estime que cette réduction périmétrique est justifiée, car la construction est nettement en discontinuité de l'urbanisation.

3.1.2 Sur MESSANGES : la zone urbaine englobant l'ancienne zone d'aménagement concerté (ZAC) de Moisan fait l'objet d'une proposition d'amélioration de la protection d'espaces boisés constitutifs de la trame verte insérée dans ce secteur. Elle répond ainsi à la prescription du SCOT de la communauté de communes MACS imposant au PLUi de circonscrire précisément les protections naturelles boisées situées à l'intérieur des agglomérations. Le commissaire enquêteur est favorable à l'inscription d'une trame graphique « de corridors en pas japonais » assurant dès lors la protection de 5000 m² de surface boisée par des pins située dans la zone de Moisan. Il convient de rappeler que certains déposants, qui se sont exprimés durant l'enquête, souhaitent que le secteur de Moisan, séparé du reste de l'agglomération par la coulée verte du ruisseau de la Prade, soit disjoint de l'agglomération pour être intégrée dans un secteur de non extension de l'urbanisation. Dans les faits, le commissaire enquêteur, ayant visité le site, n'a pas ressenti la discontinuité de l'urbanisation malgré la présence du ruisseau

relativement peu large. En outre, comme le rappelle la communauté de communes MACS dans son mémoire en réponse, le secteur est identifié comme faisant partie de la zone agglomérée par le SCOT. Pour ces raisons, le commissaire enquêteur estime que la communauté de communes MACS n'a pas commis d'erreur d'appréciation en ayant incorporé l'ancienne ZAC de Moïsan dans l'agglomération de MESSANGES.

Dans la partie sud de la commune, le secteur jouxtant la partie nord de l'agglomération de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS fait l'objet de l'exclusion de plusieurs parcelles boisées situées en discontinuité de l'urbanisation mais classées actuellement en zone urbaine à vocation d'hébergement touristique. Ces parcelles sont libres ; elles constituent un espace foncier de 4,6 hectares reclassé en zone naturelle sur lequel des demandes de permis d'aménager ont été refusées. Ces terrains, situés au-delà des campings faiblement construits les environnant, sont de fait situés en discontinuité de la zone agglomérée. Le commissaire enquêteur estime que l'exclusion de ces parcelles de la zone urbaine pour les incorporer dans la zone naturelle est, dès lors, justifiée. Par ailleurs, le commissaire enquêteur ne se range pas derrière certaines observations qui ont exprimé le fait que les terrains de camping, installés dans ce secteur sud de MESSANGES, devraient être classés en zone naturelle. L'ampleur foncière de ces établissements hôteliers de plein air, leur grande capacité d'accueil d'une population saisonnière massive en haute saison touristique et la présence, en leur sein, de bâtiments de service, d'accueil ou de loisirs, confèrent à ces lieux un caractère urbain non compatible avec leur incorporation dans une zone naturelle. Le commissaire enquêteur estime que leur classement en zone naturelle ne se justifie pas.

3.1.3 Sur SOUSTONS deux corrections sont apportées par le projet de modification n°2 du PLUi.

L'une reclasse en zone naturelle quelques parcelles bâties situées de part et d'autre de la rue de Philip en situation de discontinuité de la zone agglomérée, car situées dans un espace naturel et boisé identifié comme espace remarquable du littoral. Le tissu peu structuré que constituent ses parcelles justifie leur incorporation dans la zone naturelle. Le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

L'autre modification propose de reclasser l'urbanisation linéaire qui s'est constituée au cours du temps en bordure de la **route de Tosse** (route départementale n°652), actuellement incorporée à la zone urbaine par le PLUi en vigueur. La communauté de communes MACS signale que, située sur la route départementale n°652, elle constitue une entrée de ville, signifiant, implicitement, qu'elle marque une frontière entre l'urbanisation agglomérée de SOUSTONS et le territoire naturel environnant. Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place. Il observe que le giratoire dessert un important secteur accueillant de grandes surfaces commerciales et de vastes aires de stationnement les desservant. Ce tissu urbain nettement plus lâche que celui constituant la zone centrale agglomérée, assure une transition vers l'urbanisation linéaire greffée sur la route de Tosse. Le commissaire enquêteur estime qu'il est douteux de considérer d'une part, que ce tissu marque la frontière entre la zone urbaine et la zone naturelle et d'autre part, que le giratoire marque l'entrée de la ville. Comme l'ont fait observer les 35 familles qui se sont manifestées pour le maintien de leurs terrains en zone urbaine, le panneau indiquant l'entrée de l'agglomération, au sens du code de la route, est implanté à hauteur du n°23 de la rue de Tosse de telle

sorte qu'il englobe dans l'agglomération « code de la route » la quasi totalité des parcelles en cause. Bien que cette référence au code de la route ne soit pas à prendre en compte dans l'analyse spatiale au sens du code de l'urbanisme, elle apporte néanmoins un indice à considérer dans l'analyse de la situation au regard des demandes formulées par les riverains. Le PLUi en vigueur a classé ces parcelles en zone urbaine conférant à celle-ci la forme d'un « doigt de gant » à l'instar des excroissances urbaines observées le long de l'avenue de Lalière (route départementale n°17), de l'allée de la forêt connectée à cette dernière et de la rue de Mora. Les familles déposantes lors de l'enquête publique ont, par ailleurs, précisé que leurs terrains sont desservis par les réseaux publics. Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes MACS se déclare favorable au maintien de ces parcelles en zone urbaine. Le commissaire enquêteur estime que l'incorporation en zone naturelle des terrains de taille homogène et d'occupations semblables, situés le long de la rue de Tosse, côté impair du n°11 au n°41, du n°1317 au n°1349 et du côté pair du n°12 au n°22, relève d'une erreur d'appréciation. Il est d'avis de les maintenir en zone urbaine laissant à la communauté de communes MACS le soin de déterminer le mode de reclassement le plus pertinent pour conjuguer au mieux intérêt général et intérêts particuliers. En conséquence le commissaire enquêteur émet une réserve sur ce point.

- 3.1.1 Sur SEIGNOSSE-OCEAN : il est envisagé de reclasser en zone naturelle des portions de l'espace dunaire initialement incorporées en zone urbaine. Le but de cette correction est de renforcer la protection de cet espace littoral situé entre la plage et l'urbanisation dense du Penon. Les terrains concernés d'une surface totale de 2,21 hectares sont libres. Le commissaire enquêteur estime que ce renforcement de la protection de l'espace dunaire est pertinent et justifié, car il empêchera son artificialisation.
- 3.1.2 Sur SOORTS-HOSSEGOR : deux corrections sont proposées par le projet de modification n°2 du PLUi.

Tout d'abord, à l'intérieur du parc d'activités de **Pédebert**, une parcelle désignée comme site de restauration et de réhabilitation de zones humides, actuellement incorporée à la zone urbaine, fait l'objet d'une proposition de reclassement en zone naturelle. Comme le précise la communauté de communes MACS, cette grande parcelle d'une superficie de 2,1 hectares est grevée d'une servitude de « Trame bleue – Zone humide » en réponse à sa fonction de compensation d'impacts environnementaux générés par une précédente opération d'extension du parc d'activités. Le reclassement confirme donc le caractère inconstructible de ce foncier en le soustrayant de la zone urbaine. Eu égard à cette objectif et au renforcement de sa cohérence réglementaire, le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

L'autre modification porte sur le **secteur du Rey**. Elle vise, d'une part, à incorporer dans la zone naturelle qualifiée « d'espaces naturels remarquables de la loi « littoral » quelques parcelles et l'espace boisé compris entre le lac marin d'Hossegor et la route départementale n°152, classés dans la zone urbaine résidentielle ou à vocation d'hébergement touristique s'agissant de l'emprise du camping Lo Rey du Lac, et d'autre part quelques grandes parcelles situées à l'est de la dite route départementale incluses dans la zone naturelle à vocation de sport et de loisirs.

L'ensemble des secteurs et zones concernés est couvert par la servitude d'utilité publique du site inscrit des étangs landais sud inscrit à la suite de la publication d'un ministériel du 19 septembre 1969 et, pour ce qui concerne la partie ouest par la servitude d'utilité publique du site inscrit du lac d'Hossegor et canal avec ses rives à la suite de la publication d'un arrêté ministériel du 30 septembre 1942.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes MACS apporte les justifications pertinentes, claires et convaincantes pour justifier le reclassement en zone naturelle des parcelles du secteur afin de les soustraire à la zone urbaine. Dès lors, le commissaire enquêteur se range derrière la position de la communauté de communes MACS quant à leur classement en zone naturelle.

S'agissant de la demande exprimée par les nombreux membres de la famille propriétaire de l'emprise de l'ancien camping du Rey d'obtenir la reconnaissance de l'existence de leur camping actuel « Lo Rey du Lac » et à son extension projetée, la communauté de commune de MACS rappelle les nombreux arbitrages juridictionnels intervenus sur le secteur entre les années 2001 et 2023 aux termes desquels le juge administratif a reconnu le caractère remarquable de ces espaces naturels à protéger assurant, de surcroît, une fonction de coupure de l'urbanisation, au sens de la loi « littoral ». S'il n'est pas douteux que le reclassement en zone naturelle de ces portions de territoire situées entre lac et route départementale n°152 est une réponse conforme aux décisions juridictionnelles rendues, une analyse de la jurisprudence du Conseil d'État, mobilisable sur la problématique soulevée ici, apporte un éclairage utile pour évaluer les éventuelles marges de manœuvre s'offrant au rédacteur du plan local d'urbanisme intercommunal. Dans son arrêt du 3 octobre 2008, commune de Lège-Cap-Ferret, la Haute assemblée juge que les espaces remarquables de la loi « littoral » ont vocation à être protégés contre toute forme d'urbanisation, y compris touristique, dès lors qu'elle porte atteinte au caractère des lieux. Dans une autre affaire, CE, 26 juin 2015, Association des amis des chemins de ronde du Finistère, le Conseil d'État précise que la qualification d'espace remarquable prime sur le zonage du plan local d'urbanisme mais qu'un zonage spécifique ne peut légaliser des constructions nouvelles. Dans le cas, plus spécifique, de campings existants, deux jurisprudences de la Haute assemblée méritent d'être cités : dans son arrêt du 10 octobre 2012, commune de Ramatuelle, le Conseil d'État précise qu'un camping existant en espace littoral protégé peut être maintenu, mais toute augmentation de capacité ou extension, même sans construction nouvelle, constitue une urbanisation prohibée. Dans le second arrêt du 6 décembre 2017, Association U Levante, le Conseil d'État affirme que les terrains de camping ne constituent pas une activité nécessaire à la mise en valeur du site au sens de l'article L.121-24 du code de l'urbanisme. Deux autres jurisprudences apportent de nécessaires précisions : l'une, CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, déclare que sont admis les travaux d'entretien et de mise aux normes, mais sont interdits les aménagements augmentant l'attractivité ou la fréquentation du site, l'autre, CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio reconnaît que le plan local d'urbanisme ne peut autoriser des constructions, même légères, dans un espace remarquable sous couvert de faible constructivité. En conclusion de ce panorama jurisprudentiel, il est permis de déduire d'une part, que le maintien d'un camping existant en secteur naturel protégé est légal à condition, toutefois, que sa « cristallisation » se limite à l'entretien, la rénovation de l'existant, la mise aux normes sanitaires ou sécuritaire et d'autre part, que toute extension spatiale, fonctionnelle ou capacitaire est interdite. Eu égard à ce qui

précède, le commissaire enquêteur estime que la délimitation d'un secteur naturel indicé « tourisme » est admissible pour reconnaître l'actuel camping « Lo Rey du lac » dans son emprise ayant fait l'objet de la décision de classement en hôtellerie de plein air une étoile prise par Atout France le 6 juin 2025 pour 7 emplacements et dont le plan est affiché sur les lieux. Le commissaire enquêteur émet en conséquence, une réserve sur ce point.

3.1.3 Sur CAPBRETON, deux sites sont concernés par le projet de modification n°2 du PLUi : le cordon dunaire et le secteur du Grand Bruca.

La portion de cordon dunaire actuellement classée en zone urbaine est envisagée d'être reclassée en zone naturelle. Cette portion de dune d'une superficie de 3,2 hectares n'est pas occupée. La modification vise à renforcer la cohérence réglementaire de la protection de l'espace dunaire. Le commissaire enquêteur estime que cette évolution est pertinente et justifiée pour empêcher son artificialisation. Il y est favorable.

Le secteur du Grand Bruca couvre une superficie de 43,2 hectares classée, pour partie en zone à urbaniser 2AUe et pour autre partie en zone naturelle partiellement protégée par une trame d'espace boisé classé et de corridors naturel en pas japonais. Afin de mettre en œuvre la décision du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023, qui juge que ce secteur présente un intérêt écologique et un caractère remarquable nécessaire au maintien des équilibres biologiques, le projet de modification n°2 du PLUi reclasse la zone à urbaniser en zone naturelle sur ses 7,9 hectares et sur le reste du secteur, délimite un espace remarquable de la loi « littoral » en sus de la protection portée par la trame verte et bleue. Le commissaire enquêteur constate que la réponse apportée par la communauté de communes MACS traduit fidèlement la décision du juge administratif. Le commissaire enquêteur est donc favorable à cette modification.

3.2 La reconduction des périmètres de 4 villages est justifiée, car ils sont compatibles avec le SCOT et la réduction du périmètre du village résidentiel touristique de MOLIETS et MAÂ est pertinente

Il est rappelé que le SCOT a identifié 2 villages résidentiels touristiques et 3 villages économiques sur les communes de MOLIETS-et-MAÂ, SEIGNOSSE, CAPBRETON et LABENNE.

La modification des périmètres ne s'impose pas en raison de la compatibilité de ces derniers avec les dispositions du SCOT concernant les limites strictes des axes de développement de l'urbanisation, à l'exception du périmètre du village résidentiel touristique de Moliets-Plage qui perd, opportunément, le secteur de Déléon, reclassé en secteur de non extension de l'urbanisation, car il est situé en discontinuité de la zone agglomérée en raison de l'importante emprise du camping Saint Martin.

A Labenne, le village économique de la zone d'Housquit-Artiguenave reste inchangé car sa délimitation est compatible avec la loi littoral. Dans son mémoire en réponse à une observation portant sur ce village, la communauté de communes MACS rappelle qu'il a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre du SCOT et du PLUi mais qu'une évaluation

complémentaire des sensibilités écologiques sont envisagées pour le terrain classé en zone urbaine le plus proche du Marais d'Orx.

Le commissaire enquêteur est favorable au maintien des 4 périmètres et à la réduction du périmètre du village résidentiel touristique de MOLIETS-et-MAÂ.

3.3 Les délimitations des 8 secteurs déjà urbanisés (SDU) sont pour la plupart compatibles avec les dispositions du SCOT, mais celui du quartier de MAÂ est perfectible

Le SCOT de la communauté de communes MACS a identifié les secteurs déjà urbanisés et précisé qu'ils doivent délimiter des périmètres de structuration urbaine desservie par un réseau de voiries et d'équipements publics englobant au moins 25 logements dans des constructions principales ayant entre elles un intervalle moyen de 50 mètres pouvant être porté à 75 mètres, soit un écart à la moyenne égal à la moitié de l'intervalle et y concentrer une densité minimale de 4 logements à l'hectare.

Lors de la présentation du projet de modification n°2 du PLUi à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) du 3 avril 2025, celle-ci a rappelé que les périmètres des secteurs déjà urbanisés doivent déterminer une délimitation au plus près du bâti existant. La méthodologie appliquée par la communauté de communes MACS est explicitée dans sa présentation à la CDNPS lors de son second passage du 6 novembre 2025. Le commissaire enquêteur constate qu'elle s'efforce de mettre en œuvre le principe de compacité énoncé par la CDNPS.

3.3.1 Le périmètre délimitant le quartier de Maâ à MOLIETS-et-MAÂ doit être réduit, car il est mal justifié, mais la définition d'orientations d'aménagement et de programmation est pertinente et répond à l'objectif de protection du patrimoine culturel et végétal du secteur

Le projet de modification n°2 du PLUi resserre la zone urbaine, en reclassant en zone naturelle une superficie globale de 3,5 hectares constituée d'espaces périphériques non bâtis ainsi que du camping implanté à l'extrémité est du quartier reclassé sur 15,6 hectares en zone naturelle touristique. Le rejet exprimé par une partie du public s'étant exprimé lors de l'enquête publique tient pour une grande part au processus urbanistique qui s'est développé durant plusieurs décennies. La communauté de communes MACS rappelle, à juste titre, que ce SDU confirme la consécration de cette réalité par les documents d'urbanisme précédents. Le commissaire enquêteur comprend que des regrets se soient exprimés à l'égard de ce site précieux comprenant quatre airials historiques remarquables néanmoins pris en compte par la rédaction d'une réglementation d'urbanisme leur assurant d'être préservés dans leurs intérêts culturel et patrimoniaux. Néanmoins, il juge légitime l'incorporation de ce secteur dans une zone urbaine couverte par une accumulation de couches de servitudes d'urbanisme protectrices en matière environnementale.

Le périmètre de ce secteur a évolué entre les deux passages devant la CDNPS, comme le rappelle la communauté de communes MACS dans son mémoire en réponse : l'airial situé à l'entrée du quartier est exclu de la zone urbaine pour être

reclassé en zone naturelle. Cependant, sont incluses des parcelles, pour la plupart d'entre elles non construites, faisant partie d'un ensemble de 5 terrains résultant de divisions foncières, desservies par une voirie en impasse au motif qu'il est tenu compte des autorisations d'urbanisme délivrées sur ce lotissement. Il convient de rappeler que ces 5 terrains cadastrés section AI n°s 38, 39, 40, 43, 44 et 48 sont issus d'une part, d'un permis d'aménager délivré le 12 février 2019 pour la création de trois lots situés au nord de l'impasse de desserte, et d'autre part, d'une déclaration préalable valant division ayant été accordée le 17 mai 2024 pour la création de deux lots situés au sud de l'impasse de desserte. Par la suite, trois permis de construire ont été délivrés : l'un a été réalisé sur la parcelle cadastrée section AI n°40, le second délivré sur la parcelle cadastrée AI n°39 n'est pas réalisé à ce jour, enfin, le troisième, délivré sur la parcelle cadastrée AI n°38 a été retiré à la demande de son bénéficiaire. Les lots cadastrés section AI n°s 43 44 et 48 ne sont pas construits à ce jour. Lors de l'enquête publique, deux associations locales ont déposé une contribution commune portant plusieurs observations soutenant la demande de suppression du SDU au motif qu'il constitue une zone d'urbanisation diffuse et justifiant que soit exclu du périmètre du SDU ce lotissement qui ne constitue pas une continuité d'urbanisation, de surcroît au contact d'un espace boisé classé et d'un aerial protégé pour son intérêt patrimonial, enfin, situé à l'extrémité d'une voie de desserte en impasse se terminant à la chapelle Saint-Laurent de Maâ alors que la commune est dépourvue de plan de prévention des risques d'incendie de forêt, précisent ces associations.

Dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2025, la communauté de communes MACS rappelle que le classement en zone urbaine du quartier tient compte des héritages du territoire sud-landais qui expliquent la formation de quartiers, dont celui de Maâ, qui s'est urbanisé au cours des vingt dernières années. Il s'est agit de tirer les conséquences de cet état de fait. La communauté de communes MACS, précise, à juste titre, comme l'estime le commissaire enquêteur, que la délimitation du SDU, aura pour effet de stopper l'extension de l'urbanisation ou sa densification excessive selon les principes édictés par la loi « littoral ». S'y ajoutent les dispositifs réglementaires portés par le PLUi ayant pour objet de protéger le couvert boisé, les parcelles libres constitutives du corridor en pas japonais, puis le reclassement en zone naturelle de l'importante emprise du camping Capfun Landisland. En outre, la communauté de communes MACS apporte une précision utile concernant le maillage du quartier par plusieurs poteaux incendie. Le commissaire enquêteur ajoute, pour sa part, que l'identification du quartier comme secteur déjà urbanisé provient du schéma de cohérence territoriale que le PLUi met en œuvre en le délimitant. La circonstance selon laquelle le recours déposé contre le SCOT de la communauté de communes MACS créerait une incertitude juridique sur le sort du SDU n'est pas opérante, car le rédacteur du PLUi ne peut tenir compte que des arbitrages du juge administratif lorsqu'ils sont rendus et dont le sens est, alors, connu pour en tirer toutes les conséquences juridiques. Le commissaire enquêteur prend donc acte de l'identification du SDU du quartier de Maâ sans s'autoriser à remettre en cause son classement en zone urbaine.

S'agissant des conclusions à tirer de la problématique soulevée par les deux associations quant à l'inclusion du lotissement des 5 lots, mentionné ci-dessus, l'examen de la jurisprudence du Conseil d'État et des cours administratives d'appel, permet d'évaluer la pertinence de cette inclusion dans la zone urbaine, sans nier les

critères de délimitation définis par le SCOT. La jurisprudence établit que la continuité de l'urbanisation s'apprécie au regard des constructions effectivement réalisées et non au regard des permis de construire délivrés non exécutés ou des permis d'aménager délivrés mais non suivi de constructions. Ainsi, dans son arrêt Commune de Porto-Vecchio contre Association U Levante du 9 novembre 2015, le Conseil d'État juge que la continuité s'apprécie au regard de l'état des lieux existant et que la circonstance que des terrains soient constructibles ou bénéficient de permis est sans incidence. La cour administratif d'appel de Marseille, dans son arrêt du 16 février 2017, Commune de Ramatuelle contre Association U Levante, juge que des permis de construire délivrés mais non réalisés ne peuvent être pris en compte pour caractériser une continuité avec un village ou une agglomération existante. S'agissant de permis d'aménager, le Conseil d'État, dans son arrêt du 12 juin 2023 Commune de Bonifacio contre Association U Levante, dit qu'un lotissement peut constituer un secteur déjà urbanisé à condition que les constructions soient réalisées et présentent un nombre et une densité significatifs. La cour administrative d'appel de Bordeaux, dans son arrêt du 2 février 2023, Commune de Lacanau contre Association de défense du littoral aquitain, juge qu'un lotissement aménagé mais non construit reste un espace non urbanisé au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. En conclusion de ce bref panorama jurisprudentiel, les permis de construire non exécutés, les permis d'aménager non suivis de constructions ne peuvent être intégrés dans le périmètre servant à apprécier la continuité de l'urbanisation au regard des principes édictés par la loi « littoral ». Dans le cas d'espèce, le commissaire enquêteur constate que la seule construction réalisée sur la parcelle cadastrée section AI n°40 se situe à une distance de 70 m de la construction située à l'ouest, de 39,80 m au sud-est et de 63,4 m au sud ouest. La distance moyenne de 50 m fixée par le SCOT est respectée mais pour autant, le principe consistant à serrer au plus près des constructions existantes demandé par la commission départementale de la nature des paysages et des sites ne l'est pas. Au vu de ce qui précède, le commissaire enquêteur estime que la communauté de communes MACS commet une erreur d'appréciation en incorporant dans la zone urbaine les parcelles cadastrées section AI n°s 38, 39, 40, 41, 43, 44 et 48 et que, dès lors, il convient de rectifier la délimitation du SDU en les reclassant dans la zone naturelle. Le commissaire enquêteur émet une réserve sur ce point.

3.3.2 Les secteurs du Golf-Arène-Houron-Pignada à MOLIETS-et-MAÂ sont compatibles avec le SCOT

L'analyse de l'urbanisation conduit la communauté de communes MACS à délimiter les 13 îlots bâtis résidentiels situés à Moliets-Plage au plus près du bâti existant, ce qui l'amène à exclure de la zone urbaine pour un reclassement en zone naturelle des espaces non bâtis, boisés ou végétalisés situés en périphérie des îlots sur une surface globale de 5,8 hectares. En outre, sont exclus du SDU, mais pour autant conservés en zone urbaine, la zone d'activité La Palle, les hébergements du VVF et les équipements du tennis club qui sont reclassés en secteur de non extension de l'urbanisation (Cf. infra). Le commissaire enquêteur est favorable à cette délimitation qui respecte les principes édictés en la matière.

3.3.3 Le quartier Caliot-Camentron à MESSANGES bien que fortement contesté est compatible avec le SCOT ; les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour ce secteur lui garantissent une évolution douce respectueuse des ressources patrimoniales du quartier

Ce secteur déjà urbanisé a fait l'objet de nombreuses observations négatives exprimant une opinion défavorable à la reconnaissance du caractère urbain de ce quartier jugé quasi unanimement comme constituant une urbanisation diffuse, non structurée par des équipements publics et mal desservie. Les associations environnementales ont également pointé l'avis négatif de la commission départementale de la nature des paysages et des sites ayant demandé la suppression de ce SDU, lors du premier examen du dossier de modification n°2 du PLUi, le 3 avril 2025. Sa demande de suppression n'a pas été confirmée lors du réexamen du dossier le 6 novembre 2025, car la communauté de communes MACS a présenté des périmètres multisecteurs plus resserrés ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation limitant drastiquement la densification par une protection du couvert boisé et un strict encadrement des emprises au sol. Le mémoire en réponse du 30 décembre 2025 de la communauté de communes MACS apporte valablement et avec efficacité les justifications répondant aux critiques relatives à la prise en compte des intérêts écologiques, environnementaux et paysagers. Le commissaire enquêteur fait siennes ces observations ainsi que celles relatives aux densités appréciées sur la base des périmètres resserrés et compatibles avec le SCOT.

Le commissaire enquêteur, comme exprimé pour le quartier de Maâ, constate que ce SDU met en œuvre le SCOT, qui, malgré le fait qu'il fasse l'objet d'un recours administratif, non encore statué, ne peut faire l'objet d'une remise en cause opérante qui justifierait que soit émis, à son encontre, un avis négatif quant à son existence de secteur déjà urbanisé au sens de la loi « littoral ». De même, la circonstance selon laquelle la dérogation accordée par la loi aux rédacteurs des PLU, limitée dans le temps au 31 décembre 2021, permettant d'engager, par la voie de la modification simplifiée, les évolutions rendues nécessaires pour tenir compte des dispositions de la loi « ELAN », ne sont, également, pas opérantes. En effet, comme le précise la communauté de communes MACS, dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2025, la procédure de modification de droit commun, engagée pour la modification n°2 du PLUi apporte davantage de garanties que celle de la modification simplifiée puisqu'elle impose l'organisation d'une enquête publique en lieu et place d'une simple consultation du public. En outre, l'argument avancé par l'un des déposants, selon lequel l'incorporation en zone urbaine de parcelles initialement incorporées en zone naturelle ne peut relever que de la procédure de révision relève d'une lecture erronée du droit puisque précisément, le législateur a ouvert une voie dérogatoire limitée dans le temps, car utilisable jusqu'au 31 décembre 2021, pour tirer les conséquences des nouvelles dispositions édictées par le législateurs s'agissant des agglomération, villages et secteurs déjà urbanisés. Le commissaire enquêteur estime que la communauté de communes MACS ne commet pas une erreur de droit pour avoir utilisé, avant le 31 décembre 2021, la voie de la modification de droit commun dans le cadre de cette modification n°2 du PLUi, laquelle, outre qu'elle comporte une revue générale des périmètres liée à la nouveauté législative, a souhaité traduire les évolutions découlant de l'injonction émise par le juge administratif ayant statué sur le sort de portions du territoire à protéger au titre d'espaces remarquables de la loi « littoral ».

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la délimitation du SDU Caliot-Camentron tel que présenté le 6 novembre 2025 à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation garantes de la préservation du patrimoine naturel, définies pour ce secteur.

3.3.4 *La réduction du périmètre du secteur du Château d'eau à SOUSTONS est justifiée*

Le resserrement du périmètre de la zone urbaine est consécutif au reclassement en zone naturelle des espaces non bâtis arborés situés en périphérie de l'enveloppe urbanisée. Il met en œuvre le principe de délimitation au plus près du bâti existant rappelé par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2025, la communauté de communes MACS se déclare favorable au classement en zone urbaine des parcelles cadastrées section AH n°s 336 et 338 pour mettre en œuvre le principe d'autorité de la chose jugée par l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 27 février 2025 à la demande des propriétaires.

Le commissaire enquêteur constate que la délimitation du périmètre résulte de l'application du principe de délimitation rappelé par la commission départementale de la nature, des paysages et de sites ainsi que celle relative à l'autorité de la chose jugée. En conséquence, il est favorable à cette évolution du SDU du Château d'eau.

3.3.5 *La réduction du périmètre du secteur du golf de SEIGNOSSE est justifiée*

Ce secteur déjà urbanisé délimite au plus près du bâti existant les îlots résidentiels situés dans le golf de SEIGNOSSE. Cette délimitation préserve les continuités boisées ainsi que les couverts forestiers, lesquels ne sont pas modifiés. Le club-house et l'hôtel sont exclus du secteur déjà urbanisé, car leur destination ne correspond pas à la vocation urbanistique définie par la loi « littoral ». Ils sont, en revanche, inclus dans un secteur de non extension de l'urbanisation (Cf. infra).

Le commissaire enquêteur constate que la délimitation respecte les critères et la vocation définis par la loi, ainsi que le principe de délimitation rappelé par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. En conséquence, il est favorable à cette évolution du SDU du golf de SEIGNOSSE.

3.3.6 *La réduction du périmètre du secteur du collège à LABENNE est justifiée*

Le resserrement du secteur déjà urbanisé autour des équipements scolaires, sportifs et des espaces aménagés y afférents ont pour conséquence de reclasser en zone naturelle un ensemble de terrains d'une superficie globale de 5,2 hectares. Le terrain d'assiette prévu pour recevoir la nouvelle salle de sport est incorporé dans la zone urbaine, comme le demande la commune de LABENNE, tandis que l'espace délimitant la zone sensible de patrimoine archéologique localisé au sud-est du

collège est inclus dans la zone naturelle. Les zonages naturels spécifiques limitrophes relatifs aux installations zoologiques sont maintenus en zone naturelle. Le commissaire enquêteur observe que ce resserrement satisfait la demande de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui en a pris acte lors du second passage du projet de modification n°2 du PLUi le 6 novembre 2025.

En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à la délimitation du SDU du collège de LABENNE tel que resserré.

3.3.7 L'introduction d'un corpus de dispositions écrites répond correctement à la nécessité de doter les secteurs déjà urbanisés de règles d'urbanisme devant assurer le développement urbain de manière compatible avec le SCOT

L'insertion de nouvelles dispositions réglementaires dans le règlement d'urbanisme écrit répond à la nécessité de doter les nouveaux périmètres des secteurs déjà urbanisés d'un corpus de règles matérialisant les concepts de limitation de l'extension de l'urbanisation et de la densification par l'occupation des dents creuses au sein de ces secteurs. Le commissaire enquêteur constate que les dispositions prévues pour l'accueil des destinations définies par le code de l'urbanisme atteint l'objectif assigné au secteur déjà urbanisé de la loi « littoral ».

En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à l'insertion du corpus de règles tel que proposé par la modification n°2 du PLUi pour régir l'occupation du sol dans les SDU.

3.4 La délimitation d'entités urbaines non identifiées par le SCOT comme secteurs déjà urbanisés ou comme agglomérations ou villages est une spécificité des territoires littoraux de la communauté de communes MACS que la modification n°2 du PLUi solutionne opportunément

Il se présente 12 situations illustrant le cas de petits secteurs urbanisés qui peuvent être identifiés pour lesquels les extensions d'urbanisation prévues par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ne sont pas possibles, car ceux-ci ne sauraient être définis comme agglomération, villages ou secteurs déjà urbanisés. En conséquence, y sont seulement autorisées l'extension des constructions existantes ou l'implantation de constructions nécessaires à certaines activités strictement listées. La modification n°2 du PLUi délimite ainsi ces secteurs de manière stricte ; ils représentent une surface globale de 60 hectares répartis sur les communes de MOLIETS-et-MAÂ, MESSANGES, SOUSTONS, SEIGNOSSE et LABENNE. Ils sont délimités par les documents graphiques et donnent lieu à l'insertion d'un nouveau corps de règles. Ce dernier est nécessaire pour traduire, dans ces espaces, la restriction du droit des sols. Le commissaire enquêteur estime que ces nouvelles règles écrites sont adaptées au but qu'elles s'assignent de n'autoriser que les extensions de constructions existantes. La commission départementale de la nature, des paysages et de sites a demandé la suppression de ces secteurs que la communauté de communes MACS a confirmé vouloir maintenir, lors du second passage devant ladite commission le 6 novembre 2025. Elle souligne que ces espaces permettent de prolonger la reconnaissance, par un zonage urbain, du caractère urbanisé des quartiers d'habitat ou de grandes emprises d'activités que la loi « littoral » ne prend pas en compte spécifiquement mais dont la possibilité de délimitation résulte de la jurisprudence. La question de savoir si ces secteurs situés dans la zone naturelle, pourraient être

distingués sous la forme de secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en application de l'article L. 151-3 du code de l'urbanisme peut être, en l'espèce, formulée. Le commissaire enquêteur estime que les 12 secteurs délimités par la communauté de communes MACS, en raison de leurs caractéristiques relatives à l'organisation spatiale structurée, à la compacité des tissus les constituant ou à l'importance de l'emprise au sol des constructions les constituant, ne s'inscrivent pas, de fait, dans les cas dérogatoires de l'article L. 151-3 mentionné ci-dessus, lequel a pour finalité d'autoriser ponctuellement des constructions pour répondre à des besoins spécifiques sans pour autant remettre en cause la vocation naturelle des zones dans lesquels ils s'insèrent. En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable au maintien des secteurs de non extension de l'urbanisation proposés par la modification n°2 du PLUi ainsi qu'à l'insertion, dans le règlement d'urbanisme écrit, du corps de règles régissant l'occupation du sol dans ces secteurs.

Ces périmètre de non extension de l'urbanisation sont passé en revue ci-après.

3.4.1 Sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ il s'en dénombre 4 : au nord de Moliets-plage, le secteur d'habitat séparé du village résidentiel touristique par le camping Saint Martin, puis, plus au sud, incrustés dans les secteurs déjà urbanisés du golf, deux secteurs d'hébergement touristique et un secteur délimitant les installations de tennis actuelles. S'agissant de ce dernier, quelques contributions déposées durant l'enquête ont contesté la destination proposée par la modification n°2 du PLUi. Ils font valoir que les terrains ainsi délimités sont dédiés à l'accueil d'activités de sports et de loisirs. Le commissaire enquêteur observe que ces déposants commettent une erreur d'analyse, car, comme le rappelle la communauté de communes MACS dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2025, la vocation d'hébergements touristiques dominants pour le secteur est issue du précédent plan local d'urbanisme de la commune de MOLIETS-et-MAÂ reprise par l'actuel PLUi. La perspective d'y accueillir un hôtel de tourisme a été critiquée lors de l'enquête publique. L'argument développé fait la comparaison avec l'hôtel de tourisme saisonnier implanté dans le golf de SEIGNOSSE pour conclure que l'exploitation d'un tel établissement touristique ne serait pas pertinente eu égard aux difficultés de rendement auxquelles il serait confronté. Le commissaire enquêteur estime que le projet d'implanter un hôtel procède d'un choix politique qui excède le cadre de sa mission, choix politique soumis à l'appréciation des citoyens lors de consultations électorales. En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à la délimitation des secteurs de non extension de l'urbanisation sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ telle que proposée.

3.4.2 Sur la commune de MESSANGES, deux secteurs sont délimités : le secteur isolé de La Prade situé au nord de l'agglomération de la commune, en bordure de la route départementale n°652 et un vaste terrain placé en discontinuité de l'urbanisation, situé au nord de l'ancienne ZAC du Moisan, à la sortie de l'agglomération. Le commissaire enquêteur constate que ces délimitations ne soulèvent pas de question particulière. Il y est favorable.

3.4.3 Sur la commune de SOUSTONS, un secteur est délimité. Il englobe, au plus près du bâti existant, le tissu urbain situé en discontinuité de l'urbanisation agglomérée de Soustons-Plage et de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS. Sa délimitation ne soulève pas de problème. En conséquence, le commissaire enquêteur y est favorable.

3.4.4 Sur la commune de SEIGNOSSE, deux secteurs sont délimités : l'un englobe au plus près du bâti existant, le quartier structuré de l'Etang noir qui se trouve placé en discontinuité de l'agglomération, l'autre, ceinture l'îlot bâti accueillant les activités liées au golf dont l'insertion, dans le secteur déjà urbanisé du golf, ne se justifie pas (Cf. supra). En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à la délimitation de ces deux secteurs.

3.4.5 Sur la commune de LABENNE, les deux secteurs délimités correspondent l'un au site de l'usine Bonduelle, l'autre, situé à 300 m de distance au nord de l'usine, y accueille sa station d'épuration. En raison de l'importance spatiale du foncier dédié à ces installations industrielles implantées au sein de la zone naturelle du PLUi, leur délimitation comme secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) n'est pas admissible (Cf. argumentation supra). Cette délimitation, emportant avec elle une logique de stricte limitation à l'urbanisation et donc à l'artificialisation du sol, ne peut être vue comme portant atteinte au site du Marais d'Orx, question soulevée par quelques observations dont certaines émanent d'associations, lors de l'enquête publique. Cependant, le commissaire enquêteur estime que la délimitation du secteur ceinturant l'usine proprement dite doit être resserrée au plus près du bâti industriel afin d'en exclure les parcelles plus éloignées situées immédiatement au nord, soit les parcelles cadastrées section B n°s 583, 1036 et 1014 dont l'incorporation n'est pas justifiée dans le dossier de modification n°2 du PLUi. Le commissaire enquêteur émet une réserve sur ce point.

3.5 L'extension des protections d'espaces sur le secteur de la House, sur la commune de SOUSTONS, est justifiée

Cette évolution du PLUi tire les conséquences d'un jugement du tribunal administratif de PAU du 27 juin 2023. Le juge administratif considère que le secteur de la House présente une unité fonctionnelle avec celui dit des dunes anciennes boisées et le lieu-dit Hardy. La communauté de communes MACS met en œuvre l'évolution du PLUi rendue nécessaire par ce jugement. Elle consiste à renforcer les trames protectrices couvrant les espaces naturels remarquables de la loi « littoral ». En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à cette extension de protection.

3.6 Les demandes individuelles de classement sortent du champ de la présente enquête publique ; elles ne peuvent être prises en compte au titre de cette procédure d'évolution, à l'exception de certaines, en nombre très limité

3.6.1 Demandes et observations sortant du champ de la présente enquête publiques ou non admissibles au titre de la présente modification n°2 du PLUi

Les demandes rejetées à ce titre sont les suivantes : W9, W125, W180, car la problématique soulevée relève d'une procédure de révision du document d'urbanisme ; W96, W131, W203, car la délimitation est dictée par le principe de délimitation au plus près du bâti existant ; W151, car contraire aux principes édictés par l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme ; W166, W182, W7, W48, W165, SOUS/R2, W4, W192, car la procédure dérogatoire prévue par l'article 42 de la loi

« Élan » ne permet pas de satisfaire de telles demandes ; W169, 171, 2P3, car le PLUi permet d'y répondre sous certaines conditions ; W175, car le règlement d'urbanisme de 1987 mentionnait une vocation d'hébergement et non de logement ; W202, car le terrain est artificialisé par le parking aérien qu'il accueille et constitue un espace littoral urbanisé ; W192, 164, car la problématique soulevée est subordonnée à la confection du futur plan de prévention des risques littoraux du Courant nord de Soustons, dont la réalisation incombe à l'État ; W5, W192, SOUS/R3, car elle sont hors sujet.

3.6.2 *Demandes auxquelles une réponse favorable est donnée*

Les demandes acceptées par la communauté de communes MACS sont les suivantes : W84 (Cf. supra concernant le secteur du Château d'eau à SOUSTONS) ; W168, car la réponse se trouve explicitée dans le rapport de présentation de la modification n°2 du PLUi ; W6, car la protection du pin parasol peut être prise en compte.

3.6.3 *Demande justifiant la formulation d'une recommandation*

S'agissant de la demande W117, la communauté de communes MACS répond, à juste titre, que son objet ne peut être pris en compte au titre de la procédure dérogatoire mentionnée à l'article 42 de la loi « ELAN » engagée par le rédacteur du PLUi pour la modification n°2 du document d'urbanisme intercommunal. Les propriétaires concernés sont détenteurs de la parcelle cadastrée section BN n°323, seul terrain non construit du lotissement incorporé dans le SDU du golf de SEIGNOSSE. La servitude de non aedificandi de 12 m, prévue pour se préserver du risque de propagation du feu de forêt, les prive de toute effectivité de droit à construire. Une telle situation, faisant du propriétaire la seule « victime » de la réglementation en ce lieu, pourrait soulever la question de savoir si la responsabilité sans faute de la puissance publique pourrait être invoquée pour justifier que soit accordée au propriétaire une indemnité en guise de réparation du préjudice subi. Il va de soi que seul le juge administratif pourrait reconnaître la légitimité d'un tel préjudice. Telle est la raison pour laquelle le commissaire enquêteur recommande aux pouvoirs publics – services de l'État, commune de SEIGNOSSE et communauté de communes MACS - d'examiner de manière plus spécifique, si la demande pourrait être satisfaite, à court terme, sans attendre la confection d'un nouvel atlas de l'aléa relatif au feu de forêt dont les travaux pourraient s'avérer longs en raison de l'ampleur spatiale des territoires concernés.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. L'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs sans révéler d'incidents ou d'insuffisances. Les mesures de publicité prévues par les textes en vigueur ont été respectées. En outre, l'information a été portée à la connaissance du public sur les panneaux d'affichage administratif des 8 communes littorales, du siège de la communauté de communes MACS ainsi que

sur les lieux concernés par les enjeux portés par le projet de modification n°2 du PLUi. Un registre « papier » a été mis à la disposition du public dans les 8 mairies, ainsi qu'un ordinateur, là où ce matériel était disponible, afin de permettre la consultation sur place du dossier dématérialisé soumis à l'enquête publique. Un registre d'enquête dématérialisé, donnant accès au dossier dématérialisé, a été ouvert durant la période d'enquête publique ; il a été massivement consulté et a donné lieu au dépôt de plusieurs centaines de contributions. L'accès au dossier d'enquête, sous ses deux versions matérialisée (papier) et dématérialisée (internet) n'a révélé aucune difficulté de nature à vicier l'effectivité de la consultation. En dépit de la faiblesse du nombre d'observations déposées sur le registre « papier », le nombre important de consultations du dossier d'enquête dématérialisé, de téléchargements de tout ou partie du dossier d'enquête, du nombre important de contributions déposées, révèlent l'intérêt suscité par la modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS. Le public s'est présenté durant les 4 permanences du commissaire enquêteur tenues soit au siège de la communauté de communes, soit dans deux mairies, l'une située au nord du territoire concerné par l'enquête publique, l'autre au sud de ce territoire. Cette répartition territoriale des permanences a respecté les habitudes de consultation du public de la communauté de communes MACS. Les salles mises à la disposition du commissaire enquêteur ont toutes été facilement accessibles au public. En conséquence, il n'est pas douteux que la procédure d'enquête publique s'est effectuée de manière satisfaisante et a donné lieu à une mobilisation du public démonstrative quant à l'effectivité de la consultation démocratique.

2. Le resserrement des périmètres des agglomérations, des zones urbaines à travers la délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) est pertinent, car il consacre le mode opératoire consistant à délimiter les périmètres au plus près du bâti existant, mais certains d'entre eux se révèlent perfectibles à la lumière des observations déposées par le public et de l'examen de la jurisprudence administrative. La délimitation du secteur déjà urbanisé du quartier de Maâ révèle une erreur d'appréciation, dès lors qu'elle s'appuie sur une approche extensive de la définition de ses limites qui tient compte de circonstances de droit, laquelle prise en compte est contraire à la jurisprudence administrative. Les orientations d'aménagement et de programmation proposées pour assurer la préservation du couvert naturel et boisé dans les secteurs déjà urbanisés de Caliot-Camentron sur la commune de MESSANGES et de Maâ sur la commune de MOLIETS-ET-MAÂ se justifient, car elles permettront de réguler la densification de ces deux secteurs situés en milieu naturel protégé.

3. Le reclassement du tissu urbain desservi par les réseaux publics qui s'est constitué en bordure de la route de Tosse (route départementale n°652) sur la commune de SOUSTONS, sous la forme d'un ordonnancement discontinu en recul par rapport à l'alignement, sur une trame parcellaire relativement homogène, constitue une erreur d'appréciation qu'il convient de corriger par le maintien de ces parcelles en zone urbaine.

4. La prise en compte de secteurs urbanisés, en zone naturelle, non identifiés comme secteurs déjà urbanisés (SDU) par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté de communes MACS est pertinente sous la forme de secteurs de non extension de l'urbanisation, malgré la réserve formulée par l'État, car elle ne constitue par une erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'elle édicte un cadre strict de limitation à l'extension d'urbanisation dans la zone naturelle eu égard à l'impossibilité juridique de distinguer ces tissus à l'intérieur de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL). Toutefois le secteur de non extension de l'urbanisation située entre l'autoroute A63 et le Marais d'Orx doit être réduit, car la reconduction à l'identique de la délimitation urbaine du secteur, le plus au sud, n'est pas justifiée.

4. La reconduction des périmètres des villages est justifiée, car ces derniers sont compatibles avec le schéma directeur de cohérence territoriale de la communauté de communes MACS à l'exception du

village touristique de MOLIETS-et-MAÂ dont la réduction se justifie par la disjonction d'un secteur de non extension de l'urbanisation.

5. La mise en œuvre de protections naturelles sur les espaces déclarés comme remarquables au sens de la loi « littoral » lors de contrôles juridictionnels intervenus sur des espaces sensibles relèvent d'une nécessité incontestable. Cependant, la réponse proposée par la communauté de communes MACS, pour le classement du massif forestier du Rey, sur la commune de SOORTS-HOSSEGOR, est perfectible, car elle méconnaît l'existence d'un équipement touristique d'hébergement de plein air classé et exploité, alors que la jurisprudence administrative offre une marge d'appréciation pour sanctuariser une telle situation sans possibilité d'ouverture de droits nouveaux.

Au vu de ce qui précède, le commissaire enquêteur émet un

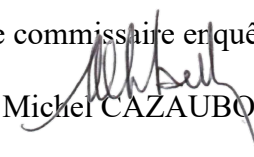
AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE

- A. que les parcelles urbanisées situées en bordure de la route de Tosse au sud du dernier carrefour giratoire, sur la commune de SOUSTONS, soient maintenues dans la zone urbaine ;
- B. que les parcelles constituant l'emprise du camping « Lo Rey du Lac » classé hôtellerie de plein air par l'agence de développement touristique Atout France, sur la commune de SOORTS-HOSSEGOR, soient incorporées dans une zone naturelle indiquée « tourisme » sans augmentation de constructibilité ;
- C. que les parcelles cadastrées section AI n°s 38, 39, 40, 41, 43, 44 et 48 sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ, soient sorties du secteur déjà urbanisé du quartier de Maâ pour être classées en zone naturelle ;
- D. que les parcelles cadastrées section B n°s 583, 1036 et 1014, sur la commune de LABENNE, soient sorties du secteur de non extension de l'urbanisation pour être classées en zone naturelle.

Le commissaire enquêteur recommande aux pouvoirs publics – Services de l'État, commune de SEIGNOSSE et communauté de communes MACS – d'approfondir la situation dans laquelle se trouve placée la parcelle cadastrée section BN n°323, sur la commune de SEIGNOSSE, pour résoudre, à court terme, sa singulière impasse urbanistique.

Bidart, le 8 janvier 2026

Le commissaire enquêteur


Michel CAZAUBON