



## MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### Bilan de la concertation

Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud

*Vu pour être annexé à la délibération n°xxxxxxxxxxxx  
Du conseil communautaire du 28 Novembre 2024*



La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, apporte des modifications dans l'application de 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.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ainsi que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes MACS pour intégrer les nouvelles dispositions de la loi ELAN. Il revient en effet au SCoT en premier lieu de déterminer les critères d'identification de ces secteurs et d'en définir la localisation. Une fois identifiés par le SCoT, ces secteurs pourront trouver une traduction dans le PLUi en opérant leur délimitation à la parcelle et en définissant les règles d'urbanisme qui permettront leur densification tout en préservant la qualité environnementale et paysagère des sites.

Par ailleurs il est prévu l'ajustement des définitions des agglomérations et villages dans le SCOT et dans le PLUi pour mieux tenir compte de la réalité de l'urbanisation existante et assurer la cohérence de l'application de la Loi Littoral et de la Loi ELAN dans les deux documents. Ces différentes évolutions sont prévues dans le cadre d'une procédure de Modification simplifiée n°1 du SCOT et d'une procédure de Modification n°2 du PLUi.

Pour bien comprendre le contexte, il est important de rappeler que la modification n°2 du PLUi s'inscrit dans la continuité de la modification simplifiée n°1 du SCoT, opposable depuis le 31 octobre 2023. Cette dernière intègre les nouvelles dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Approuvée le 28 septembre 2023 par le conseil communautaire, la modification simplifiée n°1 du SCoT a défini les critères d'identification et les localisations des secteurs. Le PLUi s'attache désormais à délimiter ces parcelles et à fixer les règles d'urbanisme favorisant leur densification tout en préservant l'environnement et le paysage. Par ailleurs, le SCoT a ajusté les définitions des agglomérations et villages, et le PLUi doit évoluer en conséquence pour garantir la cohérence entre la Loi Littoral et la Loi ELAN dans les deux documents.

Ce bilan de concertation vise à présenter les différentes phases de la concertation dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi entre 2022 et 2024.



## Table des matières

MODALITES DE CONCERTATION PREVUES ET MISES EN ŒUVRE .....	4
1. Moyens d'informations du public.....	6
1) Mise à disposition d'un dossier de concertation .....	6
2) Publication d'informations sur la démarche .....	8
3) Tenue de réunions d'informations.....	10
a) Réunion d'informations du 31 mai 2022.....	10
b) Réunion d'informations du 2 septembre 2024 .....	12
2. Moyens offerts au public pour s'exprimer.....	14
1) Mise à disposition d'un registre de concertation dématérialisé.....	14
2) Mise à disposition d'un registre de concertation papier .....	15
3) Possibilité d'adresser un courrier ou un mail permettant de formuler observations et contributions .....	16
4) Tenue de réunion d'information pour le grand public.....	17
a) Réunion d'informations du 31 mai 2022.....	17
b) Réunion d'informations du 2 septembre 2024 .....	19
BILAN DE LA CONCERTATION .....	21
1) Réponses aux observations émises.....	21
a) Phase de la concertation de la Modification n°2 du PLUi : Mai 2022 – Mars 2023 .....	21
b) Phase de la concertation de la Modification n°2 du PLUi : Août 2024 – Septembre 2024... ..	32
2) Conclusions.....	52
PIECES ANNEXES.....	53



## MODALITES DE CONCERTATION PREVUES ET MISES EN ŒUVRE

Ce bilan de concertation vise à présenter les phases distinctes de la concertation dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi.

Intégration de la loi ELAN dans les documents d'urbanisme de MACS	
<b>Phase 1 de concertation</b>   PLUi 16 mai 2022 au 31 mars 2023	La première phase de concertation concernant la modification n°2 du PLUi, en raison de la nécessité de prolonger les études sur l'évolution du SCoT, préalable indispensable à l'avancement de la modification n°2 du PLUi, a conduit à la décision de suspendre temporairement la concertation préalable sur ce dernier.
<b>Phase 2 de concertation</b>   SCoT 5 juin 2023 au 17 juillet 2023	Cette phase concerne exclusivement la modification simplifiée n°1 du SCoT. En plus de cette phase de concertation préalable, le projet a été mis à disposition du public du lundi 7 août 2023 au jeudi 7 septembre 2023 inclus.
<i>Suite à ces deux premiers temps de concertation, un premier bilan de la concertation a été élaboré.</i>	
<b>Phase 3 de concertation</b>   PLUi 5 août 2024 au 5 septembre 2024	À la suite de l'approbation de la modification simplifiée n°1 du SCoT et des avancées de la démarche ainsi que des éléments permettant de nourrir les échanges sur la déclinaison des objectifs dans le PLUi, cette troisième phase de concertation se concentre spécifiquement sur l'adaptation de ces objectifs dans le cadre du PLUi.

Le bilan de la concertation porte donc exclusivement sur les modalités de concertation spécifiques à la procédure de modification n°2 du PLUi. Pour davantage d'informations concernant les aspects de la concertation liés à la phase 2, il convient de se référer au dossier de modification simplifiée n°1 du SCoT. Ainsi, la délibération du 25 novembre 2021 relative aux « modalités de concertation préalable du public sur le projet de modification n° 2 pour l'intégration de nouvelles dispositions de la loi ELAN » définit les modalités de concertation suivantes :

« Moyens d'information :

- un dossier de concertation comportant les éléments de compréhension sur les objectifs des modifications envisagées qui concernent les 8 communes littorales sera disponible via le site internet de MACS, dans un espace dédié à cette procédure, et au format papier au siège de MACS et dans chacune des 8 mairies des communes littorales. Ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- des informations sur la démarche seront publiées dans le bulletin MACS d'INFOS et dans les bulletins municipaux ;
- une réunion d'information pour le grand public sera organisée pour présenter les objectifs de la modification et les traductions envisagées. Cette réunion se tiendra le cas échéant sous la forme d'une visioconférence en fonction des contraintes et obligations sanitaires applicables à la date concernée.

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- un registre de concertation dématérialisé accessible via le site internet de MACS permettra à tous de formuler des observations ou d'insérer des contributions ;
- un registre papier destiné au recueil des observations et contributions de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public dans les 8 mairies des communes concernées et à MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;
- la possibilité d'adresser un courrier manuscrit à Monsieur le Président, en précisant en objet « concertation publique préalable de la modification n° 2 du PLUi » - Service urbanisme – Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse ;
- la possibilité d'adresser un mail à partir du registre dématérialisé, permettant de formuler observations et contributions ;
- la possibilité de s'exprimer de manière directe lors de la réunion publique d'information organisée par MACS »



Le tableau ci-dessous reprend les éléments identifiés concernant les modalités de concertation et présente la synthèse des outils mis en œuvre pour y répondre.

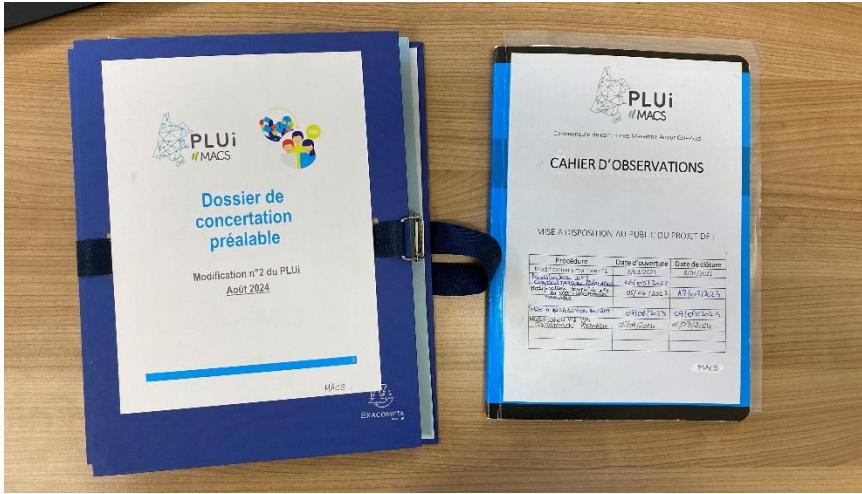
Modalités de concertation prévues par les délibérations du 25/11/21	Synthèse des modalités de concertation mises en œuvre
<b>Moyens d'information</b>	
Mise à disposition d'un <b>dossier de concertation</b>	Les dossiers de concertation papiers ont été mis à disposition du public, tandis que les registres dématérialisés permettaient également de consulter les informations. Les mises à jour concernant l'évolution de la procédure de Modification n°2 du PLUi étaient disponibles sur le site de MACS, dans la rubrique « Procédures en cours » de la page dédiée au « Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ».
Publication <b>d'informations</b> sur la démarche	Les procédures d'évolution du PLUi ont fait l'objet de mesures d'informations au fil de leur évolution.
Tenue de <b>réunion d'information</b> pour le grand public	Deux réunions d'informations : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le 31 mai 2022 à Soustons</li> <li>- Le 2 septembre 2024 à Soustons</li> </ul>
<b>Moyens offerts au public pour s'exprimer</b>	
Mise à disposition d'un <b>registre de concertation dématérialisé</b>	Possibilité offerte à tous de formuler des observations ou d'insérer des contributions sur les registres dématérialisés ouvert durant les 2 phases de concertation préalable : <p>Adresse du registre dématérialisé de la 1<sup>ère</sup> phase :  <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/2809">https://www.registre-dematerialise.fr/2809</a></p> <p>Adresse du registre dématérialisé de la 3<sup>ème</sup> phase :  <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/5547/">https://www.registre-dematerialise.fr/5547/</a></p>
Mise à disposition d'un <b>registre de concertation papier</b>	Mise à disposition d'un registre papier, durant la durée des deux phases de concertation préalable, destiné au recueil des observations et contributions de toutes personnes intéressé dans les 8 mairies des communes concernées et à MACS.
Possibilité d'adresser un <b>courrier ou un mail</b> permettant de formuler observations et contributions	<p><b>Courrier</b>  Une adresse mise à disposition :</p> <p><b>Courrier en précisant l'objet : « concertation publique SCoT/PLUi sur loi littoral »</b></p> <p>Communauté de communes MACS  Monsieur le Président  Service Urbanisme  Allée des Camélias – BP 44  40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse</p> <p><b>Mail</b>  <a href="mailto:concertation-publique-2809@registre-dematerialise.fr">concertation-publique-2809@registre-dematerialise.fr</a>  <a href="mailto:concertation-publique-5547@registre-dematerialise.fr">concertation-publique-5547@registre-dematerialise.fr</a></p>
Tenue de <b>réunion d'information</b> pour le grand public	Deux réunions d'informations : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le 31 mai 2022 à Soustons</li> <li>- Le 2 septembre 2024 à Soustons</li> </ul>



## 1. Moyens d'informations du public

### 1) MISE A DISPOSITION D'UN DOSSIER DE CONCERTATION

La procédure a donné lieu à un dossier de concertation papier. Les documents mis à disposition du public incluaient un dossier de concertation préalable, regroupant les pièces techniques et administratives liées à la Modification n°2, ainsi qu'un cahier d'observations. Le public a ainsi eu la possibilité de consulter le dossier de Modification n°2 et de soumettre ses observations dans les cahiers disponibles dans les 8 mairies des communes littorales et au siège de MACS, aux horaires d'ouverture habituels.



^ Dossier de concertation et cahier d'observations mis à disposition au public

Le site de la Communauté de Communes de MACS a également été mobilisé par la mise à disposition d'une page dédiée à la consultation du document d'urbanisme en vigueur. Un onglet « procédure en cours » permet au public de prendre connaissance des procédures en cours concernant l'évolution des documents d'urbanisme et plus spécifiquement la procédure de modification n°2 du PLUi.

Sur le site internet de MACS, il était aussi possible d'y télécharger :

- Les délibérations du conseil communautaire et arrêté du Président ;
- Les avis de concertation préalable ;
- Le lien vers le registre dématérialisé et l'adresse mail permettant au public de s'informer et de contribuer à la concertation ;

Un registre de concertation dématérialisé a également été mis en place dans le cadre de cette Modification n°2 du PLUi. Deux registres de concertation distincts ont été mis en place, correspondant aux deux phases de concertation du PLUi.

- Un premier registre dématérialisé ouvert dans le cadre de la concertation qui a eu lieu du 16 mai 2022 au 31 mars 2023. Ce registre a été consulté par 5 274 visiteurs, les documents diffusés ont fait l'objet de 971 téléchargements et 19 observations ont été recueillies.
- Un second registre dématérialisé ouvert dans le cadre de la concertation qui a eu lieu du 5 août 2024 au 5 septembre 2024. Ce registre a été consulté par 1 247 visiteurs, les documents diffusés ont fait l'objet de 667 téléchargements et 32 observations ont été recueillies.

Ces registres dématérialisés permettaient de consulter les documents inhérents à cette procédure de modification.



## 1ER TEMPS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

### AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC (0.15Mo)

ARRÊTÉ N°2021112A13 - PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU SCOT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD - 12/11/2021 (0.12Mo)

ARRÊTÉ N°2021112A14 - PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE - 12/11/2021 (0.18Mo)

DÉLIBÉRATION N°20211125D06A - SCOT - MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 POUR L'INTÉGRATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN - 25/11/2021 (0.46Mo)

DÉLIBÉRATION N°20211125D06B - PLUI - MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 POUR L'INTÉGRATION DE NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN 25/11/2021 (0.46Mo)

NOTICE EXPLICATIVE (1.64Mo)

RÉUNION PUBLIQUE DU 31/05/2022 - DOCUMENT PROJETÉ - ÉVOLUTION DES RÈGLES SUR LES COMMUNES LITTORALES (5.01Mo)

COMpte RENDU RÉUNION PUBLIQUE - 31/05/2022 (0.74Mo)

^ Contenu du dossier présent sur le premier registre dématérialisé de la modification n°2 ( registre mai 2022 – mars 2023)

### REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD (MACS) : concertation préalable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui concerne les huit communes littorales dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN

Présentation Déroulement Documents de présentation Les contributions Déposer une contribution

### Documents de présentation

Les documents de présentation du projet sont disponibles en cliquant sur le bouton ci-dessous :

#### LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER (0.00Mo)

#### PIÈCES ADMINISTRATIVES

DÉLIBÉRATION N°2021112A14 DU 12 NOVEMBRE 2021 PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°2 DU PLUi - PRESCRIPTION M2 PLUi - VISE SOUS PRÉP (0.18Mo)

DÉLIBÉRATION N°20211125D06B DU 25 NOVEMBRE 2021 DÉFINISSANT LES MODALITÉS DE CONCERTATION DU PUBLIC - CONCERTATION PRÉALABLE PLUi (0.46Mo)

ANNONCES JOURNAL SUD-OUEST DU 27.07.2024 (0.28Mo)

AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE (0.61Mo)

#### PIÈCES TECHNIQUES

1ERE PHASE\_AVIS DE CONCERTATION (0.47Mo)

1ERE PHASE\_RÉUNION PUBLIQUE 31052022\_MACS (1.44Mo)

2E PHASE\_AVIS DE CONCERTATION (0.63Mo)

2E PHASE\_DOSSEUR DE CONCERTATION\_MS1 SCOT (30.75Mo)

2E PHASE\_BILAN DE LA CONCERTATION\_MS1 SCOT (2.1Mo)

3EME PHASE\_DOSSEUR DE CONCERTATION\_AOÛT 2024\_LVD (11.05Mo)

3EME PHASE\_DOSSEUR DE CONCERTATION\_ANNEE\_EVALUATION ENVIRONNEMENTALE\_AOÛT 2024 (0.5Mo)

SUPPORT DE PRÉSENTATION RÉUNION PUBLIQUE DU 2 SEPTEMBRE 2024 (10.65Mo)

#### Apportez votre contribution

Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette participation citoyenne est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.

Il vous reste encore 2 jours.

Déposer une contribution



## 2) PUBLICATION D'INFORMATIONS SUR LA DEMARCHE

La procédure a fait l'objet d'informations notamment auprès du bulletin MACS d'infos. De plus, les évolutions des informations relatives à ces démarches ont été régulièrement mises à jour sur le site internet de la Communauté de Communes.

## Préservation du cadre de vie

MACS et les 23 communes du territoire placent la transition écologique au cœur du PLUi, avec pour priorité la maîtrise de l'urbanisation. Aussi, des modifications seront apportées au PLUi dès 2022 pour préserver la qualité du cadre de vie des habitants, limiter l'étalement urbain, protéger le patrimoine naturel et bâti dans chacune de nos communes.

**> Pour + d'infos**

cc-macs.org, rubrique Urbanisme, dossier PLUi

^ Extrait du bulletin MACS d'infos #39 de Janvier 2022

Depuis la prescription de la procédure de modification n°2 du PLUi, l'onglet correspondant aux « procédures en cours » a évolué au fil de la procédure permettant au public de pouvoir accéder à l'historique de la procédure.

L'optimisme est dans notre nature

[Notre territoire](#)
[Au quotidien](#)
[Culture, Sport, Loisirs](#)
[Entreprendre, Transférer](#)

**PROCÉDURES EN COURS**

[Modification n°2 du PLUi \(Loi Elan\)](#)

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, apporte un léger assouplissement dans l'application de 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. Dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité immédiate des agglomérations et villages existants. Dorénavant, cette urbanisation peut aussi se réaliser par densification, par comblerment des crevasses dans les secteurs déjà urbanisés (c'est-à-dire des quartiers intermédiaires entre un village/une ville et l'urbanisation diffuse). Dans le même temps encadrer la densification et les villages existants.

La modification simplifiée n°1 du SCOT a été approuvée le 28 septembre 2023 par le conseil communautaire. Elle définit les critères d'insertion de ces secteurs et vient définir leurs localisations. Désormais, à ce temps précis, il est de traduire ces critères dans le PLUi alors modifié pour opérer la délimitation à la parcelle des secteurs et définir les règles d'urbanisme qui permettront leur densification tout en préservant la qualité environnementale et paysagère des sites.

De plus, le SCOT a prévu l'ajustement des définitions des agglomérations et villages dans le cadre de sa modification simplifiée n°1. Le PLUi doit donc évoluer pour tenir compte de cet ajustement et assurer la cohérence de l'application de la Loi Littoral et de la Loi ELAN dans les deux documents.

**Un premier temps de concertation préalable a eu lieu du 16 mai 2022 au 31 mars 2023 marqué par :**

- La mise à disposition d'un 1er dossier de concertation comportant des éléments de compréhension sur les objectifs des modifications envisagées (en version numérique dans le registre dématérialisé et en version papier au siège de MACS et dans les 8 Mairies).
- Une première réunion d'information pour le grand public, qui s'est tenue le mardi 31 mai 2022 pour présenter le contenu et les objectifs de la modification du PLUi et écouter sur ses possibles impacts.
- L'ouverture d'un 1er registre dématérialisé qui a été consulté par 9274 visiteurs, qui a fait l'objet de 971 témoignages et qui a reçu 19 observations.

**Un 2ème temps de concertation préalable a eu lieu du 5 juin 2023 au 17 juillet 2023. Il visait à préparer la modification simplifiée n°1 du SCOT. L'ouverture d'un 2ème registre dématérialisé qui a été consulté par 776 visiteurs, qui a fait l'objet de 533 témoignages et qui a reçu 9 observations.**

Un bilan de la concertation rassemblant les contributions émises durant ces 2 premiers temps de concertation a été élaboré : [Bilan de la concertation préalable](#)

^ Page internet d'informations sur la modification n°2

Au-delà ces éléments, conformément à l'article R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, les mesures de publicités obligatoires (affichage dans les Mairies des 8 communes littorales et au siège de la communauté de communes, parution dans Sud Ouest, publication au recueil des actes administratifs) ont été respectées concernant :



- L'arrêté de prescription de la procédure de modification n°2 du PLUi en date du 12 novembre 2021.
- Les délibérations du conseil communautaire du 25 Novembre 2021 relatives aux modalités de concertation de la modification n°2 du PLUi

Concernant les avis de concertation préalable, la communication a été assurée par une diffusion dans le journal Sud Ouest, sur le site internet de MACS et par voie d'affichage dans les Mairies et à MACS.

### Avis administratifs et judiciaires

#### Plan Local d'Urbanisme

#### Communauté de communes MACS

#### AVIS DE CONCERTATION PREAMBLE DU PUBLIC

#### Modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal

Par délibération en date du 25 novembre 2021, la Communauté de communes MACS a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable du public pour le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), qui concerne les huit communes littorales (Capbreton, Labenne, Moliets-et-Maâ, Messanges, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soutrons et Vieux-Boucau) dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN.

Elle aura lieu le **16 mai 2022 au 16 septembre 2022** minimum.

Le dossier de concertation comportant des éléments de compréhension sur les objectifs des modifications envisagées dans le cadre de cette procédure sera mis à disposition du public :

- Sur le site Internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2809>
- Sur support papier au siège de la communauté de communes MACS, allées des Camélias à St-Vincent-de-Tyrosse, et dans chacune des 8 Mairies, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra déposer ses contributions via l'un des supports suivants :

- Sur le site Internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2809>
- Par mail, à l'adresse suivante : [concertation-public-2809@registre-dematerialise.fr](mailto:concertation-public-2809@registre-dematerialise.fr)
- Par voie postale, toute correspondance relative à la mise à disposition pourra être adressée à Monsieur le Président, en précisant en objet « concertation publique préalable de la modification n° 2 du PLUi » - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse ;
- Dans le registre papier destiné au recueil des observations et contributions dans les 8 Mairies des communes concernées et à MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels

Une réunion d'information pour le grand public se tiendra le **mardi 31 mai 2022 à 19h00** (à la salle A Noste de Soutrons) pour échanger sur le contexte, les objectifs de la modification du PLUi et ses possibles traductions.

À l'issue de la cette phase, le bilan de concertation sera présenté à la Conférence intercommunale des Maires durant le dernier trimestre 2022. Le projet de dossier sera ensuite transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, avant d'être soumis à enquête publique début 2023.

^ Avis de concertation préalable correspondant à la phase 1 (14 mai 2022 – Sud Ouest)

### Avis administratifs et judiciaires

#### Plan Local d'Urbanisme

#### COMMUNAUTE DE COMMUNES MACS

#### AVIS DE CONCERTATION PREAMBLE DU PUBLIC

#### MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SUR LA LOI LITTORAL

Par délibération en date du 25 novembre 2021, la communauté de communes MACS a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable du public pour le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), qui concerne les huit communes littorales (Capbreton, Labenne, Moliets-et-Maâ, Messanges, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soutrons et Vieux-Boucau) dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN.

Un 3ème temps de concertation préalable est ouvert du **05 Août au 5 Septembre 2024** pour une durée d'un mois afin d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Le dossier de concertation comportant des éléments de compréhension sur les objectifs des modifications envisagées dans le cadre de cette procédure sera mis à disposition du public :

- Sur le site Internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5547>
- Sur le site Internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5547>
- Sur support papier au siège de la communauté de communes MACS, allées des Camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse, et dans chacune des 8 Mairies, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra déposer ses contributions via l'un des supports suivants :

- Sur le site Internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5547>
- Par mail, à l'adresse suivante : [concertation-public-5547@registre-dematerialise.fr](mailto:concertation-public-5547@registre-dematerialise.fr)
- Par voie postale, toute correspondance relative à la mise à disposition pourra être adressée à Monsieur le Président, en précisant en objet « concertation publique préalable de la modification n° 2 du PLUi » - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse ;
- Dans le registre papier destiné au recueil des observations et contributions dans les 8 Mairies des communes concernées et à MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels

Une réunion d'information pour le grand public se tiendra le **lundi 2 septembre (à la salle A Noste de Soutrons)** pour échanger sur le contexte, les objectifs de la modification du PLUi et ses possibles traductions.

À l'issue de la cette phase, le bilan de concertation sera présenté en conseil communautaire sera ensuite transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées et soumis à enquête publique durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

^ Avis de concertation préalable correspondant à la phase 3 (27 juillet 2024 – Sud Ouest)

BILAN DE LA CONCERTATION – MODIFICATION N°2 DU PLUI / NOVEMBRE 2024

9



### 3) TENUE DE REUNIONS D'INFORMATIONS

La modification n°2 du PLUi a fait l'objet de deux réunions publiques d'informations venant présenter et permettant d'échanger et de débattre autour du projet de modification n°2 du PLUi.

#### a) Réunion d'informations du 31 mai 2022

Une première réunion d'information pour le grand public s'est tenue le mardi 31 mai 2022 à la salle A NOSTE à Soustons pour présenter le contexte et les objectifs des modifications et échanger sur leurs possibles traductions. En présence du Vice-Président en charge de l'urbanisme, la réunion a été animée par le bureau d'étude CREHAM et les services de MACS. Cette dernière a fait l'objet d'une publicité particulière sur les panneaux d'affichage de MACS et sur les réseaux sociaux.



< Publicité sur les panneaux sucettes de MACS

< Publications sur les réseaux sociaux du 10, 19 et 30 mai 2022.



## 18 ■ DAX ET SUD LANDES

## MAREMNE ADOUR CÔTE SUD



Des maisons en construction à Soutours. Mardi soir, la réunion publique avait pour thème : « Communes littorales et urbanisme, quelles règles pour demain ? » (© Sud-Ouest)

## Urbanisme côtier : « Il n'y aura pas de révolution »

Mardi, à Soutours, lors de la réunion « Communes littorales et urbanisme, quelles règles pour demain ? », le projet de modification du PLU a provoqué des débats nourris

Arnould Bernard  
à l'ouverture de la réunion

**I**l y a trois ans, le conseil de la Communauté de communes MACS (Mac), mais aussi de Marc Balfour, alors maire de Soutours, intervint à l'occasion de cette réunion pour modifier le plan d'urbanisation organisé mardi 11 mai à Soutours. « Nous espérions d'assurer la cohérence des différentes politiques urbaines et de faire évoluer les domaines », a-t-il expliqué en ouverture.

Le PLU (Plan local d'urbanisme) de Mac, qui couvre 21 communes tout au long de la côte landaise, avait évolué tel qu'il chaque année depuis 2010. La dernière révision a été réalisée en mars 2020, à la demande d'une première loi en 2014, puis une seconde loi en 2016. « Nous savons que ce plan est déjà programmé pour être modifié », a rappelé Jean François Monet, maire de Soutours. « Les deux dernières révisions sont essentiellement liées à l'application de la loi ELAN, et depuis août 2014, loi Climat et résilience, nous devons commencer à appliquer les préconisations », poursuit l'entrepreneur.

« Apprendre à dire non »

mais aussi à dire oui, a été le thème de cette réunion. « Nous avons classé certains sites urbains », a précisé Arnould Bernard, adjoint au maire de Soutours. « Nous avons donc

créé des zones de construction et de vente de terrains, mais en fait partie, tout comme le territoire de la commune et le secteur d'urbanisation et d'habitation. Il y a une création favorable, mais aussi des zones où la construction sera limitée à certaines zones, mais pas à toutes. En tout, ces zones représentent 10 % de l'ensemble de la commune de Soutours. »

Il y a aussi des zones de construction qui sont plus problématiques : « Ces dernières sont destinées à être débattues au sens où il y a des débats avec les élus et les associations, mais aussi avec les propriétaires constructeurs. »

Le maire de Soutours, Jean François Monet, a précisé que le PLU a été élaboré par l'ensemble des élus de la communauté de communes MACS, mais également par les élus de la commune de Soutours, qui ont contribué à la révision. « Nous avons donc conservé l'image « territoire de Soutours » et nous ne devons pas dépasser ce que nous avons. »

« Il y a aussi des Landais qui veulent vendre leurs terrains constructibles ! »

Il y a aussi des Landais qui veulent vendre leurs terrains constructibles !

Il y a aussi des Landais qui veulent vendre leurs terrains constructibles !

La rue du Vieux port s'ouvre sur la baie de l'Adour. « C'est le seul territoire qui a été très peu développé, sauf au niveau de l'urbanisation de la baie de l'Adour », a rappelé Arnould Bernard. « Il y a peu de zones constructibles, mais il y a aussi des zones de construction qui sont très bien adaptées à l'urbanisation. »

En tout, ces zones représentent 10 % de l'ensemble de la commune de Soutours. »

Il y a aussi des zones de construction qui sont plus problématiques : « Ces dernières sont destinées à être débattues au sens où il y a des débats avec les élus et les associations, mais aussi avec les propriétaires constructeurs. »

Il y a aussi des Landais qui veulent vendre leurs terrains constructibles !

Il y a aussi des Landais qui veulent vendre leurs terrains constructibles !

< Article de presse dans le journal Sud-Ouest du 1er juin 2022



< Réunion publique du 31 mai 2022

Dispositif 1

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'évolution des règles sur les communes littorales

Réunion publique le 31 mai 2022

Document de concertation

criham

Modification n°2 du PLUi & Modification simplifiée n°1 du SCOT : Loi ELAN

MACS Communauté de communes MACS 449 abonnés

148 vues il y a 1 an

Réunion publique du 31/05/2022 - Modification n°2 du PLUi & Modification simplifiée n°1 du SCOT - Loi ELAN - Plus

^ Diffusion de la réunion publique sur YouTube



Cette réunion d'informations a accueilli entre 50 et 100 participants environ.

Sur la base d'une présentation projetée, l'objectif de cette réunion étant de déterminer des critères à aborder de manière générique sous forme de plusieurs temps d'échanges avec le public :

- Evoquer les espaces naturels, la trame verte et bleue, les espaces boisés classés qu'il s'agit de préserver ;
- Evoquer les espaces urbanisés littoraux : les agglomérations ou bourgs, les villages, les secteurs déjà urbanisés ou hameaux

A la fin de la réunion il a été rappelé les modalités de concertation préalable avec les différentes supports mise en place pour que le public accède aux différents documents et puissent émettre des observations

Un compte rendu a été diffusé sur le site ainsi que le registre dématérialisé et un enregistrement de la réunion a été mis en ligne par la communauté de communes MACS sur sa page YouTube afin de permettre aux propriétaires, n'étant pas présents sur le territoire à la date du 31 mai 2022, de visionner l'ensemble de la réunion publique, le support de présentation et les échanges du public.

#### b) Réunion d'informations du 2 septembre 2024

Une seconde réunion d'information pour le grand public s'est tenue le lundi 2 septembre à la salle A NOSTE à Soustons afin d'échanger sur le contexte, les objectifs de la modification du PLUi et ses possibles traductions après l'approbation du SCoT. En présence du Vice-Président en charge de l'urbanisme, la réunion a été animée par le bureau d'études CREHAM et les services de MACS. Cette dernière a elle aussi fait l'objet d'une publicité particulière.



< Affiche de communication de MACS



09:32

MACS, Communauté de communes 23 h ·

[RÉUNION PUBLIQUE PLUi] Réunion d'information pour le grand public sur les évolutions du PLUi : à Soustons, salle A Noste lundi 2 septembre à 18h Cette modification n°2 du PLUi (loi Élan), concerne les 8 communes littorales : Ville de Labenne , Ville de Capbreton , Ville de Soorts-Hossegor , Ville de Seignosse , Ville de Soustons , Vieux-Boucau , Mairie de Messanges et Mairie de Mollets et Maâ.

#ccmacs #PLUIMACS #labenne #capbreton #hossegor #seignosse #soustons #vieuxboucau #messanges #mollets

**Le PLUi évolue** pour les communes du littoral

RÉUNION PUBLIQUE lundi 2 septembre à 18h, salle A Noste à Soustons

J'aime Commenter Envoyer Partager

6 5 partages Tous les commentaires

Commenter en tant que Mila... Envoyer un message

## < Publications sur les réseaux sociaux

27 août 2024



^ Photographies de la réunion d'informations du 2 septembre 2024

Cette réunion d'informations a accueilli environ une cinquantaine de participants.

Sur la base d'une présentation projetée, l'objectif de cette réunion étant de présenter et échanger autour du projet de modification n°2.

Il est à noter que le support de présentation présenté à cette réunion a également été mis en ligne sur le registre dématérialisé jusqu'à la fin de la concertation. Un compte rendu a également été produit.



## 2. Moyens offerts au public pour s'exprimer

### 1) MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE DE CONCERTATION DEMATERIALISE

Un registre de concertation dématérialisé a été mis en place dans le cadre de cette Modification n°2 du PLUi. Deux registres de concertation distincts ont été mis en place, correspondant aux deux phases de concertation du PLUi.

- Un premier registre dématérialisé ouvert dans le cadre de la concertation qui a eu lieu du 16 mai 2022 au 31 mars 2023. Ce registre a été consulté par 5 274 visiteurs, les documents diffusés ont fait l'objet de 971 téléchargements et 19 observations ont été recueillies.
- Un second registre dématérialisé ouvert dans le cadre de la concertation qui a eu lieu du 5 août 2024 au 5 septembre 2024. Ce registre a été consulté par 1 247 visiteurs, les documents diffusés ont fait l'objet de 667 téléchargements et 32 observations ont été recueillies.

Ces registres dématérialisés permettaient de rédiger directement des contributions et de réceptionner des courriers électroniques avec des adresses dédiées.

#### 1ER TEMPS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC (0.15Mo)

ARRÊTÉ N°2021112A13 - PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU SCOT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD - 12/11/2021 (0.12Mo)

ARRÊTÉ N°2021112A14 - PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUi DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE - 12/11/2021 (0.18Mo)

DÉLIBÉRATION N°20211125D06A - SCOT - MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 POUR L'INTÉGRATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN - 25/11/2021 (0.46Mo)

DÉLIBÉRATION N°20211125D06B - PLUi - MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 POUR L'INTÉGRATION DE NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN 25/11/2021 (0.46Mo)

NOTICE EXPLICATIVE (1.64Mo)

RÉUNION PUBLIQUE DU 31/05/2022 - DOCUMENT PROJETÉ - ÉVOLUTION DES RÈGLES SUR LES COMMUNES LITTORALES (5.01Mo)

COMPTE RENDU RÉUNION PUBLIQUE - 31/05/2022 (0.74Mo)

^ Contenu du dossier présent sur le premier registre dématérialisé de la modification n°2 ( registre mai 2022 – mars 2023)

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ CONCERTATION & RÉCEPTION PUBLIQUE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD (MACS) : concertation préalable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui concerne les huit communes littorales dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN

Présentation Déroulement Documents de présentation Les contributions Déposer une contribution

Documents de présentation

Les documents de présentation du projet sont disponibles en cliquant sur le bouton ci-dessous :

**LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER** (0.8Mo)

**PIÈCES ADMINISTRATIVES**

DÉLIBÉRATION N°2021112A14 DU 12 NOVEMBRE 2021 PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°2 DU PLUi - PRESCRIPTION M2 PLUi - VISE SOUS PRÉP (0.18Mo)

DÉLIBÉRATION N°20211125D06B DU 25 NOVEMBRE 2021 DÉFINISSANT LES MODALITÉS DE CONCERTATION DU PUBLIC - CONCERTATION PRÉALABLE PLUi (0.46Mo)

ANNONCES JOURNAL SUIS-OUEST DU 27.07.2024 (0.28Mo)

AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE (0.61Mo)

**PIÈCES TECHNIQUES**

1ERE PHASE\_AVIS DE CONCERTATION (0.47Mo)

1ERE PHASE\_RÉUNION PUBLIQUE 310522\_MACS (1.44Mo)

1ERE PHASE\_CR\_RÉUNION PUBLIQUE DU 31052022 (0.74Mo)

2E PHASE\_AVIS DE CONCERTATION (0.63Mo)

2E PHASE\_Dossier DE CONCERTATION PRÉALABLE\_MS1 SCOT (30.75Mo)

2E PHASE\_BILAN DE LA CONCERTATION\_MS1 SCOT (2.1Mo)

3EME PHASE\_Dossier DE CONCERTATION\_MS1 SCOT (11.05Mo)

3EME PHASE\_Dossier DE CONCERTATION\_MS1 SCOT (11.05Mo)

SUPPORT DE PRÉSENTATION RÉUNION PUBLIQUE DU 2 SEPTEMBRE 2024 (10.65Mo)

Apportez votre contribution

Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette participation citoyenne est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.

Il vous reste encore 2 jours.

Déposer une contribution

^ Contenu du dossier présent sur le seconde registre dématérialisé de la modification n°2 (août 2024 – septembre 2024)



## 2) MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE DE CONCERTATION PAPIER

La procédure a fait l'objet d'un registre de concertation papier. Les documents mis à disposition du public comprenaient un dossier de concertation préalable contenant les pièces techniques et administratives relatives à la procédure de Modification n°2, ainsi qu'un cahier d'observations. Ce cahier a été accessible durant les deux phases de concertation sur le PLUi, offrant à chacun la possibilité d'exprimer ses remarques. Le public a pu soumettre ses observations dans les cahiers d'observations disponibles dans les 8 mairies des communes littorales et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture habituels.



^ Dossier de concertation et cahier d'observations mis à disposition au public



### 3) POSSIBILITE D'ADRESSER UN COURRIER OU UN MAIL PERMETTANT DE FORMULER OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS

Une adresse courrier a été mise à disposition afin de formuler des observations et contributions au dossier de Modification n°2 :

- Courrier à :

Communauté de communes MACS  
Monsieur le Président  
Service Urbanisme  
allée des Camélias – BP 44  
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

Une voie par mail a également été mise à disposition pour recueillir les avis durant les différentes phases de concertation, à travers les adresses mail suivantes :

- Phase 1 de concertation (16 mai 2022 au 31 mars 2023) : [concertation-publique-2809@registre-dematerialise.fr](mailto:concertation-publique-2809@registre-dematerialise.fr)
- Phase 3 de concertation (5 août 2024 au 5 septembre 2024) : [concertation-publique-5547@registre-dematerialise.fr](mailto:concertation-publique-5547@registre-dematerialise.fr)



## 4) TENUE DE REUNION D'INFORMATION POUR LE GRAND PUBLIC

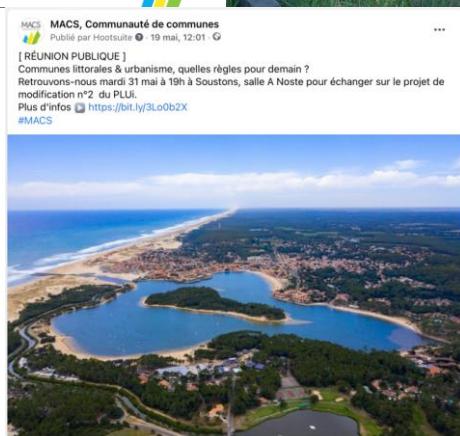
La modification n°2 du PLUi a fait l'objet de deux réunions publiques venant présenter, échanger et débattre autour du projet de modification du PLUi.

### a) Réunion d'informations du 31 mai 2022

Une première réunion d'information pour le grand public s'est tenue le mardi 31 mai 2022 pour présenter le contexte et les objectifs des modifications et échanger sur leurs possibles traductions. En présence du Vice-Président en charge de l'urbanisme, la réunion a été animée par le bureau d'étude CREHAM et les services de MACS. Cette dernière a fait l'objet d'une publicité particulière sur les panneaux d'affichage de MACS et sur les réseaux sociaux.



< Publicité sur les panneaux sucettes de MACS



< Publications sur les réseaux sociaux du 10, 19 et 30 mai 2022.





Cette réunion d'informations a accueilli entre 50 et 100 participants environ.

Sur la base d'une présentation projetée, l'objectif de cette réunion étant de déterminer des critères à aborder de manière générique sous forme de plusieurs temps d'échanges avec le public :

- Evoquer les espaces naturels, la trame verte et bleue, les espaces boisés classés qu'il s'agit de préserver ;
- Evoquer les espaces urbanisés littoraux : les agglomérations ou bourgs, les villages, les secteurs déjà urbanisés ou hameaux

A la fin de la réunion il a été rappelé les modalités de concertation préalable avec les différentes supports mise en place pour que le public accède aux différents documents et puissent émettre des observations

Un compte rendu a été diffusé sur le site ainsi que le registre dématérialisé et un enregistrement de la réunion a été mis en ligne par la communauté de communes MACS sur sa page YouTube afin de permettre aux propriétaires, n'étant pas présents sur le territoire à la date du 31 mai 2022, de visionner l'ensemble de la réunion publique, le support de présentation et les échanges du public.

#### b) Réunion d'informations du 2 septembre 2024

Une seconde réunion d'information pour le grand public s'est tenue le lundi 2 septembre à la salle A NOSTE à Soustons afin d'échanger sur le contexte, les objectifs de la modification du PLUi et ses possibles traductions après l'approbation du SCoT. En présence du Vice-Président en charge de l'urbanisme, la réunion a été animée par le bureau d'études CREHAM et les services de MACS. Cette dernière a elle aussi fait l'objet d'une publicité particulière.



< Affiche de communication de MACS



09:32

MACS, Communauté de communes 23 h ·

[RÉUNION PUBLIQUE PLU] Réunion d'information pour le grand public sur les évolutions du PLUi : à Soustons, salle A Noste lundi 2 septembre à 18h Cette modification n°2 du PLUi (loi Élan), concerne les 8 communes littorales : Ville de Labenne , Ville de Capbreton , Ville de Soorts-Hossegor , Ville de Seignosse , Ville de Soustons , Vieux-Boucau, Mairie de Messanges et Mairie de Mollets et Maâ.

#ccmacs #PLUIMACS #labenne #capbreton #hossegor #seignosse #soustons #vieuxboucau #messanges #mollets

**Le PLUi évolue** pour les communes du littoral

RÉUNION PUBLIQUE lundi 2 septembre à 18h, salle A Noste à Soustons

J'aime Commenter Envoyer Partager

6 5 partages Tous les commentaires

Commenter en tant que Milla... Envoyer un message

Envoyer un message

< Publications sur les réseaux sociaux  
27 août 2024



^ Photographies de la réunion d'informations du 2 septembre 2024

Cette réunion d'informations a accueilli environ une cinquantaine de participants.

Sur la base d'une présentation projetée, l'objectif de cette réunion était de présenter et échanger autour du projet de modification n°2.

Il est à noter que le support de présentation présenté à cette réunion a également été mis en ligne jusqu'à la fin de la concertation. Un compte rendu a également été produit.



## BILAN DE LA CONCERTATION

### 1) REPONSES AUX OBSERVATIONS EMISES

Les observations présentées ci-dessous regroupent à la fois les contributions « physiques » au siège de la Communauté de Communes et en commune ou de manière dématérialisée (plateforme ou mail). L'origine des observations est spécifiée.

#### a) Phase de la concertation de la Modification n°2 du PLUi : Mai 2022 – Mars 2023

##### Observation n°1 – Web 27/05/2022

Commune de Messanges

Modification des parcelles section AL 319, AL 320, AL 26, AL 25 et AL 28 en ce moment classée en zone naturelle touristique 3 en zone constructible pour l'habitat ou en zone de terrain de camping à but touristique. Création de chalet et ou mobil home

Modification parcelle section AI 215 et AI 214 en ce moment en zone agricole mais d'ici peu ne sera plus cultivées. En zone à urbaniser avec mon but que les locaux puissent continuer à vivre sur notre commune.

##### Avis MACS

Requête hors sujet :

- elle concerne l'évolution de dispositions du PLUi (et non du SCOT),
- elle ne pourra être examinée dans le cadre des objectifs fixés pour la modification n°2 du PLUi, qui prolonge la modification simplifiée du SCOT (objectif d'intégration des dispositions de la Loi ELAN)

##### Observation n°2 – Web 28/07/2022

"En résumé §1) et 2) nous constatons des incohérences entre le projet PLUI2 et les définitions présentées le 31/05/2022, §3) nous n'avons pas vu d'étude environnementale de l'impact des modifications du PLUI alors que cette étude est réglementaire, §4 et 5) nous identifions une aggravation de certains risques sans actions de réduction des nouveaux risques du projet.

Détails et photos en PJ"

+ pièce-jointe

##### Avis MACS

A ce stade, la concertation porte sur :

- les objectifs généraux des procédures engagées visant l'intégration des dispositions de la Loi ELAN (modification simplifiée du SCOT et modification n°2 du PLUi),
- le projet de modification simplifiée du SCOT, avec le versement des pièces du dossier et des avis des personnes publiques consultées.

Les modifications à opérer du PLUi ne sont pas encore élaborées puisqu'elles dépendent du cadre qui sera fixé dans le SCOT modifié et approuvé. En conséquence, il ne peut y avoir d'étude d'impacts environnementaux potentiels de modifications qui n'ont pas encore déterminées. La concertation sera relancée ultérieurement, avec le versement du projet de modification n°2 du PLUi et son évaluation environnementale

##### Observation n°3 – Web 06/08/2022



La communauté des communes MACS a engagé une modification du schéma de cohérence territoriale SCOT et du PLUI pour accroître le périmètre des terrains pouvant devenir constructibles (au titre de la loi ELAN) dans les 8 communes littorales.

Sur les plans réglementaires du PLUI de la MACS (approuvé le 27 février 2020) il apparaît dans le secteur de l'ancienne ZAC de Port d'Albret à Soustons plage :

- 1 zone 2AU (CP 36) d'urbanisation future de 3,8 hectares soumise à modification du PLUI ET
- 1 zone 1 AU ouverte à l'urbanisation soumise à 1 OAP (orientation d'aménagement et de programmation);

1ère observation:

La zone 2 AU est proche d'un site classé Natura 2000 des zones humides de l'arrière dune du Marensin. Elle se situe sur l'ancien lit de l'adour au cœur des zones humides de l'étang de Pinsolle, du courant de Pinsolle (zone ZNIEFF) et à 200 mètres des berges du courant de Soustons qui ont été en partie emportées lors des événements météorologiques de l'hiver 2020-2021 (postérieurs au PLUI approuvé). Pourquoi détruire ce massif boisé naturel dans cette zone tampon? Ces hectares pompent plusieurs tonnes d'eau tous les jours et permettent d'éviter les inondations dans les quartiers adjacents. En plus, d'après les cartes du PLUI Soustons plage est classé en zone à risque d'inondations par nappes subaffleurantes, certains endroits en risque submersion marine ou débordements de cours d'eau.

2 ème observation:

Les arbres sont des gros fixateurs de CO<sub>2</sub>. Pourquoi les détruire alors qu'ils participent à la diminution des gaz à effet de serre responsables du réchauffement climatique ! Sans les arbres il fera beaucoup plus chaud à Soustons plage. Pourquoi parler de renaturation à Soustons plage à l'aire de camping quand on bétonne derrière!"

#### Avis MACS

La modification simplifiée n°1 du SCOT n'engendre pas l'accroissement des zones constructibles mais vise simplement à identifier les différentes entités urbaines existantes sur le littoral et à les hiérarchiser (agglomération/village/SDU). Les questions de délimitation des zones AU relèvent davantage du PLUI et de sa modification n°2. La zone à urbaniser visée est déjà inscrite dans le PLUI en vigueur. Elles se placent en extension du périmètre d'une agglomération existante, déjà identifiée dans le SCOT en vigueur.

Il est pris bonne note des points de vigilance soulevés dans ce quartier : une prochaine procédure d'évolution du PLUI pourrait permettre de réexaminer les modalités d'urbanisation de cette zone, notamment par le renforcement du régime de protection paysagère et/ou écologique du site.

#### **Observation n°4 – Web 15/08/2022**

La concertation sur le projet de modification n°2 du PLUI de MACS est prématurée dans le sens où le projet de modification simplifiée n°1 du SCOT n'a pas encore été mis à la disposition du public, ni approuvé par le conseil communautaire et donc pas opposable.

Le projet de modification n°2 du PLUI doit tenir compte des critères d'identification des SDU et de leurs localisations par le projet de modification simplifiée n°1 du SCOT.

Après l'approbation de la modification simplifiée n°1 du SCOT, qui n'a toujours pas été mis à disposition du public (le calendrier prévoit aout/septembre 2022 on est le 15 aout), la concertation devra être poursuivie car le PLUI devra délimiter à la parcelle les SDU...."

#### Avis MACS

A ce stade, la concertation porte sur :



- les objectifs généraux des procédures engagées visant l'intégration des dispositions de la Loi ELAN (modification simplifiée du SCOT et modification n°2 du PLUi),
- le projet de modification simplifiée du SCOT, avec le versement des pièces du dossier et des avis des personnes publiques consultées.

La concertation sera relancée ultérieurement, avec le versement du projet de modification n°2 du PLUi et son évaluation environnementale.

#### Observation n°5 – Web 15/08/2022

le dossier de concertation sur le projet de modification n°2 du PLUI ne comporte pas de plan de zonage mentionnant la délimitation à la parcelle des SDU localisés et identifiés par le projet de modification n° 1 du SCOT. Vous concernez sur quoi ???

La modification simplifiée du SCOT n'est pas soumise à concertation obligatoire. Le SCOT modifié après mise à disposition et approbation par la CC MACS s'imposera au PLUI. Sans plan de zonage pour identifier, localiser et délimiter les SDU pour cette concertation de modification du PLUI... on ne peut concerter

#### Avis MACS

A ce stade, la concertation porte sur :

- les objectifs généraux des procédures engagées visant l'intégration des dispositions de la Loi ELAN (modification simplifiée du SCOT et modification n°2 du PLUi),
- le projet de modification simplifiée du SCOT, avec le versement des pièces du dossier et des avis des personnes publiques consultées.

Il y a concertation préalable obligatoire sur le projet de SCOT, qui se double en effet d'une mise à disposition du public, puisque le dossier fait l'objet d'une évaluation environnementale (en application de l'article 103-2 du code de l'urbanisme).

Concernant la délimitation des SDU, la concertation sera relancée ultérieurement, avec le versement du projet de modification n°2 du PLUi et son évaluation environnementale

#### Observation n°6 – Web 16/08/2022

A Soustons plage 2 zones inscrites au PLUI sont des massifs boisés : AU1 et AU2

la 1e à quelques centaines de mètres du lac marin est régulièrement très inondée (automne hiver). La 2e (zone AU2) est l'une des dernières forêts naturelles de protection du littoral landais, à moins de 200m des berges du courant de Soustons (ZNIEFF). Cet espace boisé naturel apparaît au PLUI modifié en tant que proche d'une zone urbanisée ou « agglomération et villages ». Soustons plage ne fait pas partie d'une agglomération, c'est un hameau éloigné de tout commerce et service.

Cette zone AU2 a fait l'objet d'une étude environnementale en 2010 (ETEN) faisant apparaître des enjeux faunistiques et floristiques spécifiques importants (milan noir, huppe fasciée, ..) sur cette partie précise de l'arrière-dune du Marensin. L'ancien PLU avait donc renoncé à détruire cet espace naturel. Cet espace naturel boisé (CP36) demeure donc aujourd'hui une forêt littorale qui assure une protection arrière dunaire indispensable et reste par définition un paysage naturel du littoral à préserver en priorité.

La modification N°2 du PLUI ne peut donc pas l'identifier comme extension d'une zone urbanisée, cette modification projetée est une consommation d'espace naturel et du paysage du milieu littoral. Les habitats naturels d'espèces protégées (et le niveau hydrique) doivent-y être maintenus.

Où est donc l'étude d'impact ?

#### Avis MACS



La modification simplifiée n°1 du SCOT n'engendre pas l'accroissement des zones constructibles mais vise simplement à identifier les différentes entités urbaines existantes sur le littoral et à les hiérarchiser (agglomération/village/SDU). Les questions de délimitation des zones AU relèvent davantage du PLUi et de sa modification n°2. La zone à urbaniser visée est déjà inscrite dans le PLUi en vigueur. Elles se placent en extension du périmètre d'une agglomération existante, déjà identifiée dans le SCOT en vigueur.

Il est pris bonne note des points de vigilance soulevés dans ce quartier : une prochaine procédure d'évolution du PLUi pourrait permettre de réexaminer les modalités d'urbanisation de cette zone, notamment par le renforcement du régime de protection paysagère et/ou écologique du site

#### Observation n°7 – Web 17/08/2022

"Accroître le périmètre de constructibilité des "Secteurs Déjà Urbanisés" serait irresponsable pour le secteur de la zone port d'Albret de soustons plage pour plusieurs raisons :

- tout d'abord, les inondations. Il me semble urgent de préserver ces zones afin de pouvoir drainer l'eau puisque nous sommes en zone inondable. Bétonner encore plus nous enlèverait des solutions pour gérer le ruissellement de l'eau car nous avons encore la chance d'avoir suffisamment d'espace pour créer des zones humides ou des bassins de rétention d'eau. Vous trouverez en PJ des photos que j'ai pris aujourd'hui mercredi 17 août en plein été et de sécheresse, l'état de la route avenue des cuytots où les résidents ont alerté la mairie et sont en attente d'une solution. Peut-être pourriez-vous vous concerter ?
- Nous avons un cordon dunaire qui risque de disparaître. La zone (CP 36) est une forêt littorale qui assure une protection arrière dunaire. Si on l'enlève, plus de protection !
- la zone (AU2) à fait l'objet d'une étude environnementale en 2010. Conclusion de l'étude : il faut renoncer à détruire cet espace naturel pour protéger la faune protégée et la flore sur cette partie.
- l'accès de la zone de soustons plage est déjà saturée l'été car le seul accès est le pont de l'avenue Pétré. Si un accident grave se produit entre le pont et la plage ou un incendie, les secours mettront encore plus de temps à intervenir puisque plus d'habitations, plus de circulation..."

#### Avis MACS

La modification simplifiée n°1 du SCOT n'engendre pas l'accroissement des zones constructibles mais vise simplement à identifier les différentes entités urbaines existantes sur le littoral et à les hiérarchiser (agglomération/village/SDU). Il n'y a pas d'intention d'identification de "Secteurs déjà urbanisés" sur le secteur de la zone du Port d'Albret.

Les questions de délimitation des zones AU relèvent davantage du PLUi et de sa modification n°2. La zone à urbaniser visée est déjà inscrite dans le PLUi en vigueur. Elles se placent en extension du périmètre d'une agglomération existante, déjà identifiée dans le SCOT en vigueur.

Il est pris bonne note des points de vigilance soulevés dans ce quartier : une prochaine procédure d'évolution du PLUi pourrait permettre de réexaminer les modalités d'urbanisation de cette zone, notamment par le renforcement du régime de protection paysagère et/ou écologique du site

#### Observation n°8 – Web 17/08/2022

même observation que celle faite le 28/07 (n°2)+ compléments avec 2 pages de photos

#### Avis MACS

La modification simplifiée n°1 du SCOT n'engendre pas l'accroissement des zones constructibles mais vise simplement à identifier les différentes entités urbaines existantes sur le littoral et à les hiérarchiser (agglomération/village/SDU). Il n'y a pas d'intention d'identification de "Secteurs déjà urbanisés" sur le secteur de la zone du Port d'Albret.



Les questions de délimitation des zones AU relèvent davantage du PLUi et de sa modification n°2. La zone à urbaniser visée est déjà inscrite dans le PLUi en vigueur. Elles se placent en extension du périmètre d'une agglomération existante, déjà identifiée dans le SCOT en vigueur. Il est pris bonne note des points de vigilance soulevés dans ce quartier : une prochaine procédure d'évolution du PLUi pourrait permettre de réexaminer les modalités d'urbanisation de cette zone, notamment par le renforcement du régime de protection paysagère et/ou écologique du site.

### Observation n°9 – Web 17/08/2022

"Accroître le périmètre de constructibilité des "Secteurs Déjà Urbanisés " serait irresponsable pour le secteur de la zone port d'Albret de soustons plage pour plusieurs raisons :

- tout d'abord, les inondations. Il me semble urgent de préserver ces zones afin de pouvoir drainer l'eau puisque nous sommes en zone inondable. Bétonner encore plus nous enlèverait des solutions pour gérer le ruissellement de l'eau car nous avons encore la chance d'avoir suffisamment d'espace pour créer des zones humides ou des bassins de rétention d'eau. Vous trouverez en PJ des photos que j'ai pris aujourd'hui mercredi 17 août en plein été et de sécheresse, l'état de la route avenue des cuytots où les résidents ont alerté la mairie et sont en attente d'une solution. Peut-être pourriez-vous vous concerter ?
- Nous avons un cordon dunaire qui risque de disparaître. La zone (CP 36) est une forêt littorale qui assure une protection arrière dunaire. Si on l'enlève, plus de protection !
- la zone (AU2) à fait l'objet d'une étude environnementale en 2010. Conclusion de l'étude : il faut renoncer à détruire cet espace naturel pour protéger la faune protégée et la flore sur cette partie.
- l'accès de la zone de soustons plage est déjà saturée l'été car le seul accès est le pont de l'avenue Pétré. Si un accident grave se produit entre le pont et la plage ou un incendie, les secours mettront encore plus de temps à intervenir puisque plus d'habitations, plus de circulation..."
- + photos - il s'agit d'un complément à l'observation précédemment déposée sur le registre dématérialisé

### Avis MACS

La modification simplifiée n°1 du SCOT n'engendre pas l'accroissement des zones constructibles mais vise simplement à identifier les différentes entités urbaines existantes sur le littoral et à les hiérarchiser (agglomération/village/SDU). Il n'y a pas d'intention d'identification de "Secteurs déjà urbanisés" sur le secteur de la zone du Port d'Albret.

Les questions de délimitation des zones AU relèvent davantage du PLUi et de sa modification n°2. La zone à urbaniser visée est déjà inscrite dans le PLUi en vigueur. Elles se placent en extension du périmètre d'une agglomération existante, déjà identifiée dans le SCOT en vigueur. Il est pris bonne note des points de vigilance soulevés dans ce quartier : une prochaine procédure d'évolution du PLUi pourrait permettre de réexaminer les modalités d'urbanisation de cette zone, notamment par le renforcement du régime de protection paysagère et/ou écologique du site

### Observation n°10 – Courrier 12/08/2022

#### REFLEXIONS (Synthèse):

1. Votre volonté d'appliquer la loi ELAN sur les dents creuses et autres espaces soumis à la loi littoral en vue de leur urbanisation ne peut trouver son origine que dans votre volonté de satisfaire une industrie immobilière, puisque le SCOT d'origine satisfait ses besoins.
2. Votre dispositif de concertation est très éloigné de la convention d'Aarhus. aucune évaluation environnementale ou étude d'impact n'est accessible pour permettre au public d'émettre des observations. ces études restent cependant obligatoires. Je ne peux que vous inviter à revoir les modalités d'association des citoyens à votre projet, mais en tous les cas éviter de poursuivre sous la forme que nous connaissons.



3. L'irrationalité des actes, formes, et moyens de communication est devenue une plaie.[...]On se demande bien quels sont les éléments objectifs qui nécessitent cette modification ; du fait de la concomitance avec le SCOT, le projet n'affecte qu'une partie du territoire de la communauté.

4. Nous ne sommes aucunement renseignés sur les accroissements de population et sur les zones les plus sensibles à cet accroissement au sein de la communauté des communes.La densification des agglomérations et des villages et l'extension urbaine possible pose problème. A l'instar de Soustons plage, devenu inexistant, et soudainement rattaché à l'agglomération de Vieux Boucau avec une partie de Messanges. Ces territoires sont encore largement couverts d'espaces boisés dont des parties sont encore naturelles.

5. Quelle information objective des conseillers communautaires. Mesurent-ils bien les modifications irrémédiabes tant esthétiques, écologiques, climatique, sociales, économiques vers lesquelles ils nous entraînent ? Comment se fait-il qu'ils ne puissent s'extraire de la logique de l'industrialisation touristique ou d'une économie financière associée à une croissance insatiable ? Ne se rendent-ils pas compte d'une croissance par la seule dénaturation de l'environnement qui disparaîtra des espaces proches du rivage littoral et dont la superficie est notoirement rétrécie.

#### Avis MACS

Il est pris bonne note des points soulevés dans le courrier d'observations quant à la vigilance de la SEPANSO sur le "dispositif d'association des citoyens", sur "la densification des agglomérations et des villages et l'extension urbaine" et sur la préservation de "la bonne qualité de vie de la nature et des personnes". La modification simplifiée n°1 du SCOT vient "identifier et localiser", comme le prévoit le code de l'urbanisme et la loi littoral, les différentes entités urbaines existantes sur le territoire littoral et les hiérarchiser en agglomérations /villages /secteurs déjà urbanisés. Les objectifs démographiques du précédent SCOT ne seront pas bouleversés puisque les agglomérations, principaux lieux du développement urbain du territoire, existaient déjà et n'ont pas été modifiées. La modification simplifiée n°1 du SCOT propose comme seule nouveauté le création d'un village résidentiel et touristique (Moliets Plage), la création d'un village économique (Labenne) et la création de 9 SDU. Les SDU connaîtront une densification très limitée au regard de dispositions prévues par la loi et par les prescriptions du SCOT. Des 1ères estimations chiffrées seront apportées à la demande de la MRAE (dans l'attente de chiffres plus précis dans le cadre du PLUI). L'évolution du SCOT n'affecte pas les espaces et paysages voués à être protégés en application de la Loi Littoral. Depuis Août 2022, date du courrier, l'évaluation environnementale du SCOT a été mise à jour et sera complétée par celle liée à la modification n°2 du PLUI.

#### **Observation n°11 – Web 07/09/2022**

Je suis surpris de l'échéance du 16/09 pour déposer nos observations

En effet nous avons pas de complément d'étude hydrologique sur le secteur de SOUSTONS Plage pour bien analyser les eaux de ruissellement qui inondent déjà la rue des Cutyots au moindre orage soutenu

Quel sera l'impact d'une urbanisation accrue notamment la parcelle CP36 ?

Je n'ai pas vu d'évaluation environnementale et d'étude d'impact

J'entends bien que le SCOT "localise" et le PLUI "délimite" les parcelles mais le SCOT doit être réalisé avec tous les éléments d'analyse permettant aux acteurs et aux habitants concernés de prendre les bonnes décisions avec des analyses précises

Il me semble qu'il manque un certain nombres d'éléments

Nous sommes nombreux sur Soustons Plage à partager cette analyse

Ce sujet sera évoqué le 24/09 lors de l'assemblée générale des adhérents de l'association de SOUSTONS PLAGE à laquelle j'appartiens

Pour toutes ces raisons ,il est souhaitable que la date du 16/09 soit reportée

Cordialement



### Avis MACS

La modification simplifiée n°1 du SCOT n'engendre pas l'accroissement des zones constructibles mais vise simplement à identifier les différentes entités urbaines existantes sur le littoral et à les hiérarchiser (agglomération/village/SDU). Il n'y a pas d'intention d'identification de "Secteurs déjà urbanisés" sur le secteur de la zone du Port d'Albret.

Les questions de délimitation des zones AU relèvent davantage du PLUi et de sa modification n°2. La zone à urbaniser visée est déjà inscrite dans le PLUi en vigueur. Elles se placent en extension du périmètre d'une agglomération existante, déjà identifiée dans le SCOT en vigueur. Il est pris bonne note des points de vigilance soulevés dans ce quartier : une prochaine procédure d'évolution du PLUi pourrait permettre de réexaminer les modalités d'urbanisation de cette zone, notamment par le renforcement du régime de protection paysagère et/ou écologique du site

### **Observation n°12 – Mail 08/09/2022**

Bonjour

Nous résidons rue Des cutyots à Soustons. Nous prenons connaissance de votre projet de déforestation de 3,7 Hectares de forêt de pin .

Nous nous inquiétons de ce projet qui nous paraît précipité même si la loi littorale le permet pour plusieurs raisons :

.Il n'y a qu'un seul pont permettant l'accès à la plage et aux habitations , et centres de vacances, ce qui poserait des problèmes s'il fallait rapidement évacuer les résidents et touristes. Il n'y a pas de solution de secours ; le pont de Jouan qui a été réparé récemment et est trop fragile pour supporter une circulation importante de véhicules.

; l'avenue des Cutyots est inondée de plus en plus souvent car l'évacuation des eaux de pluie par le sol est très lente . Il n'y a pas de réseau d'évacuation des eaux de pluie, des études sont en cours mais aucune prévision n'est donnée quant à la réalisation nécessaire de ces travaux .,Pour l'instant il n'y a pas encore de dégâts constatés dans les habitations, mais l'évolution du climat et la déforestation au profit de la création d'un nouveau quartier peut nous conduire à des inondations plus importantes et donc à des dégâts dans les habitations. Nous avons informé par LRAR la mairie de Soustons des inondations et rappelé l'absence d'évacuation des eaux de pluie, afin de prendre date. Lors de ces inondations le personnel communal a du évacuer les eaux de pluies par le réseau des eaux usées. Conséquences de nouvelles habitations à venir sur cette forêt qui va disparaître : moins d'absorption permanente de l'eau par les arbres ,augmentation de la nappe phréatique et certainement des conséquences sur les inondations de l'avenue des Cutyots.

Nous pensons qu'il est urgent de régler les problèmes existants, réduire les risques . Enfin, est-ce indispensable de construire encore un quartier résidentiel, l'objectif est-il de ressembler à Capbreton ou Hossegor ?

La modification du loi littoral n'implique pas forcément un droit à construire à outrance.

Nous pensons qu'au jour d'aujourd'hui la forêt est indispensable et devrait être préservée à tous prix

### Avis MACS

La modification simplifiée n°1 du SCOT n'engendre pas l'accroissement des zones constructibles mais vise simplement à identifier les différentes entités urbaines existantes sur le littoral et à les hiérarchiser (agglomération/village/SDU). Il n'y a pas d'intention d'identification de "Secteurs déjà urbanisés" sur le secteur de la zone du Port d'Albret.

Les questions de délimitation des zones AU relèvent davantage du PLUi et de sa modification n°2. La zone à urbaniser visée est déjà inscrite dans le PLUi en vigueur. Elles se placent en extension du périmètre d'une agglomération existante, déjà identifiée dans le SCOT en vigueur. Il est pris bonne note des points de vigilance soulevés dans ce quartier : une prochaine procédure d'évolution du PLUi



pourrait permettre de réexaminer les modalités d'urbanisation de cette zone, notamment par le renforcement du régime de protection paysagère et/ou écologique du site.

### Observation n°13 – Web 13/09/2022

Bonjour

je ne rajouterais rien de pertinent aux arguments laissés par les citoyens très compétents en urbanisme qui ont répondu à cette consultation si discrète des services de l'état.

Sauf que :

- ce que j'observe c'est que les inondations du quartier des Cuyots sont de plus en plus nombreuses et importantes. Vous souhaitez imperméabiliser encore plus de zones boisées alentours?
- en vous promenant dans cette forêt vous remarquerez un écosystème très développé et fragile.
- l'accès unique par un pont étroit et déjà mal en point ne permettra pas aux habitants d'évacuer en cas d'incendie ou d'inondation. Les services de secours seront incapables d'intervenir.

Le site prévu est une impasse qui est déjà saturée de circulation en été.

- la commune de Soustons s'est déjà illustrée par des projets couteux en études et qui n'ont pu voir le jour comme ce casino sur le lac, un projet de golf dans une zone en déficit hydrique l'été, la zone des camping cars qui est maintenant à démanteler...

En tant que citoyen, je me demande quand seront recherchées les responsabilités des élus et fonctionnaires qui décident de projets soit néfastes pour l'environnement, soit non autorisés par la loi ou encore aggravant notre vulnérabilité face aux événements climatiques.

Merci pour votre lecture

### Avis MACS

La modification simplifiée n°1 du SCOT n'engendre pas l'accroissement des zones constructibles mais vise simplement à identifier les différentes entités urbaines existantes sur le littoral et à les hiérarchiser (agglomération/village/SDU). Il n'y a pas d'intention d'identification de "Secteurs déjà urbanisés" sur le secteur de la zone du Port d'Albret.

Les questions de délimitation des zones AU relèvent davantage du PLUi et de sa modification n°2. La zone à urbaniser visée est déjà inscrite dans le PLUi en vigueur. Elles se placent en extension du périmètre d'une agglomération existante, déjà identifiée dans le SCOT en vigueur. Il est pris bonne note des points de vigilance soulevés dans ce quartier : une prochaine procédure d'évolution du PLUi pourrait permettre de réexaminer les modalités d'urbanisation de cette zone, notamment par le renforcement du régime de protection paysagère et/ou écologique du site.

### Observation n°14 – Registre MACS 05/08/2022

Extrait du registre papier dans le dossier voir pièce-jointe. Versé au registre dématérialisé le 04/10/2022.

"Soustons Plage a disparu ! Nous habitons Soustons Plage et payons nos impôts fonciers à Soustons où nous devons nous déplacer pour les formalités administratives, école...(7 km). Page 22 de la modification n°2 du PLUi (présenté le 31 mai 2022 en réunion publique), nous avons remarqué que Soustons Plage était englobé dans l'agglomération Vieux Boucau. Page 28 de la modification simplifiée n°1 du SCOT, Soustons Plage ne fait pas partie de l'agglomération de Soustons mais de "l'agglomération actuelle de Vieux Boucau-Messanges Sud-Port d'Albret". Or Soustons Plage est très éloigné de tout service public et collectif et il n'y a aucun commerce permanent. Port d'Albret n'existe plus que pour Vieux Boucau seulement (voir panneaux). Soustons Plage n'apparaît sur aucune de vos cartes projetées en réunion, or ce quartier/hameau existe bien (voir panneau). On associe Soustons Plage à une agglomération mutlicommunale autour de Vieux Boucau (1614 habitants) au dernier recensement de 2019. Souhaitez-vous faire un BAB2 bis ? Merci de votre réponse."



## Avis MACS

L'identification des espaces urbanisés "d'agglomération" ou "de village" au sens de la Loi Littoral doit se fonder sur l'analyse de la réalité des continuités d'espaces bâtis, et non sur des questions administratives (limites de communes ou de panneaux).

En l'occurrence, il y a bien une continuité d'espaces urbanisés entre RD656 et Lac Marin, à cheval sur les territoires de Vieux-Boucau et de Soustons, depuis le centre de Vieux-Boucau, prolongé ensuite autour des avenues des Pêcheurs, des Conquillots, de la Petre, puis avenues de Fray et des Cutyots. Cette approche d'analyse urbaine, qui suit la méthodologie fixée par le code de l'urbanisme et la jurisprudence, ne vise pas ou ne conduit pas à effacer la spécificité des lieux qui peuvent être ainsi englobés dans un même ensemble "urbains"

On peut noter que :

- cette approche s'applique également pour la grande continuité urbaine couvrant Seignosse-le Penon, Soorts-Hossegor et Capbreton.
- ces ensembles sont déjà identifiés dans le SCOT en vigueur

## Observation n°15 – Web 17/09/2022

En tant que résidents de Soustons plage , il me semble que cette nouvelle zone urbanisée ne ferait qu'empirer des problèmes déjà existants :

- les inondations annuelles : le fait de construire davantage agraverait les inondations que nous subissons chaque hiver .. plus de route, plus de béton , plus de construction = aggravation des inondations
- la sécurité : en cas de feu ou de besoin d'évacuation urgent , nous sommes déjà dans un fond de zone / un goulot d'étranglement .. construire davantage accentuerait le problème d'évacuation de la zone ...
- la perte de forêts et d'arbres , le déboisement du cordon dunaire .. ne peut on pas ou ne doit on pas construire dans les centres villes en évitant la périphérie et les campagnes ? Ne doit on pas protéger les forêts ?

## Avis MACS

La modification simplifiée n°1 du SCOT n'engendre pas l'accroissement des zones constructibles mais vise simplement à identifier les différentes entités urbaines existantes sur le littoral et à les hiérarchiser (agglomération/village/SDU). Il n'y a pas d'intention d'identification de "Secteurs déjà urbanisés" sur le secteur de la zone du Port d'Albret.

Les questions de délimitation des zones AU relèvent davantage du PLUi et de sa modification n°2. La zone à urbaniser visée est déjà inscrite dans le PLUi en vigueur. Elles se placent en extension du périmètre d'une agglomération existante, déjà identifiée dans le SCOT en vigueur. Il est pris bonne note des points de vigilance soulevés dans ce quartier : une prochaine procédure d'évolution du PLUi pourrait permettre de réexaminer les modalités d'urbanisation de cette zone, notamment par le renforcement du régime de protection paysagère et/ou écologique du site.

## Observation n°16 – Web 21/11/2022

Madame,Monsieur,

La proposition de modification numéro 2 du PLUi de SOUSTONS plage évoque pour moi les remarques suivantes.

Le terrain concerné dit de FRAY ne peut être considéré comme une « dent creuse » car il est situé à SOUSTONS et doit le rester.

De ce fait il est impensable de rattacher un bout de terre en plein SOUSTONS sur VIEUX - BOUCAU pour y créer de l'habitat.



Entre autres, ce secteur boisé et d'un environnement remarquable à conserver pour les générations à venir.

Enfin, le secteur autour du lac marin est largement suffisamment urbanisé pour une vie sereine et agréable pour tous ses habitants.

Ma contribution est donc un avis DEFAVORABLE à un tel projet.

Je vous prie de croire Madame, Monsieur, en toute ma considération.

#### Avis MACS

La modification simplifiée n°1 du SCOT n'engendre pas l'accroissement des zones constructibles mais vise simplement à identifier les différentes entités urbaines existantes sur le littoral et à les hiérarchiser (agglomération/village/SDU). Il n'y a pas d'intention d'identification de "Secteurs déjà urbanisés" sur le secteur de la zone du Port d'Albret.

Les questions de délimitation des zones AU relèvent davantage du PLUi et de sa modification n°2. La zone à urbaniser visée est déjà inscrite dans le PLUi en vigueur. Elles se placent en extension du périmètre d'une agglomération existante, déjà identifiée dans le SCOT en vigueur. Il est pris bonne note des points de vigilance soulevés dans ce quartier : une prochaine procédure d'évolution du PLUi pourrait permettre de réexaminer les modalités d'urbanisation de cette zone, notamment par le renforcement du régime de protection paysagère et/ou écologique du site.

#### Observation n°17 – Web 21/11/2022

CONTENU DE L'OBSERVATION IDEM A CI-DESSUS

#### Avis MACS

Réponse identique à la précédente

#### Observation n°18 – Web 16/12/2022

Sur la procédure: il est impossible de se prononcer sur l'instauration de « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) dans le SCoT, puisque leur qualification au regard des cinq critères cumulatifs proposés exige de préciser les parcelles cadastrales visées.

Sur les critères proposés: la densité des logements existants (au moins quatre logements par hectare, soit une surface moyenne de 2500 m<sup>2</sup> des terrains déjà construits) est trop faible. Elle favoriserait l'accroissement du mitage des constructions déjà déploré parce qu'elles ont été autorisées en violant la Loi Littoral. [...] La densité tolérable devra être d'au moins six à sept logements par hectare (environ 1500 m<sup>2</sup>).

Sur le projet de SDU dans le quartier Caliot de la commune de Messanges : le Document projet de Mars 2022 pour la concertation interne des communes présente un tableau de neuf analyses de secteurs dont un seul, celui du quartier Caliot attire l'attention avec la mention « OUI » dans la dernière colonne « Secteur retenu ou non comme SDU ». Ce « OUI » concerne cinq analyses de secteurs dans ce quartier dont aucune ne satisfait les critères cumulatifs proposés : il doit donc être corrigé et remplacé par un « NON ». Le SCoT révisé ne peut comporter aucun SDU dans les quartiers éloignés du bourg de Messanges.

Cas particulier de la ZAC de Moïsan à Messanges : il n'existe pas de commerces et équipements collectifs ou publics communs dans ce quartier, et on ne saurait soutenir que la piscine municipale estivale contribue à une vie collective. Les pages 31 à 37 du document précité ne permettent guère de qualifier le quartier de Moïsan de village. L'AME avait déjà exprimé son avis du 6 janvier 2014 (10 pages) dans l'enquête publique pour l'adoption du SCoT. Pour tous ces motifs, les nouvelles



qualifications d'urbanisations introduites par la loi Elan (agglomérations, villages, SDU) conduisent donc à qualifier le ZAC de Moïsan de Secteur Déjà Urbanisé.

#### Avis MACS

Le code de l'urbanisme (article L. 121-3 du code de l'urbanisme) différencie clairement le rôle du SCOT (qui identifie et localise) et le rôle du PLUi (qui délimite). C'est pourquoi les estimations relatives aux nombres de logements et aux densités, restent approximatives en l'absence de délimitations parcellaires des contours précis des SDU. Ainsi, dans le cadre du SCOT, il s'agit de fixer des critères objectifs et harmonisés d'identification des SDU en se basant l'article L121-8 du C.U en tenant compte des spécificités locales. Cette grille d'analyse n'a pas pour but une application stricte et prise isolément de chaque indicateur (qui reste une estimation) mais de disposer d'un faisceau d'indices déterminant ou non dans leur globalité une identification en SDU. Depuis mars 2022, le travail d'analyse a été affiné sur les SDU de Caliot (aboutissant à l'exclusion du secteur du lot) et fera l'objet d'une consolidation après un travail de vérification.

Concernant la ZAC du Moïsan : Au sens de la Loi Littoral, 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 et à son identification. C'est le cas de la ZAC du Moïsan.

#### **Observation n°19 – Web 24/03/2023**

Clôtures séparatives : Avec des clôtures aussi haute c'est la fin de la fête des voisins . Moins de convivialité  
 Augmentation emprise au sol : on empile les foyers c'est la fin de " respirez vous êtes à Seignosse"

#### Avis MACS

Observation hors des objectifs des procédures engagées.



## b) Phase de la concertation de la Modification n°2 du PLUi : Août 2024 – Septembre 2024

### Observation n°1 – Mail 06/08/2024

Monsieur le Président,

Je me permets encore une fois de revenir vers vous concernant les parcelles BK 152 et BK 154 dont je suis propriétaire sur la commune de SOUSTONS.

Ces parcelles ont été classées en zone naturelle et quand on me donne la définition du classement zone naturelle, j'ai du mal à trouver et comprendre ce classement. On me dit pour passer en zone urbaine, il faut qu'il y ait des constructions en continu, ce qui est le cas. Ces parcelles bénéficient également du branchement EU et font partie de l'agglomération de SOUSTONS.

Quand je vois certaines constructions autorisées sur cette même commune, j'ai du mal à entendre et surtout comprendre le refus que l'on s'entête contre moi (serait-il une vengeance personnelle de certaines personnes, ce que je n'espère pas). J'ai l'impression que l'on accepte certaines choses faites par certaines personnes sans aucun problème.

Je compte sur vous pour regarder mon dossier et donner une réponse favorable.

Je vous en remercie par avance, et vous prie de croire, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Annie DUPRAT

### Avis MACS

Cette question ne relève pas de l'actuelle procédure de modification n°2, car le traitement de cette demande nécessite une révision du PLUi (reclassement d'une parcelle d'une zone Naturelle vers une zone Urbaine).

Le classement en zone Naturelle est ancien. Le chemin de Rouchéou représente la limite physique entre la zone urbaine (U) à l'ouest et les zones agricole (A) et naturelle (N) à l'est. Les constructions situées à l'est de ce chemin sont soit liées à l'exploitation agricole encore en cours (comme en témoigne la construction relativement récente sur la parcelle BK 184, soutenant ainsi la continuité mentionnée par Mme Duprat), soit résultent d'anciennes fermes, comme c'est le cas pour le terrain de la requérante. Il est important de noter que la constructibilité de cette entrée de ville est soumise à un régime d'exception depuis longtemps. Il n'y a donc rien de personnel dans cette situation, et le fait d'être à l'entrée de la ville ne justifie pas un classement en zone urbaine (U), car cela impliquerait une densification ayant un impact paysager significatif.

### Observation n°2 – Web 10/08/2024

Lors de la consultation préalable du mois d'Août 2022 concernant ce même PLUi, nous avions fait des remarques qui n'ont pas été prises en compte à l'époque. Aujourd'hui la situation est inchangée et nous réitérons nos remarques qui restent totalement d'actualité et qui sont données en Annexe1.

En plus de nos remarques de 2022, le projet soumis à consultation nous semble entaché d'une incohérence ou d'un oubli : la CP36 de Soustons Plage classée 2AU n'est pas reclassée en Zone Naturelle comme c'est le cas pour de nombreuses zones similaires cf. exemples dans le document ci-joint.

Les mêmes causes produisant les mêmes effets, nous ne comprenons pas pourquoi la CP36 n'a pas été reclassée Zone Naturelle à l'instar des exemples ci-dessus, sachant que :

- cette parcelle était ZNIEFF avant modification précédente du PLUi,
- cette parcelle de 3,8 ha est recouverte de forêt et exploitée
- il ne s'agit pas d'une dent creuse
- 80% de son périmètre est constituée par la forêt, des espaces verts et le golf de Pinsolle



•Son artificialisation agraverait le problème des inondations déjà avéré dans l'avenue des Cutyots cf Annexe 1.

Aussi dans l'hypothèse où la CP36 ne serait pas reclassée en zone naturelle, nous vous remercions de nous faire part officiellement des causes qui font que le traitement de la parcelle CP36 est différent des autres parcelles citées en exemples.

Vous remerciant par avance pour vos réponses, je vous d'agréer mes sincères salutations .

Laurent DELANGE

#### Avis MACS

Les réponses à cette observation ont déjà été fournies par la MACS dans le premier bilan de la concertation préalable sur le projet de MS1 du SCOT, qui oriente vers l'évolution à venir du PLUi et son évaluation environnementale. Cette évaluation a permis de renforcer la protection des espaces naturels sensibles en établissant des limites strictes d'urbanisation pour certaines agglomérations, dont Soustons Plage ne fait pas partie.

Concernant la parcelle CP36, la position est de maintenir son classement. L'opportunité de son ouverture ou de sa suppression sera réexaminée lorsque les zones AU ouvertes à l'échelle de Soustons et de l'agglomération d'Albret auront été consommées. En effet, le classement en 2AU s'inscrit dans une approche à moyen-long terme, permettant d'éviter des décisions hâties pour l'avenir. Ce classement est également conforme à la loi, car il s'inscrit dans la continuité de l'agglomération. Enfin, toute éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à une enquête publique, garantissant que les préoccupations des contributeurs seront intégrées dans la réflexion.

#### Observation n°3 – Web 11/08/2024

Sur la dune du Moïsan, entre le village et la ZACdu Moïsan, à Messanges, un dôme culminant est programmé d'être arasé. Il est prévu de l'amener à 14 mètres. Un projet de construction de 26 logements et 60 places de parking est prévu autour de la piscine de Messanges.

Le PLUi ainsi que le Scot sont les moyens de protection de ces espaces inestimables pour le vivant et la protection de l'environnement exceptionnel des Landes.

Lors de l'aménagement MIACA en 1980 une étude d'impact a très clairement stipulé qu'il ne faut surtout jamais construire sur les dunes car les conséquences sont irréversibles. Notamment sur le ruissellement des eaux...

Des chemins ont été aménagés sur les hauteurs de la dune qui desservent les îlots de la Zac , le village et vont vers la forêt...

Nous attendons donc de ce nouveau document une protection définitive de cet espace exceptionnel !

#### Avis MACS

Cette demande est hors procédure de Modification n°2. La modification du PLUI ne peut pas revenir sur une autorisation d'urbanisme déjà délivrée. De plus, les requêtes en annulation de l'autorisation de défrichement et du permis de construire, déposées par la SEPANSO et les amis de la terre, ont été rejetées par le Tribunal Administratif (décision du 02/04/2024). La M2 a toutefois renforcé les protections environnementales sur ce secteur, sur les terrains boisés (extension du corridor en pas japonais).

#### Observation n°4 – Mairie de Soustons 27/08/2024

Demande la suppression d'un EBC à Soustons, en zone Naturelle, pour construction d'une annexe et d'un auvent.



### Avis MACS

Une réponse a déjà été adressée à M. DE JOURDAN par MACS dans un courrier daté du 27 juillet 2024, précisant que la suppression d'un espace boisé classé (EBC) nécessite une révision du PLUi et non une simple procédure de modification. La procédure de modification en cours ne permet pas de reclasser ces parcelles, actuellement classées en zone N et en EBC, en zone constructible.

Tout changement de zonage pourra être éventuellement demandé dans le cadre d'une révision du PLUi.

### **Observation n°5 – Mairie de Messanges 27/08/2024**

Concernant le quartier Caliot, pouvez-vous préciser l'impact d'un corridor en pas japonais ? Quels sont les critères pour répondre à la définition d'habitat à faible densité ? Dans le quartier Caliot, il est prévu l'urbanisation de 18 terrains et la construction de 25 logements. Dans le secteur 10, combien de logements vont être autorisés ? Avec quelles spécifications ?

### Avis MACS

Les dispositions applicables dans "les corridors japonais" sont définies à l'article 18-F-2) des Dispositions générales du Règlement écrit du PLUi. En synthèse, dans les cas concernés sur Caliot :

- Soit les espaces identifiés au sein du corridor sont inconstructibles : seules les annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> sont autorisées.
- Soit les espaces identifiés au sein du corridor peuvent recevoir une urbanisation très limitée dans le cas de dent creuse (70% d'espace de pleine terre, plantations maintenues ou à défaut 2 arbres replantés pour 1 abattu, clôtures perméables).

Pour rappel, la qualification de "SDU" pour ce quartier s'accompagne également d'un prescription de "Couvert boisé à préserver" décrites à l'article 18-A des dispositions générales du Règlement écrit du PLUi.

L'objectif d'un habitat de faible densité, exprimé dans l'OAP élaborée pour le quartier dans le cadre de la modification du PLUi, consiste à préserver le type de tissu bâti déjà existant sur le quartier et donc d'éviter sa surdensification, conformément au principe de "non modification des caractéristiques de ce bâti" prévu dans les Secteurs déjà Urbanisés (SDU). Cet objectif s'appliquera ainsi par prise en compte de la densité existante sur les terrains environnants les éventuels projets de construction. Les études identifient à ce jour un potentiel d'environ 2350 m<sup>2</sup> constructible (hors espaces concernés par les "corridors en pas japonais") sur le "secteur 10" mentionné dans l'évaluation environnementale. En application du principe rappelé ci-dessus, cela représente un potentiel théorique de 2 logements.

### **Observation n°6 – Web 29/08/2024**

La modification n°1 du SCOT qui détermine les critères d'identification des espaces urbanisés et qui les localise a été approuvée le 28 septembre 2023 et est donc opposable. La modification simplifiée n° 2 du PLUi doit assurer la limitation fine à la parcelle de ces espaces.

Toutefois, nous ne voyons pas bien où s'arrête l'agglomération Messanges-Vieux-Boucau-Port d'Albret dans sa limite sud (page 24), l'image est trop floue.

12 situations de terrains de non extension de l'urbanisation ont été identifiés car ils sont séparés des zones d'agglomération et de villages (page 59 pour Soustons-plage).

La CP 36 est-elle oui ou non dans cette agglomération ?

Constitue-t-elle une dent creuse ?

Pourquoi cette parcelle constituée d'une forêt naturelle n'a-t-elle pas été reclassée en zone N comme le site de paillette à la montée de la plage de Soustons ?



Dans l'attente de votre réponse je vous remercie de prêter attention à ma demande.

Cordialement  
Catherine Cayla

#### Avis MACS

La position retenue est de maintenir le classement actuel de la parcelle CP 36 en zone 2AU. L'opportunité de son ouverture ou de sa suppression sera réévaluée lorsque les zones AU accordées à Soustons et à l'agglomération d'Albret auront été pleinement utilisées. Ce classement en zone 2AU s'inscrit dans une approche à moyen et long termes, permettant d'éviter des décisions hâtives qui pourraient compromettre l'avenir.

De plus, ce classement est conforme à la législation en vigueur, car il respecte la continuité de l'agglomération mentionnée. Toute éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à une enquête publique, garantissant que les préoccupations soulevées par les contributeurs seront prises en compte dans cette réflexion.

#### **Observation n°7 – Web 30/08/2024**

Je demande le reclassement de la CP 36 en zone N, cette parcelle est toujours classée en zone AU2, elle est donc considérée comme une zone transitoire en attendant l'évolution de son statut. Elle n'est pas englobée dans une zone continue de constructions.

En la classant zone N comme toutes les parcelles adjacentes (CP 37,64,108,175 des trous n°3 et 4 du golf) et celles du lieu dit Caunégre (368,228,31,42,43,380,516) la MACS ou la commune de Soustons reconnaîtront son intérêt environnemental.

La préservation de cet espace naturel s'inscrit dans la continuité de la trajectoire de sobriété foncière (voir discours de Mr Monet vice président en charge de l'urbanisme lors du conseil communautaire du 26 janvier 2023). Elle contribue à la lutte contre l'artificialisation des sols et au respect de l'objectif "zéro artificialisation nette" d'ici 2050 (loi climat et résilience).

Dans le PCAET (plan climat air énergie territoire) voté par la MACS il est recommandé de prévoir des zones d'extension de crues (page 146).

L'exposition aux risques naturels de l'avenue des Cutyots et de l'avenue de Fray y est forte (voir aléas submersion marine du PPRL).

Merci pour votre attention

Cordialement

#### Avis MACS

La position retenue est de maintenir le classement actuel de la parcelle CP 36 en zone 2AU. L'opportunité de son ouverture ou de sa suppression sera réévaluée lorsque les zones AU accordées à Soustons et à l'agglomération d'Albret auront été pleinement utilisées. Ce classement en zone 2AU s'inscrit dans une approche à moyen et long termes, permettant d'éviter des décisions hâtives qui pourraient compromettre l'avenir.

De plus, ce classement est conforme à la législation en vigueur, car il respecte la continuité de l'agglomération mentionnée. Toute éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à une enquête publique, garantissant que les préoccupations soulevées par les contributeurs seront prises en compte dans cette réflexion.



### Observation n°8 – Web 03/09/2024

Il a été décidé par les élus de la Communauté de Communes d'explorer des voies d'assouplissement des possibilités d'urbanisation sur le territoire suivant une nouvelle modification du PLUI voté par MACS.

Ainsi la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement, et du Numérique) est présentée comme la solution pour atténuer la loi Littoral. A en juger l'évolution exponentielle de la construction et de l'Habitat secondaire voire locatif sur Messanges ces 2 dernières décennies (alors que le PLU local faisait la part belle au besoin de logement à l'année), on peut affirmer que cette dernière n'a pas eu un effet bloquant massif. Pour autant elle a été d'une grande utilité pour le cadre de vie et environnemental.

Suite à la réunion publique du lundi 2 septembre 2024 à Soustons organisée par MACS, il me paraît utile de reprendre ma question restée sans réponse. Quel est le besoin de logements suivant les objectifs de la loi ELAN ?

Les objectifs de cette loi votée en 2018:

Construire plus, mieux et moins cher, Restructurer et renforcer le secteur du logement social, répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale, améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale.

Si ces objectifs doivent servir de base pour une modification du PLUI, ils excluent immédiatement les SDU car ceux-ci, par leurs caractères non inclusifs (pas assez de services, pas d'aménagement structurant publics, avec des terrains privés spéculatifs retenus suivant une notion de "dent creuse" très floue et pouvant laisser penser à des positions partiales,...)

Pour les autres zones et pour l'ensemble du projet de modification du PLUI, il est indispensable de prendre en compte l'évolution de la construction depuis ces 10 dernières années pour voir combien le territoire est l'objet d'une spéculation immobilière basée non sur le besoin de logement mais sur l'investissement immobilier à des fins d'actif financier par la voie de la location saisonnière.

La loi Littoral souvent critiquée pour son côté bloquant, a finalement déjà, trop, laissé passer d'artificialisation des sols sans caractère d'intérêt général, car la création induite de ressources fiscales pour la collectivité au prix de sacrifice de l'environnement et du cadre de vie local ne saurait être un objectif pour l'avenir du territoire.

### Avis MACS

La modification du PLUi n'affecte pas les objectifs exprimés et les besoins évalués dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2020.

Comme cela a été présenté lors de la réunion publique du 2 septembre, il s'agit d'une procédure d'ajustement qui ne peut venir bouleverser les orientations d'ordre général du PLUi, quelque soit le sens souhaité de ces évolutions. Comme indiqué dans le code de l'urbanisme (article L153-31), le changement des orientations générales du PADD nécessite une révision du PLUi.

D'autre part :

- les objectifs rappelés dans la contribution sont ceux exprimés dans le communiqué de presse émis lors de la promulgation de la Loi ELAN en 2018. Derrière cette communication, il importe d'examiner précisément les mesures mises en place par celle-ci ;
- la modification n°2 du PLUi prend en compte uniquement le volet "Loi Littoral" du texte, tel qu'indiqué dans sa prescription et conformément au cadre qui lui est assigné par la Loi ELAN elle-même.

### Observation n°9 – Mail 03/09/2024

Objet : concertation préalable du public : modification du PLUi sur la Loi Littoral - Observations SEPANSO

Madame, Monsieur,



Veuillez trouver ci-joint le fichier .pdf avec les observations que la SEPANSO adresse à Monsieur le président de la C.C. MACS

J'apprécierais de recevoir un accusé de bonne réception

D'avance merci.

Cordialement

Georges CingalSEPANSO

#### Avis MACS

1. La demande d'élargissement de l'espace remarquable « jusqu'à la route goudronnée » peut être pris en compte, l'ensemble étant déjà classé en zone N.
2. Nous confirmons que la superficie des 2 secteurs nouvellement classés en « Espaces remarquables » à la House à Soustons couvrent bien une superficie cumulée d'environ 28 ha (plus précisément 27,68 ha).
3. La trame orange correspond aux espaces boisés significatifs et le vert clair aux Espaces remarquables. La description effectuée dans le texte d'accompagnement page 67 est bien exacte.
4. L'avis de la SEPANSO demande le classement de l'ensemble du "secteur" en Espace remarquable et en Espace boisé classé (significatif) -> Avis favorable, l'ensemble étant déjà classé en zone N.

#### Observation n°10 – Web 04/09/2024

Bonjour.

Les espaces verts et non construits sont trop rares dans la station du Penon et sont à préserver  
La station est déjà très bétonnée, le stationnement anarchique dû à trop peu de places disponibles.  
La station est déjà saturée sans construire à nouveau.

De plus il y a beaucoup de logements en vente et en rénovation il n'y a pas de besoins supplémentaires.

Non à la suppression des parkings pour de la construction ! Non à l'abattage des pins qui font le charme des landes!

#### Avis MACS

Concernant le projet Cœur du Penon, il est précisé que la présente procédure de modification n°2 ne concerne pas l'OAP n°4 liée à ce projet. Une première phase de concertation a déjà été réalisée pour l'élaboration du plan guide, et une deuxième phase de concertation se déroulera lors des études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les questions relatives à la construction de nouveaux bâtiments et au programme associé seront au cœur des discussions, qui devraient s'étendre tout au long de l'année 2025.

L'objectif principal du projet est de procéder à un renouvellement urbain de la station tout en préservant son identité. Ainsi, le projet vise à renforcer la végétalisation de la station et à contribuer à sa désimperméabilisation, avec un maximum d'arbres conservés. Si de nouvelles constructions sont envisagées, elles seront situées sur des surfaces déjà artificialisées.

Enfin, en ce qui concerne le stationnement, certains parkings seront réduits, mais de nouveaux seront aménagés, notamment sous couvert forestier, en entrée de station.



### Observation n°11 – Web 04/09/2024

Non pour les constructions sur la station du penon non pour l'abattage des pins des chênes lièges non pour la disparition de l'avenue chambrelan non a la réduction des parkings beaucoup d'appartements sur la station sont en vente pas besoin de nouveau immeuble

#### Avis MACS

Concernant le projet Cœur du Penon, il est précisé que la présente procédure de modification n°2 ne concerne pas l'OAP n°4 liée à ce projet. Une première phase de concertation a déjà été réalisée pour l'élaboration du plan guide, et une deuxième phase de concertation se déroulera lors des études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les questions relatives à la construction de nouveaux bâtiments et au programme associé seront au cœur des discussions, qui devraient s'étendre tout au long de l'année 2025.

L'objectif principal du projet est de procéder à un renouvellement urbain de la station tout en préservant son identité. Ainsi, le projet vise à renforcer la végétalisation de la station et à contribuer à sa désimperméabilisation, avec un maximum d'arbres conservés. Si de nouvelles constructions sont envisagées, elles seront situées sur des surfaces déjà artificialisées.

Enfin, en ce qui concerne le stationnement, certains parkings seront réduits, mais de nouveaux seront aménagés, notamment sous couvert forestier, en entrée de station.

### Observation n°12 – Mail 04/09/2024

Bonjour,

Mes remarques portent sur plusieurs points concernant la commune de Messanges, plus particulièrement sur l'OAP n°2. En résumé, je demande :

- le reclassement de la partie Est de l'OAP n°2 en zone N (parcelles AB 90/91/92/93/94), du fait de la présence de multiples zones humides, conformément à la réglementation en vigueur (article L.151-23 CU du code de l'urbanisme), et du choix fait par MACS de « privilégier l'évitement des secteurs en zones humides conduisant à leur inconstructibilité »
- Qu'une meilleure évaluation de l'étendue de ces zones humides soit réalisée
- Qu'une étude d'impact sur la biodiversité, ainsi qu'une étude réaliste de l'étendue des zones humides soient réalisées sur toute la surface de l'OAP 2 avant tout nouvel aménagement
- Que les choix décidés dans le PLUi soient respectés (ex : suppression d'un bosquet, pourtant maintenu dans les versions 1 et 2 du PLUi et encore apparent dans cette version, malgré sa destruction effective, donc en contradiction avec la réalité).

Le document joint apporte des éléments d'argumentation quant à ces demandes.

#### Avis MACS

Concernant les points soulevés en résumé :

- Le reclassement de la partie Est n'est pas prévue dans le cadre de la modification n°2.
- La réalisation d'une réévaluation de l'étendue des zones humides n'est pas prévue dans le cadre de la modification n°2.
- Une étude d'impact sur la biodiversité et de réévaluation des zones humides n'est pas prévue dans le cadre de la modification n°2.
- Les choix du PLUi s'imposent aux opérations prévues sur site. Comme précisé dans le détail, le champ d'application des pièces réglementaires du PLUi doivent respecter les dispositions du code de l'urbanisme et notamment l'article L442-14 dans le cadre de permis d'aménager.



Dans le détail, concernant les remarques :

1. Ce sujet est hors cadre de la modification n°2. Le schéma d'aménagement ne reflète effectivement pas la réalité du terrain. Cela s'explique par l'historique des autorisations d'urbanisme dans ce secteur. Le permis d'aménager initial, accordé en octobre 2018, permettait au lotissement de se développer selon les règles du POS en vigueur à ce moment-là. La Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), déposée le 8 décembre 2022, confirme que, conformément à l'article L442-14, « lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État. »

Ainsi, ces dispositions laissent à l'aménageur la possibilité de développer le lotissement sans être tenu de respecter les éléments imposés par le PLUi (pièces réglementaires et OAP) jusqu'à cinq ans après la DAACT, soit jusqu'en décembre 2027. Par conséquent, d'éventuelles modifications du PLUi sur le secteur ne modifieront pas les droits à construire sur le secteur et ne sont pas prévus dans le cadre de cette modification n°2.

Concernant le sujet des parcelles AB90, 91, 92, 93, 94, 1239, 1240 et 1255 pour la réalisation d'une étude d'impact, cela est hors cadre de la modification n°2.

2. Ce sujet est hors cadre de la modification n°2. La redéfinition des zones humides sur le territoire pourra être envisagée dans le cadre d'une révision du PLUi.

3. Ce sujet est hors cadre de la modification n°2. La parcelle AB94 de l'OAP détient effectivement à son extrémité Ouest une zone humide identifiée au titre de la Trame Verte et Bleue du PLUi. Cependant, l'implantation du bâti se situe dans une partie plus centrale de la parcelle, n'ayant pas de zone humide identifiée. De plus, un certificat d'urbanisme a été déposé sur cette parcelle en septembre 2019, soit avant l'approbation du PLUi. Le permis de construire, délivré en avril 2021, repose donc sur ce certificat d'urbanisme, et les dispositions de l'OAP ainsi que les réglementations du PLUi ne peuvent donc pas s'appliquer à ce permis de construire. Cet élément est identique pour la préservation des boisements identifiés sur la parcelle.

4. Ce sujet est hors cadre de la modification n°2. Aucune remise en question ou modification des zones humides ne sont prévues et la présence de zones humides identifiées aux plans réglementaires appuyées par cette préconisation veillera à leur bonne fonctionnalité.

5. Ce sujet est hors cadre de la modification n°2 qui ne prévoit pas de remise en cause de l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur ou de reclassement en zone naturelle des parcelles.

### Observation n°13 – Web

Non pour les constructions sur la station du penon non pour l'abattage des pins des chênes lièges non pour la disparition de l'avenue chambrelan non a la réduction des parkings beaucoup d'appartements sur la station sont en vente pas besoin de nouveau immeuble

### Avis MACS

Concernant le projet Cœur du Penon, il est précisé que la présente procédure de modification n°2 ne concerne pas l'OAP n°4 lié à ce projet. Une première phase de concertation a déjà été réalisée pour l'élaboration du plan guide, et une deuxième phase de concertation se déroulera lors des études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les questions relatives à la construction de nouveaux bâtiments et au programme associé seront au cœur des discussions, qui devraient s'étendre tout au long de l'année 2025.

L'objectif principal du projet est de procéder à un renouvellement urbain de la station tout en préservant son identité. Ainsi, le projet vise à renforcer la végétalisation de la station et à contribuer



à sa désimperméabilisation, avec un maximum d'arbres conservés. Si de nouvelles constructions sont envisagées, elles seront situées sur des surfaces déjà artificialisées.

Enfin, en ce qui concerne le stationnement, certains parkings seront réduits, mais de nouveaux seront aménagés, notamment sous couvert forestier, en entrée de station.

#### Observation n°14 – Web 04/09/2024

Lors de la réunion publique du 2 septembre 2024, j'ai apprécié personnellement la volonté de la communauté de communes d'appliquer la loi littoral et requalifier 50 ha en zones naturelles.

Président de l'APPA (association des propriétaires et résidents de Port d'Albret), je suis porte parole de nombreux adhérents :

1. Bien définir l'agglomération Messanges sud, Vieux- Boucau, Soustons plage. Préciser les limites de cette agglomération.

2. A Soustons plage, la CP36 a été oubliée dans le reclassement en zone naturelle.

Merci de préciser pour cette forêt de 3,8ha

Je vous remercie d'avance pour l'attention que vous porterez à ces remarques.

Michel Divard

Président APPA

#### Avis MACS

1. Les limites de l'agglomération visée sont définies par la continuité de l'urbanisation existante. Au nord, celle-ci s'opère côté Est de part et d'autre de la RD652 jusqu'à la zone commerciale sur Messanges, et côté Ouest jusqu'aux emprises bâties des campings et du parc d'attraction également positionnés sur Messanges, le tout étant relativement proche des limites de Vieux-Boucau. Au sud, celle-ci s'opère le long de l'avenue des Pêcheurs (lots résidentiels de part et d'autre), puis entre la RD652 et les rives du Lac Marin (résidences avec nombreuses habitations), puis de part et d'autre de l'avenue de la Petre (plusieurs résidences dont Résidence Sun, Résidence Nautica, Village Club du Soleil), puis autour des avenues de Fray et des Cuyots (continuité de maisons) jusqu'aux résidences du golf.

2. La position retenue est de maintenir le classement actuel de la parcelle CP 36 en zone 2AU. L'opportunité de son ouverture ou de sa suppression sera réévaluée lorsque les zones AU accordées à Soustons et à l'agglomération d'Albret auront été pleinement utilisées. Ce classement en zone 2AU s'inscrit dans une approche à moyen et long termes, permettant d'éviter des décisions hâtives qui pourraient compromettre l'avenir. En effet, la suppression d'un classement est définitive, tandis que le maintien laisse ouverte la possibilité d'évolution.

De plus, ce classement est conforme à la législation en vigueur, car il respecte la continuité de l'agglomération mentionnée. Toute éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à une enquête publique, garantissant que les préoccupations soulevées par les contributeurs seront prises en compte dans cette réflexion.

#### Observation n°15 – Web 04/09/2024

Dans le projet de rénovation du Cœur du Penon, les modifications du PLUI vont permettre le sournissement de remplacer des espaces boisés par des parkings, des immeubles et des locaux commerciaux alors que dans le bâti existant, les logements disponibles à la vente sont déjà nombreux ainsi que les locaux commerciaux vides, ou pires encore qui vivent et meurent à petit feu.

Seuls prospèrent les bars et restaurants, et presque tout est fermé pendant la saison d'hiver.

Pourquoi toutes ces constructions, démolitions, restructuration ?



Le Penon est une station balnéaire où le surf est roi et les activités de pleine nature, la baignade et la plage très prisées par les familles. Le « Seignosse Océan côté mer, côté vert » que nous aimons disparaît dans ce projet dont nous ne voulons pas.

#### Avis MACS

Concernant le projet Cœur du Penon, il est précisé que la présente procédure de modification n°2 ne concerne pas l'OAP n°4 lié à ce projet. Une première phase de concertation a déjà été réalisée pour l'élaboration du plan guide, et une deuxième phase de concertation se déroulera lors des études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les questions relatives à la construction de nouveaux bâtiments et au programme associé seront au cœur des discussions, qui devraient s'étendre tout au long de l'année 2025.

L'objectif principal du projet est de procéder à un renouvellement urbain de la station tout en préservant son identité. Ainsi, le projet vise à renforcer la végétalisation de la station et à contribuer à sa désimperméabilisation, avec un maximum d'arbres conservés. Si de nouvelles constructions sont envisagées, elles seront situées sur des surfaces déjà artificialisées.

Enfin, en ce qui concerne le stationnement, certains parkings seront réduits, mais de nouveaux seront aménagés, notamment sous couvert forestier, en entrée de station.

#### **Observation n°16 – Web 04/09/2024**

Le projet « Cœur du Penon » va entraîner Place de l'Europe, la disparition de places de parking déjà insuffisantes pour les riverains à qui elles pourraient être réservées d'ailleurs, l'arrachage de pins plus que cinquantenaires et de chênes lièges plus que centenaires et protégés.

À la place, des constructions inutiles quand on compte le nombre de logements à vendre qui ne trouvent pas preneur, et de locaux commerciaux vides.

Artificialisation des sols et bétonisation, voilà ce que les modifications de PLUI vont nous apporter, faisant fi de l'environnement, de la biodiversité et de la protection du littoral.

Mais au passage, des promoteurs se seront enrichis malgré l'opposition de la plupart des habitants et la qualité de vie aura bien disparu.

Nous ne voulons pas payer ce projet, avec nos taxes foncières et nos taxes d'habitation et en vendant à des promoteurs une partie de l'espace public.

#### Avis MACS

Concernant le projet Cœur du Penon, il est précisé que la présente procédure de modification n°2 ne concerne pas l'OAP n°4 lié à ce projet. Une première phase de concertation a déjà été réalisée pour l'élaboration du plan guide, et une deuxième phase de concertation se déroulera lors des études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les questions relatives à la construction de nouveaux bâtiments et au programme associé seront au cœur des discussions, qui devraient s'étendre tout au long de l'année 2025.

L'objectif principal du projet est de procéder à un renouvellement urbain de la station tout en préservant son identité. Ainsi, le projet vise à renforcer la végétalisation de la station et à contribuer à sa désimperméabilisation, avec un maximum d'arbres conservés. Si de nouvelles constructions sont envisagées, elles seront situées sur des surfaces déjà artificialisées.

Enfin, en ce qui concerne le stationnement, certains parkings seront réduits, mais de nouveaux seront aménagés, notamment sous couvert forestier, en entrée de station.



### Observation n°17 – Web 04/09/2024

Je loue plusieurs semaines durant l'année un logement à la résidence «Les Etangs, je comptais d'ailleurs en faire l'acquisition, bien que le nombre d'appartement à vendre soit en croissance exponentielle. Et pour cause, un projet débile, va rendre cette résidence inhabitable, voir infréquentable !

Fini le parking Place de l'Europe remplacé par des immeuble style HLM pour loger qui ? Des saisonniers qui auront de moins en moins de « boulot », devant la fuite des résidents. Impossible de décharger un véhicule et de faire descendre les enfants en toute sécurité sur le parking ombragé qui aura disparu !

Finie la vue sur les pins et les chênes au-delà de l'avenue Chambrelent !

A la place des fenêtres d'HLM rendant la vie sur les balcons impossible par le bruit et la promiscuité. Les propriétaires, devraient demander des indemnités pour la moins valut de leurs biens immobiliers qui seront impossible à revendre, mais peut-être, est-ce une stratégie de la municipalité pour préempter à terme !

Alors Le Penon deviendrait une cité dortoir ! A vous de choisir...

### Avis MACS

Concernant le projet Cœur du Penon, il est précisé que la présente procédure de modification n°2 ne concerne pas l'OAP n°4 lié à ce projet. Une première phase de concertation a déjà été réalisée pour l'élaboration du plan guide, et une deuxième phase de concertation se déroulera lors des études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les questions relatives à la construction de nouveaux bâtiments et au programme associé seront au cœur des discussions, qui devraient s'étendre tout au long de l'année 2025.

L'objectif principal du projet est de procéder à un renouvellement urbain de la station tout en préservant son identité. Ainsi, le projet vise à renforcer la végétalisation de la station et à contribuer à sa désimperméabilisation, avec un maximum d'arbres conservés. Si de nouvelles constructions sont envisagées, elles seront situées sur des surfaces déjà artificialisées.

Enfin, en ce qui concerne le stationnement, certains parkings seront réduits, mais de nouveaux seront aménagés, notamment sous couvert forestier, en entrée de station.

### Observation n°18 – Web 04/09/2024

Je loue plusieurs semaines durant l'année un logement à la résidence «Les Etangs, je comptais d'ailleurs en faire l'acquisition, bien que le nombre d'appartement à vendre soit en croissance exponentielle. Et pour cause, ce projet immobilier, va rendre cette résidence inhabitable, voir infréquentable !

Fini le parking Place de l'Europe remplacé par des immeuble style HLM pour loger qui ? Des saisonniers qui auront de moins en moins de « boulot », devant la fuite des résidents. Impossible de décharger un véhicule et de faire descendre les enfants en toute sécurité sur le parking ombragé qui aura disparu !

Finie la vue sur les pins et les chênes au-delà de l'avenue Chambrelent !

A la place des fenêtres d'HLM rendant la vie sur les balcons impossible par le bruit et la promiscuité. Les propriétaires, devraient demander des indemnités pour la moins value de vos biens immobiliers qui seront impossible à revendre, mais peut-être, est-ce une stratégie de la municipalité pour préempter à terme !

Alors Le Penon deviendrait une cité dortoir ! A vous de choisir...



## Avis MACS

Concernant le projet Cœur du Penon, il est précisé que la présente procédure de modification n°2 ne concerne pas l'OAP n°4 lié à ce projet. Une première phase de concertation a déjà été réalisée pour l'élaboration du plan guide, et une deuxième phase de concertation se déroulera lors des études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les questions relatives à la construction de nouveaux bâtiments et au programme associé seront au cœur des discussions, qui devraient s'étendre tout au long de l'année 2025.

L'objectif principal du projet est de procéder à un renouvellement urbain de la station tout en préservant son identité. Ainsi, le projet vise à renforcer la végétalisation de la station et à contribuer à sa désimperméabilisation, avec un maximum d'arbres conservés. Si de nouvelles constructions sont envisagées, elles seront situées sur des surfaces déjà artificialisées.

Enfin, en ce qui concerne le stationnement, certains parkings seront réduits, mais de nouveaux seront aménagés, notamment sous couvert forestier, en entrée de station.

## Observation n°19 – Web 04/09/2024

Monsieur le Président de la Communauté de communes MACS,  
Les observations que nous avions émises lors de la révision simplifiée du SCoT pour contester l'instauration d'un prétendu « Secteur Déjà Urbanisé » (SDU) dans la zone de Messanges que vous nommez « quartier Caliot-Camentron » sont confortées par votre dossier de concertation préalable lisible au niveau parcellaire (sauf en page 37 du document annexe).

Rappelons que cette zone de Messanges a vu de trop nombreuses constructions autorisées par le maire avant l'adoption du PLUi (le 27 février 2020) au mépris de la loi Littoral promulguée en janvier 1986 (et clarifiée en 1993 par le Préfet des Landes), comme l'annulation d'une dizaine d'autorisations par le juge de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux l'a démontré pendant les deux ans écoulés. Le très fâcheux mitage qui en résulte, avec l'autorisation aberrante des 16 lots du PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) des Cottages de la Pinède n'a pas besoin d'être aggravé par ce projet de SDU pour trois groupes disjoints de parcelles.

Plusieurs mots de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme qui a été modifié par la loi ELAN du 23/11/2018 sont ignorés par votre projet.

Notamment le potentiel d'« offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics » quand on sait que le maire de Messanges a signé (du 1er janvier 2018 au 30 juin 2024) 274 permis de construire et trois permis d'aménager pour un total de 480 (quatre cent quatre vingt) créations ou extensions de logements (dont une dizaine ont été annulées et 71 sont en instruction de contestations).

Vous ne précisez qu'en page 37 du document annexe votre estimation de la « densification du quartier de Caliot sur les 18 terrains constituant des capacités foncières » pour 25 logements; mais vous omettez de préciser le supplément de surfaces artificialisées qu'implique votre projet: combien d'hectares?

Parce que l'autorisation de nouvelles constructions dans ce secteur qui est vide « d'équipements ou de lieux collectifs » dégraderait son caractère agro-forestier naturel sans améliorer l'offre de logement à Messanges, nous demandons aux Conseillers communautaires de MACS d'exercer leur rôle politique en décidant avec cohérence conformément au projet de territoire qu'ils ont promulgué, au Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qu'ils élaborent et au programme de réduction des surfaces artificialisées (SRADDET) qui leur est prescrit par la loi Climat et Résilience: abandon de ce projet de SDU et réhabilitation des zones humides du secteur.

Denis OULES, président de l'Association Messanges Environnement (AME).



### Avis MACS

- Le projet de SDU sur ce secteur intègre les attendus de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments relatifs à l'autorisation des permis de construire et permis d'aménager accordés sur la commune de Messanges sur ces dernières années sont hors sujets par rapport à la Modification n°2 du PLUi.
- Concernant le supplément de surfaces artificialisées, l'objectif de cette modification est de reconnaître l'état existant en matière d'urbanisation dans les Secteurs Déjà Urbanisés. La capacité de densification du quartier se concentre sur des terrains déjà très majoritairement anthropisés, artificialisés. Les rares espaces non artificialisés sont protégés à plusieurs titres : au titre du paysage, 45 arbres remarquables sont protégés, ainsi que l'ensemble du couvert boisé de Caliot (imposant une protection des arbres et des espaces de pleine terre à hauteur de 70%). Au titre de la trame verte et bleue, 9 ha de pas japonais sont protégés dans ce quartier. L'OAP mise en place permet de synthétiser l'ensemble des régimes de protections mis en place. Les possibilités d'artificialisation sont donc très limitées.
- Enfin, il n'est pas prévu d'abandonner le projet de SDU, car il n'y a pas de justification suffisante pour le retirer. De plus, aucune zone humide n'a été identifiée dans cette zone selon la Trame Verte et Bleue du PLUi.

### **Observation n°20 – Web 05/09/2024**

Les zones SDU et les zones naturelles page 44 du dossier de concertation préalable de la modification n°2 étant définies par un trait vert, pour quelles raisons le carré orange n°2 page 27 n'est il pas totalement cerclé de vert selon les limites strictes des périmètres urbanisés ? Quelle est la limite précise de cette zone ?

### Avis MACS

Le carré orange concerné dans l'observation est celui du "village" de Moliets plage. Le trait vert indiqués à la page 27 indique les limites strictes d'agglomérations et de villages. Il ne représente pas les limites de SDU ou les réductions de zones urbaines opérées à leur niveau, représentés page 44 en ce qui concerne les SDU autour du golf de Moliets.

En ce qui concerne le "village" de Moliets page, le trait vert ne cercle pas entièrement le carré car il existe des terrains aménagés et quelques bâtiments sur le côté sud-est de ce "village", qui ne constituent pas des limites naturelles franches comme celles indiquées par ailleurs.

La limite du "village" à ce niveau se positionne au niveau de la rue Desbieys et des limites sud des résidences existantes, tel qu'indiqué dans le zonage du PLUi (limites de la zone U). La modification du PLUi ne fait pas évoluer cette limite.

### **Observation n°21 – Web 05/09/2024**

La loi "climat & résilience" exige une réduction drastique de l'artificialisation des sols et une sobriété foncière en adéquation avec un Scot modifié.

Malgré quelques corrections la projection des zones constructibles identifiées sur l'espace côtier reste démesurée, n'est- elle pas décalée d'une réalité du ralentissement économique et de population déjà enclenchés sur le territoire ?

Le secteur immobilier est déjà l'un des témoins de cette chute amorcée et aussi preuve d'un vieillissement du logement qu'il serait urgent de rénover.



Pourquoi créer de nouveaux logements qui ne trouveront sans doute pas preneur et détruiront tous les espaces naturels et les zones humides restants ?

Les coûts et conséquences de cette politique urbanistique risquent d'être trop lourds pour l'ensemble des citoyens de Macs tant financièrement que par la menace de destruction accélérée de leur cadre de vie liée aussi au dérèglement climatique.

Il est encore temps de réduire les zones citées, de planifier un territoire sécurisé au naturel dans une vraie perspective de développement maîtrisé et réaliste.

#### Avis MACS

Ces questions importantes relèvent d'une approche plus globale sur les orientations d'aménagement et d'urbanisme communautaires, qui engagent une révision du PLUi et non une simple modification comme celle dont il est question ici.

#### **Observation n°22 – Web 05/09/2024**

##### **"PROJET COEUR DU PENON"**

Réaménagement : Pourquoi pas!

Defiguration : Sûrement pas !

Le projet tel qu'il est établi et présenté va entraîner Place de l'Europe, en particulier, la suppression d'emplacements de stationnement déjà insuffisants lors de la saison estivale, mais surtout la construction de bâtiments va impliquer le génocide de tout un espace arboré composé d'essences typiques des LANDES ( Pins et Chênes liège ). Monsieur le Maire n'oubliez pas que la tendance actuelle est à l'écologie, pas à la betonisation .

#### Avis MACS

Concernant le projet Cœur du Penon, il est précisé que la présente procédure de modification n°2 ne concerne pas l'OAP n°4 lié à ce projet. Une première phase de concertation a déjà été réalisée pour l'élaboration du plan guide, et une deuxième phase de concertation se déroulera lors des études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les questions relatives à la construction de nouveaux bâtiments et au programme associé seront au cœur des discussions, qui devraient s'étendre tout au long de l'année 2025.

L'objectif principal du projet est de procéder à un renouvellement urbain de la station tout en préservant son identité. Ainsi, le projet vise à renforcer la végétalisation de la station et à contribuer à sa désimperméabilisation, avec un maximum d'arbres conservés. Si de nouvelles constructions sont envisagées, elles seront situées sur des surfaces déjà artificialisées.

Enfin, en ce qui concerne le stationnement, certains parkings seront réduits, mais de nouveaux seront aménagés, notamment sous couvert forestier, en entrée de station.

#### **Observation n°23 – Web 05/09/2024**

Périmètre agglomération "Messanges Sud Vieux Boucau Soustons plage" : limites imprécises à Soustons plage merci d'en préciser le périmètre exact,

Dossier Evaluation environnementale : méthodologie ? inventaire et connaissances faune flore locale protégées des zones analysées ? zones humides ?

enjeux faibles enjeux importants : où sont les critères d'évaluation ?



- les espaces intersticiels de la zone U de Soustons plage n'ont pas été identifiés ni référencés (ni au dossier ni au PLUI) pour être protégés : couvert boisé et végétal exclusif important enjeu important-actuellement classé AC2 sans objet

reclassement ? ils représentent plus de 10Hectares sur l'ensemble du site...et doivent-être dissociés du bâti U

- Soustons plage - la zone AU 2 semble avoir été omise de l'évaluation environnementale  
C'est un couvert forestier important, une forêt naturelle de protection proche du rivage (réf qui aurait du faire l'objet d'un reclassement en N, enjeu fort etc, merci de reprendre l'analyse de cette parcelle (CP36)

Zone AU1 couvert forestier et zone de migration d'espèces protégées

-page 16 modification des prescriptions assez incompréhensible

merci pour toutes les réponses & éléments précis qui seront apportés

#### Avis MACS

##### 1. cf. réponse à l'observation n°14

Les limites de l'agglomération visée sont définies par la continuité de l'urbanisation existante.

Au nord, celle-ci s'opère côté Est de part et d'autre de la RD652 jusqu'à la zone commerciale sur Messanges, et côté Ouest jusqu'aux emprises bâties des campings et du parc d'attraction également positionnés sur Messanges, le tout étant relativement proche des limites de Vieux-Boucau.

Au sud, celle-ci s'opère le long de l'avenue des Pêcheurs (lots résidentiels de part et d'autre), puis entre la RD652 et les rives du Lac Marin (résidences avec nombreuses habitations), puis de part et d'autre de l'avenue de la Petre (plusieurs résidences dont Résidence Sun, Résidence Nautica, Village Club du Soleil), puis autour des avenues de Fray et des Cutyots (continuité de maisons) jusqu'aux résidences du golf.

##### 2. L'évaluation environnementale et sa méthodologie sont adaptées et proportionnées aux évolutions opérées dans le cadre de la modification.

##### 3. La modification n°2 ne fait pas évoluer les limites de la zone U au niveau de Soustons plage, et n'affectent pas les prescriptions de protections qui s'appliquent déjà aux espaces intersticiels sur ce secteur (EBC, réservoirs de biodiversité).

##### 4. La position est de conserver ce classement. L'opportunité de son ouverture ou de sa suppression sera réévaluée lorsque les zones ouvertes à l'urbanisation accordées à Soustons et à l'agglomération d'Albret auront été pleinement utilisées. En effet, le classement en 2 AU s'inscrit dans une approche à moyen et long termes, et il semble que cette classification soit conforme à la nécessité d'éviter des décisions hâtives qui pourraient engager l'avenir. De plus, ce classement respecte la législation en vigueur, car il s'inscrit dans la continuité de l'agglomération mentionnée. Enfin, toute éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à une enquête publique, garantissant que toutes les préoccupations soulevées par les contributeurs seront prises en compte dans cette réflexion.

##### 5. Cette remarque n'est pas claire : il n'est pas précisé si elle concerne la page 16 du dossier de concertation ou le support de la réunion publique.



### Observation n°24 – Web 05/09/2024

Projet coeur du penon non contre la construction d'immeuble sociaux non à l'arrachage des pins chênes liège non à la disparition de places de parking place de l'Europe actuellement beaucoup de biens sont en vente sur la station nous avons besoins de verdure et non du béton

#### Avis MACS

Concernant le projet Cœur du Penon, il est précisé que la présente procédure de modification n°2 ne concerne pas l'OAP n°4 lié à ce projet. Une première phase de concertation a déjà été réalisée pour l'élaboration du plan guide, et une deuxième phase de concertation se déroulera lors des études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les questions relatives à la construction de nouveaux bâtiments et au programme associé seront au cœur des discussions, qui devraient s'étendre tout au long de l'année 2025.

L'objectif principal du projet est de procéder à un renouvellement urbain de la station tout en préservant son identité. Ainsi, le projet vise à renforcer la végétalisation de la station et à contribuer à sa désimperméabilisation, avec un maximum d'arbres conservés. Si de nouvelles constructions sont envisagées, elles seront situées sur des surfaces déjà artificialisées.

Enfin, en ce qui concerne le stationnement, certains parkings seront réduits, mais de nouveaux seront aménagés, notamment sous couvert forestier, en entrée de station.

### Observation n°25 – Web 05/09/2024

Madame, monsieur

La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement, et du Numérique) correspond à un assouplissement de la loi Littoral.

Sur la commune de Moliets et Maâ, nous atteignons 83% de résidences secondaires.

Nous savons tous aujourd'hui que la spéculation locative estivale est responsable de la flambée des prix des terrains constructibles et des logements.

Les personnes vivant à l'année et travaillant sur le territoire n'ont plus les moyens d'acheter.

Nous savons tous que les achats aujourd'hui sont fait par des investisseurs (particuliers ou sociétés).

Il existe déjà des OAP validées dans le PLUi qui vont offrir plusieurs hectares à construction.

Alors pourquoi ouvrir toujours plus le quartier historique de Maâ, déjà massacré pendant 38 ans au mépris de la loi littoral, à l'urbanisation spéculative ?

Nous vous demandons de sortir du classement en SDU ce quartier de Maâ afin de sauvegarder le peu d'âme qui lui reste.

Terre de Moliets et Maâ

#### Avis MACS



La modification du PLUi « n'ouvre pas plus » le quartier de Maâ à la construction. Au contraire, elle ferme à l'urbanisation 3,5 ha, classe environ 4,5 ha d'espaces en tant que "corridors en pas japonais" - surfaces naturelles protégées, et intègre une OAP "patrimoniale" pour le quartier.

#### Observation n°26 – Web 05/09/2024

A quoi bon élaborer et promulguer un PLUi, si il est violé par les autorités, en charge précisément de le faire respecter !? Par exemple, les nouvelles constructions rue du Milan Noir à Moliets sont érigées à des distances de 3 et 0 mètres de la voie verte publique, alors que la loi impose un minimum de 5 mètres. Idem avec les gouttières en ruines de l'usine « Océan des pains » à Vieux Boucau.

#### Avis MACS

Si des constructions ne respectant pas les règles du PLUi actuellement en vigueur ont été observées, il est important de signaler ces situations aux services compétents, notamment les services intercommunaux et ceux chargés de l'instruction des dossiers.

Cela permet d'identifier et de traiter d'éventuelles infractions afin de garantir le respect des règles d'urbanisme établies.

#### Observation n°27 – Web 05/09/2024

La communauté de communes MACS a, par une délibération du 25 novembre 2021, établi les objectifs et les modalités de la concertation préalable du public concernant le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en lien avec l'intégration de la loi ELAN. Cependant, ces objectifs ne sont pas clairement exposés sur le site de MACS, rendant l'information difficile d'accès pour le grand public, qui n'est ni expert ni technicien. La mise à disposition de documents administratifs bruts, sans explications claires, ne constitue pas une communication efficace. Ce manque de transparence soulève des questions sur les intentions des responsables et contribue à creuser le fossé entre les citoyens et les institutions. De plus, le fait que le registre de concertation soit ouvert de manière temporaire et discrète, au lieu de proposer un outil interactif et permanent, renforce le sentiment de défiance envers les processus décisionnels.

#### Avis MACS

Il paraît incorrect d'affirmer que les objectifs et modalités de la concertation ne sont pas accessibles. Ces informations sont bien présentes sur le site internet de la communauté de communes MACS, avec un paragraphe expliquant le contexte des concertations précédentes et un lien vers la délibération du 25 novembre 2021, qui expose en détail les objectifs et modalités de cette modification n°2.

En plus des documents administratifs, des éléments de concertation, comme la réunion d'informations de septembre, ont été annoncées sur les réseaux sociaux de l'intercommunalité, avec les supports de présentation mis en ligne pour une consultation plus aisée. Le registre de concertation a été ouvert sur plusieurs semaines, offrant à tous la possibilité de participer et d'exprimer leurs remarques.

Enfin, une enquête publique est prévue dans les prochaines étapes de la procédure, permettant une nouvelle fois à chacun de prendre connaissance du dossier et d'exprimer son avis. Le service urbanisme reste également disponible pour répondre aux questions, assurant ainsi une



communication continue avec les citoyens, avec des moyens de contact affichés sur le site internet de l'intercommunalité et présents sur la page dédiée à la modification n°2.

#### Observation n°28 – Web 05/09/2024

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) vise à favoriser une densification accrue. Cependant, cette densification engendre de nombreux problèmes et nuisances qui dégradent le cadre de vie, affectant non seulement les paysages, mais aussi les populations. Actuellement, aucune règle, qui pourrait être intégrée dans l'esprit des lois-cadres pour renforcer la réglementation, ne semble suffisamment efficace pour prévenir les abus et détournements, qui apparaissent donc comme des choix délibérés au bénéfice de certains intérêts malveillants.

Par exemple, l'absence de coefficients de surfaces non imperméabilisées et l'absence d'obligations concernant les infrastructures de voirie et de drainage entraînent la création de lotissements étroits, enclavés et congestionnés, qui présentent des risques pour la sécurité. Ces aménagements minéralisés augmentent le risque d'inondations, tant pour les nouveaux occupants que pour leurs voisins, tout en détruisant la biodiversité locale, en supprimant les espaces verts tels que les pelouses, haies, jardins et mares.

#### Avis MACS

Il est erroné de dire que la modification du PLUi favorise ou vise à favoriser la densification, comme le démontre les différentes mesures détaillées dans le dossier de concertation.

Le Règlement du PLUi intègre des règles d'espaces non imperméabilisés pour chaque zone (par exemple le chapitre II-3 des zones U).

#### Observation n°29 – Web 05/09/2024

Ce PLUI, en omettant d'établir des règles appropriées pour garantir une voirie adéquate, contribue à une mobilité dégradée et dangereuse. Il privilégie la construction dense et envahissante, entraînant congestion et embouteillage, au détriment de la nécessité d'une mobilité active et fluide. Cette approche entraîne des quartiers mal desservis, bruyants, avec un stationnement chaotique, créant des conditions dangereuses pour tous, notamment dans des zones de rencontre où les collisions sont fréquentes et où le partage de l'espace est conflictuel en raison d'angles morts ou d'espaces restreints. Par exemple, des situations problématiques se rencontrent à Moliets (dans les lotissements à l'est, rue de Cantegrouille), à Vieux Boucau (rue du Pignadar) et autour du lac.

#### Avis MACS

Cette remarque met en lumière des préoccupations importantes concernant la mobilité.

Cependant, ces questions d'organisation des déplacements et de congestion vont bien au-delà des points abordés dans cette modification spécifique du PLUi. Une réflexion plus approfondie sera nécessaire dans le cadre d'une révision plus globale du document d'urbanisme.

#### Observation n°30 – Mail 05/09/2024

Les refuges et espaces de biodiversité, tels que les bosquets, les ruisseaux temporaires, ainsi que les mares et étangs, en particulier ceux de propriété privée, ne sont ni recensés, ni abordés, ni protégés par ce PLUI. Ces zones, qui sont des points de convergence pour des espèces protégées comme les



crapauds autochtones, sont laissées à l'abandon, permettant ainsi l'implantation d'aménagements urbains inappropriés, comme à Moliets Biscordan, où une antenne géante et une piste cyclable mal conçue ont vu le jour. De plus, des activités nuisibles telles que le mini motocross et le paintball menacent de détruire cette petite zone de biodiversité, incroyablement riche et spectaculaire (récitals d'oiseaux le soir).

La transformation du petit pignada au cœur de Moliets Plage en un condominium privé de villas secondaires ou Airbnb constitue une plus-value indéniable pour les bénéficiaires, mais nuit aux riverains directs et à l'image de la station, qui se veut « verte et nature ». Même dans des villes comme Paris, les rues sont plus larges et les parcs plus nombreux, ce qui souligne l'absence de vision durable dans ce projet.

#### Avis MACS

Cette remarque souligne des préoccupations concernant la protection des refuges et espaces de biodiversité, tels que les bosquets et ruisseaux.

Ces enjeux dépassent cependant le cadre des points abordés dans cette modification du PLUi, qui se concentre sur des ajustements spécifiques. Ces éléments pourront s'inscrire dans un cadre de réflexion plus large dans le cadre d'une révision plus globale du document d'urbanisme.

#### **Observation n°31 – Web 05/09/2024**

Les zones humides, telles que les éponges naturelles, les fossés et les vases communicants, ainsi que d'autres espaces essentiels à l'équilibre et à la dynamique naturels, ne sont pas correctement répertoriées ni prises en compte dans ce PLUi. En conséquence, la construction dense se poursuit sans retenue, dans le but de maximiser les profits, tout en négligeant ces éléments fonctionnels de bon sens. Lors des fortes pluies, de plus en plus fréquentes, ces sites se rappellent à notre mémoire collective : ils sont inondés ou provoquent des inondations chez les voisins, les ruisseaux débordent et dévient de leur cours, souvent en raison de fossés comblés et nivelés par des engins de chantier. Les désagréments et les dégâts qui en résultent ne sont imputables à personne, mais alimentent une économie du mal, où chaque problème engendre une solution inappropriée, créant ainsi un cycle de destruction et de profit pour ceux qui se présentent comme de faux sauveurs. Par exemple, à Moliets, le lotissement du Cerf souffre d'une hyper concentration et d'une minéralisation excessive, sans fossés de drainage, tandis que le pignada rasé à Moliets Azur a perturbé le cours d'un ruisseau saisonnier, entraînant des inondations dans la rue et les maisons en aval. De même, les dépressions marais interdunes à Moliets voient leurs lotissements inondés chaque hiver.

#### Avis MACS

Cette remarque met en avant des enjeux cruciaux liés à la protection des zones humides et des espaces naturels, essentiels pour l'équilibre écologique.

Cependant, ces préoccupations dépassent le cadre de la modification actuelle du PLUi, qui se concentre sur des ajustements spécifiques. Une réflexion plus large sera nécessaire lors d'une révision plus globale du document d'urbanisme.

#### **Observation n°32 – Mail 05/09/2024**

Ce PLUi ne protège ni ne sacrifie les lettes, les sentiers douaniers, ni les berges des lacs et des cours d'eau dont on devrait librement faire le tour, les chemins de halage, d'exploitations et d'entretien itou, ainsi que les dunes fixées et fossilisées, qui sont devenues des tucs remarquables grâce à une



biodiversité autrefois naturelle, stabilisante et fertilisante. Aujourd'hui, cette biodiversité d'antan est menacée par une désertification insidieuse, caractérisée par la perte de biodiversité, l'extermination des espèces endémiques, ainsi que l'acidification et l'appauprissement des sols biologiques. Cette situation est exacerbée par la cupidité des rentiers de la monoculture industrielle du pin et des bétonneurs aux pratiques cupides.

#### [Avis MACS](#)

Cette remarque aborde des enjeux globaux de préservation de la biodiversité locale, incluant des éléments naturels tels que les lettes, sentiers, berges et dunes, qui dépassent le cadre de la modification du PLUi en cours qui reste centrée sur des ajustements précis de l'aménagement.

Toutefois, la protection de ces espaces pourra être intégrée dans des réflexions ultérieures lors d'une révision plus globale du document d'urbanisme.

#### **Observation n°33 – Registre Soustons 04/09/2024**

Surpris d'apprendre le reclassement en zone N d'une parcelle actuellement en zone U ( située 11 route de Tosse ), contestation de ce reclassement. Voir pièce-jointe pour lire la contribution en entier

#### [Avis MACS](#)

Le reclassement en zone N de la parcelle et du secteur concerné (petit secteur urbanisé linéaire, qui n'est pas en continuité urbaine de l'agglomération dense de la ville de Soustons) découle de l'application de la Loi Littoral.

La parcelle concernée apparaît déjà bâtie. Le classement en zone N n'empêche pas l'extension du bâti existant.

#### **Observation n°34 – Registre MACS 04/09/2024**

voir la contribution enregistré ( 5 pages)

#### [Avis MACS](#)

La lecture qui est faite de la loi ELAN dans cette observation, concernant plus spécifiquement la concertation et la participation du public, relève d'une interprétation personnelle. La procédure engagée par MACS relève d'un processus de concertation prévu dans le code de l'urbanisme (articles L103-2 et suivants) que la Loi ELAN n'a à notre connaissance pas modifié.

Concernant le projet Cœur du Penon, il est précisé que la présente procédure de modification n°2 ne concerne pas l'OAP n°4 lié à ce projet. Une première phase de concertation a déjà été réalisée pour l'élaboration du plan guide, et une deuxième phase de concertation se déroulera lors des études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les questions relatives à la construction de nouveaux bâtiments et au programme associé seront au cœur des discussions, qui devraient s'étendre tout au long de l'année 2025.

L'objectif principal du projet est de procéder à un renouvellement urbain de la station tout en préservant son identité. Ainsi, le projet vise à renforcer la végétalisation de la station et à contribuer à sa désimperméabilisation, avec un maximum d'arbres conservés. Si de nouvelles constructions sont envisagées, elles seront situées sur des surfaces déjà artificialisées.

Enfin, en ce qui concerne le stationnement, certains parkings seront réduits, mais de nouveaux seront aménagés, notamment sous couvert forestier, en entrée de station.



## 2) CONCLUSIONS

La concertation s'est déroulée sur deux périodes différentes. Toutes les modalités prévues par la délibération de la délibération du 25 novembre 2021 ont été mises en œuvre, complétés par différents relais tel qu'exposés dans le document (réseaux sociaux, article de presse...).

**Cette concertation a permis de compléter le dossier de modification par la prise en compte de l'observation n°9 de la phase de concertation d'Août-Septembre 2024. Au regard des objectifs visés et de la concertation, cette concertation apparaît comme suffisante.**



## PIECES ANNEXES

### ANNEXES D'OBSERVATIONS EMISES

- Phase concertation Mai 2022 - Mars 2023
- Phase concertation Août 2024 - Septembre 2024



## Observation n°2

Déposé le 28 Juillet 2022  
Par DELANGE LAURENT

En résumé §1) et 2) nous constatons des incohérences entre le projet PLUI2 et les définitions présentées le 31/05/2022, §3) nous n'avons pas vu d'étude environnementale de l'impact des modifications du PLUI alors que cette étude est réglementaire, §4 et 5) nous identifions une aggravation de certains risques sans actions de réduction des nouveaux risques du projet.

Détails et photos en PJ

---

1 document joint.

---

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

**Publié en ligne le 04/12/2024**

ID : 040-244000865-20241128-20241128D07A-DE



## Documents associés

Observation n°2



## CONSULTATION PLUI2 – REMARQUES Mr&Mme DELANGE – Fait à Soustons le 1/08/2022

Référence (1) : planches de la présentation du PLUI2 le 31/05/2022

***En résumé §1) et 2) nous constatons des incohérences entre le projet PLUI2 et les définitions présentées le 31/05/2022, §3) nous n'avons pas vu d'étude environnementale de l'impact des modifications du PLUI alors que cette étude est réglementaire, §4 et 5) nous identifions une aggravation de certains risques sans actions de réduction des nouveaux risques du projet.***

1) la zone de soustons plage (au sud du lac marin) ainsi que la CP36 qui est un espace boisé significatif (et non exploité) est classé dans la catégorie "urbanisé" ou "agglomération et village" selon le PLUI2. Ceci est erroné car il n'y a aucun commerce essentiel et aucun service public dans cette zone, le plus proche sur la commune de Soustons se situe à plus de 7km. Cette zone est donc à classer dans la catégorie SDU selon votre définition donnée en PL13 de réf(1).

2) or la parcelle CP36 qui est un espace boisé significatif (et non exploité) de 3,8 ha ne peut pas être un SDU selon les critères de la PL18 de réf(1). En effet une SDU est définie par une distance moyenne entre construction de 50m et qui ne peut excéder 75m, or entre la maison de la parcelle CP166 et la maison de la parcelle CP273 la distance est de 170m, donc très supérieure à la limite fixée. Il s'agit de la distance minimale entre 2 maisons de part et d'autre de la parcelle CP36, sachant que ce sont les 2 seules maisons qui jouxtent la parcelle CP36 de 3,8ha.

3) La parcelle CP36 était classée ZNIEFF avant le PLUI1 (info orale de la mairie lorsque nous avons acheté en Mi 2017) car constituée d'espaces boisés significatifs et non exploités cf photo n°1, abritant une faune protégée (couleuvre d'esculape, martin pêcheur, vus par nos soin). Nous sommes surpris que cette parcelle puisse être transformée à terme, d'une FORET en AGGLOMERATION, lors une future évolution du PLUI.

4) La zone de l'avenue des cutyots est déclarée inondable, ce que nous confirmons suite à 2 inondations en 3 ans cf photo n°2, les causes sont une nappe sub-affleurante et un phénomène de ruissellement.

La transformation d'une zone de forêt (CP36) en terrains bâties va amplifier le phénomène d'inondation, et donc créer un risque supplémentaire de dégâts des eaux pour les résidents de l'avenue des cutyots. En effet le terrain CP36, situé entre le canal de dérivation, le courant de soustons et situé sur l'ancien lit de l'ADOUR, a une surface de 3,8 Ha totalement couverte par un terrain boisé disposant de environ 400 arbres par hectare, chacun de ces arbres pompant de 100 à 200 litres par jour, soit pour la seule CP36, 230 m<sup>3</sup> par jour ou encore 83 000 m<sup>3</sup>/an. En cas de suppression de ces arbres, la nappe sub-affleurante va donc s'élever compte tenu des 83 000 m<sup>3</sup>/an d'eau supplémentaire. En plus du relèvement de la nappe sub-affleurante la réalisation de futures constructions sur la CP36 va augmenter les eaux de ruissellement, car en supposant 50% de la surface de la CP36 construite, donc avec un sol étanchéifié sur 50% de la surface (routes, toitures, terrasses, piscines, etc..) ce seront annuellement 1,5 m d'eau de pluie qui ne seront plus absorbés par les 1,9 Ha de sol rendu étanche, soit à peu près 28.000 m<sup>3</sup> d'eau de ruissellement supplémentaire par an.

En résumé, la transformation de la forêt de la CP36 en lotissement va générer un excès d'eau de plus de 110.000 m<sup>3</sup> par an dans une zone qui est déjà régulièrement inondée.

Le bon sens voudrait que face aux inondations régulières de la zone, ce soit à l'inverse, une action de protection des arbres existants, et de plantation de nouveaux arbres en quantité, qui



serait de nature à réduire le niveau de la nappe sub-affleurante, et donc de réduire l'amplitude et la fréquence des inondations.

Dans le cadre du projet d'amélioration de la plage lacustre, plusieurs centaines de m<sup>2</sup> ont été revégétalisés, ce qui est très bien, mais pourquoi bétonner la CP36 qui est située à seulement 400m du lac marin et de sa zone revégétalisée ?

Une façon de résoudre le problème de ruissellement serait, dans le cadre du PLUI2, de mettre en place d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales dans les zones régulièrement inondées, ce qui n'est pas le cas actuellement. Quel est le plan de réduction du risque accru d'inondation par la nappe sub-affleurante et quel est le plan de réduction du risque accru de ruissellement pour la zone des cutyots dans le PLUI2 ?

5) Ce PLUI2 va également fortement augmenter le risque d'évènements dramatiques en cas d'incendie de forêt. En effet actuellement le SEUL accès aux "zones urbaines" actuelles et futures de Soustons plage se fait par le SEUL pont de l'avenue de la Pêtre qui est de largeur insuffisante pour permettre à la fois l'accès des engins (pompiers et secours) et l'évacuation des véhicules des personnes qui seront "piégées" sur Soustons plage. L'augmentation significative du nombre d'habitants, consécutive à la future transformation de la forêt en zone à bâtir, va s'ajouter aux quelques 10000 touristes qui sont présents en pic sur les plages océanes et les plages du lac marin. Les moyens d'accès et d'évacuation du PLUI2 sont-ils suffisants ? sont-ils conformes aux normes en vigueur concernant les évacuations en cas de danger ? Comment le PLUI2 prévoit-il de réduire ce risque ?

D'avance merci pour votre prise en compte de ces remarques

Mr et Mme DELANGE

6 avenue des Cutyots

40140 SOUSTONS

@ : laudela40@gmail.com



Photo N°1





Photo n°2





## Observation n°7

Déposé le 17 Août 2022  
Par PUYO XAVIER

Accroître le périmètre de constructibilité des "Secteurs Déjà Urbanisés" serait irresponsable pour le secteur de la zone port d'Albret de soustons plage pour plusieurs raisons :

- tout d'abord, les inondations. Il me semble urgent de préserver ces zones afin de pouvoir drainer l'eau puisque nous sommes en zone inondable. Bétonner encore plus nous enlèverait des solutions pour gérer le ruissellement de l'eau car nous avons encore la chance d'avoir suffisamment d'espace pour créer des zones humides ou des bassins de rétention d'eau. Vous trouverez en PJ des photos que j'ai pris aujourd'hui mercredi 17 août en plein été et de sécheresse, l'état de la route avenue des cuyots où les résidents ont alerté la mairie et sont en attente d'une solution. Peut-être pourriez-vous vous concerter ?
- Nous avons un cordon dunaire qui risque de disparaître. La zone (CP 36) est une forêt littorale qui assure une protection arrière dunaire. Si on l'enlève, plus de protection !
- la zone (AU2) à fait l'objet d'une étude environnementale en 2010. Conclusion de l'étude : il faut renoncer à détruire cet espace naturel pour protéger la faune protégée et la flore sur cette partie.
- l'accès de la zone de soustons plage est déjà saturée l'été car le seul accès est le pont de l'avenue Pétré. Si un accident grave se produit entre le pont et la plage ou un incendie, les secours mettront encore plus de temps à intervenir puisque plus d'habitations, plus de circulation...

---

1 document joint.

---

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

**Publié en ligne le 04/12/2024**

ID : 040-244000865-20241128-20241128D07A-DE



## Documents associés

Observation n°7



Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

**Publié en ligne le 04/12/2024**

ID : 040-244000865-20241128-20241128D07A-DE





## Observation n°8

Déposé le 17 Août 2022  
Par DELANGE LAURENT

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

---

---



## Documents associés

Observation n°8



## CONSULTATION PLUI2 – REMARQUES Mr&Mme DELANGE – Fait à Soustons le 17/08/2022

Référence (1) : planches de la présentation du PLUI2 le 31/05/2022

***En résumé §1) et 2) nous constatons des incohérences entre le projet PLUI2 et les définitions présentées le 31/05/2022, §3) nous n'avons pas vu d'étude environnementale de l'impact des modifications du PLUI alors que cette étude est réglementaire, §4 et 5) nous identifions une aggravation de certains risques sans actions de réduction des nouveaux risques du projet.***

1) la zone de soustons plage (au sud du lac marin) ainsi que la CP36 qui est un espace boisé significatif (et non exploité) est classé dans la catégorie "urbanisé" ou "agglomération et village" selon le PLUI2. Ceci est erroné car il n'y a aucun commerce essentiel et aucun service public dans cette zone, le plus proche sur la commune de Soustons se situe à plus de 7km. Cette zone est donc à classer dans la catégorie SDU selon votre définition donnée en PL13 de réf(1).

2) or la parcelle CP36 qui est un espace boisé significatif (et non exploité) de 3,8 ha ne peut pas être un SDU selon les critères de la PL18 de réf(1). En effet une SDU est définie par une distance moyenne entre construction de 50m et qui ne peut excéder 75m, or entre la maison de la parcelle CP166 et la maison de la parcelle CP273 la distance est de 170m, donc très supérieure à la limite fixée. Il s'agit de la distance minimale entre 2 maisons de part et d'autre de la parcelle CP36, sachant que ce sont les 2 seules maisons qui jouxtent la parcelle CP36 de 3,8ha.

3) La parcelle CP36 était classée ZNIEFF avant le PLUI1 (info orale de la mairie lorsque nous avons acheté en Mi 2017) car constituée d'espaces boisés significatifs et non exploités cf photo n°1, abritant une faune protégée (couleuvre d'esculape, martin pêcheur, vus par nos soin). Nous sommes surpris que cette parcelle puisse être transformée à terme, d'une FORET en AGGLOMERATION, lors une future évolution du PLUI.

4) La zone de l'avenue des cutyots est déclarée inondable, ce que nous confirmons suite à 2 inondations en 3 ans cf photo n°2, les causes sont une nappe sub-affleurante et un phénomène de ruissellement.

La transformation d'une zone de forêt (CP36) en terrains bâties va amplifier le phénomène d'inondation, et donc créer un risque supplémentaire de dégâts des eaux pour les résidents de l'avenue des cutyots. En effet le terrain CP36, situé entre le canal de dérivation, le courant de soustons et situé sur l'ancien lit de l'ADOUR, a une surface de 3,8 Ha totalement couverte par un terrain boisé disposant de environ 400 arbres par hectare, chacun de ces arbres pompant de 100 à 200 litres par jour, soit pour la seule CP36, 230 m<sup>3</sup> par jour ou encore 83 000 m<sup>3</sup>/an. En cas de suppression de ces arbres, la nappe sub-affleurante va donc s'élever compte tenu des 83 000 m<sup>3</sup>/an d'eau supplémentaire. En plus du relèvement de la nappe sub-affleurante la réalisation de futures constructions sur la CP36 va augmenter les eaux de ruissellement, car en supposant 50% de la surface de la CP36 construite, donc avec un sol étanchéifié sur 50% de la surface (routes, toitures, terrasses, piscines, etc..) ce seront annuellement 1,5 m d'eau de pluie qui ne seront plus absorbés par les 1,9 Ha de sol rendu étanche, soit à peu près 28.000 m<sup>3</sup> d'eau de ruissellement supplémentaire par an.

En résumé, la transformation de la forêt de la CP36 en lotissement va générer un excès d'eau de plus de 110.000 m<sup>3</sup> par an dans une zone qui est déjà régulièrement inondée.

Le bon sens voudrait que face aux inondations régulières de la zone, ce soit à l'inverse, une action de protection des arbres existants, et de plantation de nouveaux arbres en quantité, qui



serait de nature à réduire le niveau de la nappe sub-affleurante, et donc de réduire l'amplitude et la fréquence des inondations.

Dans le cadre du projet d'amélioration de la plage lacustre, plusieurs centaines de m<sup>2</sup> ont été revégétalisés, ce qui est très bien, mais pourquoi bétonner la CP36 qui est située à seulement 400m du lac marin et de sa zone revégétalisée ?

Une façon de résoudre le problème de ruissellement serait, dans le cadre du PLUI2, de mettre en place d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales dans les zones régulièrement inondées, ce qui n'est pas le cas actuellement. Quel est le plan de réduction du risque accru d'inondation par la nappe sub-affleurante et quel est le plan de réduction du risque accru de ruissellement pour la zone des cutyots dans le PLUI2 ?

Pour confirmer ce risque nous avons constaté le 17/08/2022 un début d'inondation de l'avenue des Cutyots consécutive à 15mm de pluie tombés en 30 minutes cf photos n°3 et 4. La nappe « sub-affleurante » a été mesurée à la cote -154cm au même moment, cote logiquement très basse compte tenu de la pluviométrie quasi nulle depuis 1 mois (6 mm de précipitation relevé entre le 17/07 et le 17/08/2022 avenue des Cutyots).

Le problème des inondations de l'avenue des Cutyots provient donc des eaux de ruissellement, pour lesquelles aucune évacuation des eaux de pluie n'existe. Le PLUI2 qui rend possible la constructibilité de zones actuellement boisées va donc créer un risque d'inondation encore plus élevé que la situation actuelle. Une étude hydrologique nous semble dorénavant inutile, le premier problème à régler étant celui des eaux de ruissellement.

5) Ce PLUI2 va également fortement augmenter le risque d'évènements dramatiques en cas d'incendie de forêt. En effet actuellement le SEUL accès aux "zones urbaines" actuelles et futures de Soustons plage se fait par le SEUL pont de l'avenue de la Pêtre qui est de largeur insuffisante pour permettre à la fois l'accès des engins (pompiers et secours) et l'évacuation des véhicules des personnes qui seront "piégées" sur Soustons plage. L'augmentation significative du nombre d'habitants, consécutive à la future transformation de la forêt en zone à bâtir, va s'ajouter aux quelques 10000 touristes qui sont présents en pic sur les plages océanes et les plages du lac marin. Les moyens d'accès et d'évacuation du PLUI2 sont-ils suffisants ? sont-ils conformes aux normes en vigueur concernant les évacuations en cas de danger ? Comment le PLUI2 prévoit-il de réduire ce risque ?

D'avance merci pour votre prise en compte de ces remarques

Mr et Mme DELANGE



Photo N°1



Photo n°2 : le 17/11/2019



Photo n°3 : le 17/08/22 à 9h30 après 1 mois sans pluie



Photo n°4 : le 17/08/22 à 9h30 après 1 mois sans pluie

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié en ligne le 04/12/2024

ID : 040-244000865-20241128-20241128D07A-DE





## Observation n°9

Déposé le 17 Août 2022

Par X.Puyo

Accroître le périmètre de constructibilité des "Secteurs Déjà Urbanisés" serait irresponsable pour le secteur de la zone port d'Albret de soustons plage pour plusieurs raisons :

- tout d'abord, les inondations. Il me semble urgent de préserver ces zones afin de pouvoir drainer l'eau puisque nous sommes en zone inondable.

Bétonner encore plus nous enlèverait des solutions pour gérer le ruissellement de l'eau car nous avons encore la chance d'avoir suffisamment d'espace pour créer des zones humides ou des bassins de rétention d'eau.

Vous trouverez en PJ des photos que j'ai pris aujourd'hui mercredi 17 août en plein été et de sécheresse, l'état de la route avenue des cutyots où les résidents ont alerté la mairie et sont en attente d'une solution.

Peut-être pourriez-vous vous concerter ?

- Nous avons un cordon dunaire qui risque de disparaître. La zone (CP 36) est une forêt littorale qui assure une protection arrière dunaire. Si on l'enlève, plus de protection !

- la zone (AU2) à fait l'objet d'une étude environnementale en 2010.

Conclusion de l'étude : il faut renoncer à détruire cet espace naturel pour protéger la faune protégée et la flore sur cette partie.

- l'accès de la zone de soustons plage est déjà saturée l'été car le seul accès est le pont de l'avenue Pétré. Si un accident grave se produit entre le pont et la plage ou un incendie, les secours mettront encore plus de temps à intervenir puisque plus d'habitations, plus de circulation...

Bien cordialement,

X.Puyo

---

2 documents joints.

---

---

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

**Publié en ligne le 04/12/2024**

ID : 040-244000865-20241128-20241128D07A-DE



## Documents associés

Observation n°9



Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

**Publié en ligne le 04/12/2024**



ID : 040-244000865-20241128-20241128D07A-DE

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

**Publié en ligne le 04/12/2024**

ID : 040-244000865-20241128-20241128D07A-DE



An aerial satellite map of the 'Ville des Cuyots' area in Vieux-Boucau-les-Bains, France. The map shows a dense residential neighborhood with numerous houses, several golf courses (labeled 'Etang de Pinsolle', 'Golf De Pinsolle', and 'Salty Woods Lodge'), and various landmarks. A blue polygon highlights a specific property located near the 'Golf De Pinsolle' and 'Comité des Landes de Surf'. Key labeled locations include: Avenue des Cuyots, Avenue de la Petre, Avenue de Pinsolle, Avenue de Fray, Square des Gemmeurs, Comité des Landes de Surf, LAS LANDAS, M28 Résidence du Golf de Pinsolles, Village Club du Soleil Soutons, Location Vacances Vieux-Boucau..., Résidence Club Odalyse Les Villas du Lac, and Riedes Lacs. The map also shows the 'Courant de Soutons' river and several roads like D652 and D612.





-----Message d'origine-----

De : Georges Cingal <georges.cingal@orange.fr>

Envoyé : vendredi 12 août 2022 11:05

À : MACS - Contact <contact@cc-macs.org>

Cc : secretariat Préfet des Landes <pref-secretariat-prefet@landes.gouv.fr>

Objet : concertation relative à la concomitance de la modification du SCoT et du PLUi de MACS

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint le courrier adressé à M. Froustey, président C.C. MACS

J'apprécierais de recevoir un accusé de bonne réception.  
D'avance merci.

Cordialement

Georges Cingal

\*\*\*\*\*



**Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES**  
Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)  
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

*De la Nature et des Hommes*

[www.sepanso40.fr](http://www.sepanso40.fr)



Monsieur le Président

Communauté de Communes

Maremne Adour Côte Sud

Rue des Camélias

40230 Saint-Vincent de Tyrosse

Télécopie : [contact@cc-macs.org](mailto:contact@cc-macs.org)

Cagnotte, le 12 août 2022

**Objet :** concertation relative à la concomitance de la modification du SCoT et du PLUi

Monsieur le Président,

Avant toutes choses, la SEPANSO tient à marquer son étonnement sur le fait que MACS ne communique absolument pas sur les nombreux recours qui sont en instance au Tribunal administratif de Pau.

Par décision du conseil communautaire vous avez décidé de réaliser une nouvelle modification des documents d'urbanisme de la communauté de communes qui affecte les communes littorales. Vous mobilisez pour cette modification la loi dite "ELAN". Plus exactement vous utilisez un aspect de cette loi qui autorise l'urbanisation d'espaces naturels littoraux spécifiques protégés par la "loi littoral" ; dont actes législatifs ...

A la SEPANSO nous faisons plusieurs constats de cet acte politique.



1

La loi dite "ELAN" n'est pas coercitive, il n'y a pas de loi, mais cependant vous le faites.

2

Dans cette utilisation vous mobilisez une étape que vous nommez "concertation", située entre une décision du conseil communautaire et l'enquête publique. Cette concertation consiste en une réunion publique d'informations et la possibilité d'un dépôt d'observations au registre dématérialisé sur la base de documents.

3

Vous utilisez des formules, des "*néo-figures de styles*", probablement à des fins pédagogiques qui sont un peu hasardeuses : après avoir utilisé en d'autres temps un brillant "*on ne va pas s'interdire de...*" vous nous servez, cette fois, un "*le SCOT "localise", le PLUI "délimite"*". De plus vous édictez : "que la modification du PLUi suppose d'être précédée par une modification du SCOT (p. 8).

4

On s'interroge sur l'évolution des objectifs démographiques qui étaient projetés dans le SCOT originel et de leur évolution ; nous n'avons aucune référence quant à cet aspect systémique du fonctionnement de la communauté de communes

5

Toute organisation humaine possède des caractéristiques d'organisation sociales construites ou innées. Nous avons toujours été étonnés de constater les lacunes que comportait ce SCOT et la manière dont la communauté de communes appréhendait cette dimension. L'exemple des erreurs du passé des développements urbains centrés sur un monotype (industriel, migratoires, touristique) tels qu'on les rencontre autour de Paris-Lyon-Marseille, sur la côte méditerranéenne pour ne citer que ces situations emblématiques, ne puissent interpeller vos conseillers, votre technosstructure ou encore vos partenaires professionnels.

Cet acte hautement politique, au-delà du constat, nous fait entrer en réflexion.

1

Votre volonté d'appliquer la loi ELAN sur les "dents creuses" et autres espaces soumis à la "loi littoral" en vue de leur urbanisation ne peut trouver son origine



que dans votre volonté de satisfaire une industrie immobilière et SCOT

d'origine satisfaisait des besoins.

Nous entendons en réunion que la demande de logements est très forte sur la côte ; n'importe qui peut alléguer cela ; un père de famille qui ne peut pas loger ses enfants où ils veulent mais aussi des agents immobiliers, des propriétaires terriens, des entreprises de BTP, etc. Bref en aucun cas les raisons ne sont fondées sur un argumentaire humaniste et sociologique pertinent et encore moins sur un programme électoral duquel vous pourriez vous targuer devant le peuple puisque vous êtes une instance décisionnaire qui n'a pas été élue par le peuple.

2

Le dispositif de la Convention d'Aarhus est bien établi à la fois dans son principe et ses modalités d'utilisation. Votre dispositif de "concertation" en est très éloigné. Le dispositif d'Aarhus prévoit d'associer les citoyens du début jusqu'à la fin d'un projet. Plus encore dans ce sens, aucune évaluation environnementale ou étude d'impact n'est accessible pour permettre au public d'émettre des observations. Ces études restent cependant obligatoires.

Je ne peux que vous inviter à revoir les modalités d'association des citoyens à votre projet, mais en tous les cas éviter de poursuivre sous la forme que nous connaissons.

3

L'irrationalité des actes, formes, et moyens de communication est devenue une plaie. A tel point que l'on se demande pourquoi les communicants sous-estiment les pouvoirs d'analyses des personnes auxquelles ils s'adressent. Ceci constitue un mépris notoire d'autrui, de vos concitoyens. Composante devenue maîtresse, la post vérité (*les faits objectifs ont moins d'influence que les appels à l'émotion et aux opinions personnelles et politiques pour modeler l'opinion publique*) est un moyen mobilisé sans morale. A la SEPANSO, on se demande bien quels sont les éléments objectifs qui nécessitent cette modification ; du fait de la concomitance avec le SCOT, le projet n'affecte qu'une partie du territoire de la communauté.

4

Nous ne sommes aucunement renseignés sur les accroissements de population et sur les zones les plus sensibles à cet accroissement au sein de la communauté des communes. Cette analyse devrait vous amener à une profonde réflexion et vers des orientations réellement politiques qui devraient être exposées en tant qu'éléments



tangibles. La densification des agglomérations et des villages possibles pose problème. A l'instar de Soustons plage, devenu inexistant, et soudainement rattaché à l'agglomération de Vieux Boucau avec une partie de Messanges. Ces territoires sont encore largement couverts d'espaces boisés dont des parties sont encore naturelles. Ainsi donc comment des zones profondément rurales jusqu'à ce jour peuvent-elles être artificialisées si ce n'est pour engranger des profits au mépris des attentes de bonne qualité de vie de la nature et des personnes ?

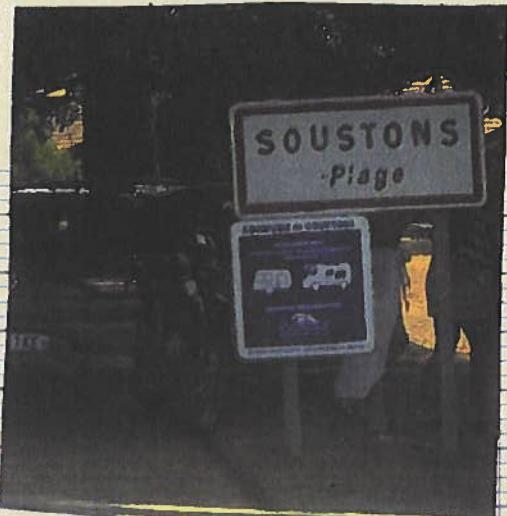
5 Enfin un dernier point que nous avons déjà évoqué dans le cas d'un centre de formation à Capbreton, est l'information objective des conseillers communautaires. Mesurent-ils bien les modifications irrémédiabes tant esthétiques, écologiques, climatique, sociales, économiques vers lesquelles ils nous entraînent ? Comment se fait-il qu'ils ne puissent s'extraire de la logique de l'industrialisation touristique ou d'une économie financière associée à une croissance insatiable ? Ne se rendent-ils pas compte d'une croissance par la seule dénaturation de l'environnement qui disparaîtra des espaces proches du rivage littoral et dont la superficie est notoirement rétrécie.

Cette modification sera exposée en CA de notre fédération qui est souverain quant aux décisions prises.

Veuillez agréer Monsieur le Président mes salutations distinguées.

Georges CINGAL  
 Président Fédération SEPANSO Landes  
 Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine  
 1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte  
 +33 5 58 73 14 53  
[Georges.cingal@orange.fr](mailto:Georges.cingal@orange.fr)  
<http://www.sepanso40.fr>

Copie : Mme la Préfète des Landes



quartier Soustons-Plage

Soustons-Plage a disparu !

Nous habitons Soustons-Plage et payons nos impôts foncier à Soustons où nous devons nous déplacer pour les formalités administratives, école... (7 kms)

Page 22 de la modification n°1 du PLU (présenté le 31 mai 2022 en réunion publique), nous avons remarqué que Soustons-Plage était englobé dans l'agglomération Vieux-Boucau-

- Page 28 de la nos modifications simplifiées du SCOT, Soustons plage ne fait pas partie de l'agglomération de Soustons mais de l'agglomération actuelle de Vieux-Boucau - Messanges Sud - Port d'Albret ?).

Si Soustons-Plage est très éloigné de tout service public, et collectif et il n'y a aucun commerce permanent.

Port d'Albret n'existe plus que pour Vieux Boucau seulement (voir planneau) -

Soustons Plage n'apparaît sur aucune de vos cartes projetées en réunion, or ce quartier/banque existe bien (voir planneau)



On associe Soustons-Plage à une agglomération  
multi-communale autour de Vieux-Boucau  
( 1614 habitants du dernier recensement  
de 2019 ) -

Souhaitez-vous faire un BMS à bas  
prix de votre réponse

Carley et Philippe CAYLA à Soustons-Plage

Villejuif HAEGERS

FF



## Observation n°18

Déposé le 16 Décembre 2022  
Par OULES Denis

Avis de l'Association Messanges Environnement (AME) sur la concertation pour révision du SCoT et du PLUi par la CdC MACS  
Sur la procédure: il est impossible de se prononcer sur l'instauration de « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) dans le SCoT, puisque leur qualification au regard des cinq critères cumulatifs proposés exige de préciser les parcelles cadastrales visées.

Comment la proposition d'un SDU dans la carte proposée du SCOT sera t'elle corrigée si l'analyse de son plan parcellaire dans la révision du PLUi proposée révèle qu'il ne répond pas à l'un des cinq critères précités?

Sur les critères proposés: la densité des logements existants (au moins quatre logements par hectare, soit une surface moyenne de 2500 m<sup>2</sup> des terrains déjà construits) est trop faible.

Elle favorisera l'accroissement du mitage des constructions déjà déploré parce qu'elles ont été autorisées en violant la Loi Littoral. Rappelons que le mitage est combattu depuis plus de vingt ans par les lois SRU et Alur pour éviter une artificialisation des sols désordonnée, source notamment de perturbations hydrologiques et d'atteintes à la biodiversité.

La densité tolérable devra être d'au moins six à sept logements par hectare (environ 1500 m<sup>2</sup>).

Sur le projet de SDU dans le quartier Caliot de la commune de Messanges: le Document projet de Mars 2022 pour la concertation interne des communes soumises à la loi Littoral avec la CdC MACS présente un tableau de neuf analyses de secteurs dont un seul, celui du quartier Caliot attire l'attention avec la mention « OUI » dans la dernière colonne « Secteur retenu ou non comme SDU ». Cf. page 47 en PJ.

Ce « OUI » concerne cinq analyses de secteurs dans ce quartier dont aucune ne satisfait les critères cumulatifs proposés: il doit donc être corrigé et remplacé par un « NON ». Le SCoT révisé ne peut comporter aucun SDU dans les quartiers éloignés du bourg de Messanges.

Cas particulier de la ZAC de Moïsan à Messanges: la page 21 du document public présenté le 31 mai 2022 précise: « une seule agglomération par commune », et la page 22 ajoute: « respect des objectifs de protections agricoles, naturelles, forestières ou paysagères définies par le SCOT, y compris au sein des agglomérations (par exemple : site du Lac d'Hossegor, espaces boisés autour du golf d'Hossegor, coupure boisée au niveau du Penon, coulée verte du ruisseau de la Prade à Messanges ...) ». La page 28 du document interne à MACS précité qualifie: « Les ensembles bâtis et aménagés intimement associés à l'attractivité et aux activités littorales. Ces secteurs sont, par nature, localisés à proximité du littoral, en parties Ouest des territoires communaux. Ils sont d'ampleur et de constitutions variables, depuis des îlots bâtis contemporains purement résidentiels, jusqu'aux stations balnéaires accueillant équipements et espaces publics. Compte tenu de ces caractéristiques, ces ensembles sont susceptibles d'être considérés comme des Villages ou bien des SDU au titre de la Loi Littoral ». La page 30 du même document ajoute: « L'agglomération actuelle de Messanges se compose du centre-bourg, des développements urbains majoritairement d'habitat qui forment une couronne côtés Est et Sud de celui-ci, du quartier de Moisan côté Ouest (ancienne ZAC) connecté à la ville et qui intègre des équipements communs. »

Mais il n'existe pas de commerces et équipements collectifs ou publics communs dans ce quartier, et on ne saurait soutenir que la piscine municipale estivale contribue à une vie collective. Les pages 31 à 37 du document précité ne permettent guère de qualifier le quartier de Moïsan de village.

L'AME avait déjà exprimé son avis du 6 janvier 2014 (10 pages) dans l'enquête publique pour l'adoption du SCoT, par un argumentaire développé en pages 2 et 3: « L'AME demande que le projet de SCOT lève cette ambiguïté en considérant la ZAC de Moïsan comme ne faisant pas partie du village de Messanges. »

Et il faut rappeler que le Prefet avait considéré le 30 octobre 2019 dans son avis sur le projet de PLUi que « la ZAC de Messanges (séparée du bourg par le ruisseau de La Prade)... est une zone urbanisée ne constituant pas une agglomération ou village au sens de la loi littoral, qui ne peut pas connaître d'extension de l'urbanisation ».

Pour tous ces motifs, les nouvelles qualifications d'urbanisations introduites par la loi Elan (agglomérations, villages, SDU) conduisent donc à qualifier le ZAC de Moïsan de Secteur Déjà Urbanisé.



## Documents associés

Observation n°18



## Tableau de synthèse des analyses de secteurs et identification des SDU

Num.	Commune	Nom du secteur	Nombre de logements (estimation)	Densité de logements (estimation)	Organisation urbaine, structuration	Equipements, lieux d'intérêt collectif	Sensibilité environnementale et agricole	Secteur retenu ou non comme SDU
1	Moliets-et-Maâ	Franc-Pugnaou	14 logts	4,0 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	NON
2	Moliets-et-Maâ	Golf	51 logts	9,8 logts/ha	Moyennement à fortement structuré selon l'ilot bâti	Niveau moyen à favorable (proximité relative de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces boisés interstitiels prolongeant des espaces forestiers intégrés à la trame verte)	OUI
	Moliets-et-Maâ	Golf	75 logts	16,8 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	61 logts	6,4 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	50 logts	9,4 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	26 logts	7,4 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	36 logts	4,9 logts/ha				
3	Moliets-et-Maâ	Le Houron	30 logts	8,2 logts/ha	Moyennement structuré	Niveau favorable (proximité de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	OUI
4	Moliets-et-Maâ	Le Huchet	40 logts	21,9 logts/ha	Fortement structuré	Niveau moyen à favorable (proximité relative de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces boisés interstitiels prolongeant des espaces forestiers intégrés à la trame verte + proximité relative de l'Etang de Moliets)	OUI
	Moliets-et-Maâ	Le Huchet	70 logts	17,7 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Le Huchet	250 logts	28,3 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Le Huchet	110 logts	27,0 logts/ha				
5	Moliets-et-Maâ	Les Arênes	31 logts	8,9 logts/ha	Fortement structuré	Niveau favorable (proximité de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte + proximité relative de l'Etang de Moliets)	OUI
6	Moliets-et-Maâ	Maâ	83 logts	3,9 logts/ha	Moyennement structuré	Niveau favorable (présence de la chapelle et d'airiaux)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	OUI
7	Messanges	Quartier Caliot - Camentron	55 logts	2,7 logts/ha	Moyennement à faiblement structuré selon l'ilot bâti	Niveau moyen à favorable (présence de chapelles et de bâti anciens, proximité du bourg et de Vieux-Boucau)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte + présence d'espaces agricoles interstitiels)	OUI
	Messanges	Quartier Caliot - Mellécare	14 logts	2,7 logts/ha				
	Messanges	Quartier Caliot - Miquéou	10 logts	4,3 logts/ha				
	Messanges	Quartier Caliot - Le Lot	14 logts	3,4 logts/ha				
	Messanges	Quartier Caliot - Les Barraills	24 logts	2,8 logts/ha				
8	Messanges	Les Branous - Pierroulet	12 logts	3,4 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	NON
9	Messanges	Maisonneuve	11 logts	3,2 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau défavorable (éloignement du bourg)	Sensibilité moyenne (espaces boisés environnants non intégrés à la trame verte)	NON
10	Messanges	Moutic	13 logts	5,9 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau défavorable (éloignement du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte et aux espaces littoraux protégés)	NON
11	Messanges	Pesson-Maisonneuve	8 logts	16,1 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau défavorable (éloignement du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte et aux espaces littoraux protégés + proximité du ruisseau du Pesquité)	NON



## Contribution n°2 (Web)

Proposée par DELANGE LAURENT

(laudela40@gmail.com)

Déposée le samedi 10 août 2024 à 09h56

Lors de la consultation préalable du mois d'Août 2022 concernant ce même PLUI, nous avions fait des remarques qui n'ont pas été prises en compte à l'époque. Aujourd'hui la situation est inchangée et nous réitérons nos remarques qui restent totalement d'actualité et qui sont données en Annexe1.

En plus de nos remarques de 2022, le projet soumis à consultation nous semble entaché d'une incohérence ou d'un oubli : la CP36 de Soustons Plage classée 2AU n'est pas reclassée en Zone Naturelle comme c'est le cas pour de nombreuses zones similaires cf exemples dans le document ci-joint.

Les mêmes causes produisant les mêmes effets, nous ne comprenons pas pourquoi la CP36 n'a pas été reclassée Zone Naturelle à l'instar des exemples ci-dessus, sachant que :

- cette parcelle était ZNIEFF avant modification précédente du PLUI,
  - cette parcelle de 3,8 ha est recouverte de forêt et exploitée
  - il ne s'agit pas d'une dent creuse
  - 80% de son périmètre est constituée par la forêt, des espaces verts et le golf de Pinsolle
  - Son artificialisation agraverait le problème des inondations déjà avéré dans l'avenue des Cutyots cf Annexe 1.
- Aussi dans l'hypothèse où la CP36 ne serait pas reclassée en zone naturelle, nous vous remercions de nous faire part officiellement des causes qui font que le traitement de la parcelle CP36 est différent des autres parcelles citées en exemples.
- Vous remerciant par avance pour vos réponses, je vous d'agréer mes sincères salutations .

Laurent DELANGE

### 2 documents associés

contribution\_2\_Web\_1.pdf

contribution\_2\_Web\_2.pdf



## Concertation publique sur modif N°2 du PLUi MACS d'Août 2024

### Contribution Mr & Mme DELANGE du 09 Août 2024

VRéf : Dossier de concertation préalable du 5 Août 2024

Lors de la consultation préalable du mois d'Août 2022 concernant ce même PLUi, nous avions fait des remarques qui n'ont pas été prises en compte à l'époque. Aujourd'hui la situation est inchangée et nous réitérons nos remarques qui restent totalement d'actualité et qui sont données en Annexe1.

L'objectif affiché de ce nouveau projet est d'introduire des « modifications du PLUi qui 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 »

En plus de nos remarques de 2022, le projet soumis à consultation nous semble entaché d'une incohérence ou d'un oubli : la CP36 de Soustons Plage classée 2AU n'est pas reclassée en Zone Naturelle comme c'est le cas pour de nombreuses zones similaires cf exemples ci-dessous.

#### Exemple n°1 du §2 modifications sur les agglomérations et villages

**Modification sur le bourg de Messanges**

**Zonage du PLUi en vigueur**



**Objet :**  
Terrain boisé dans l'enveloppe urbaine, à protéger au titre des Trames Vertes et Bleues

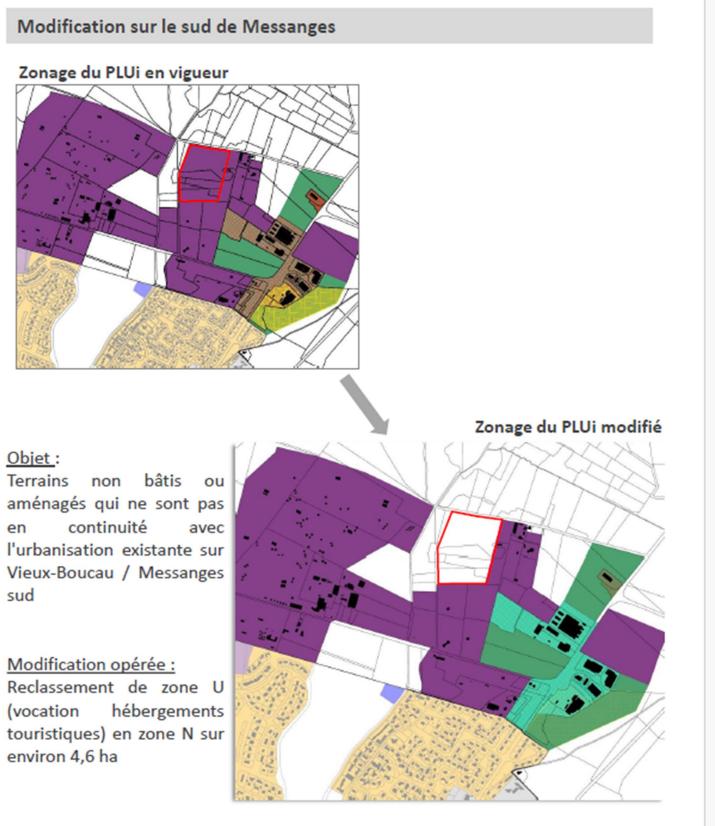
**Modification opérée :**  
Extension du "Corridor en pas japonais" (protection des surfaces naturelles et terrain inconstructible) sur environ 5000m<sup>2</sup>



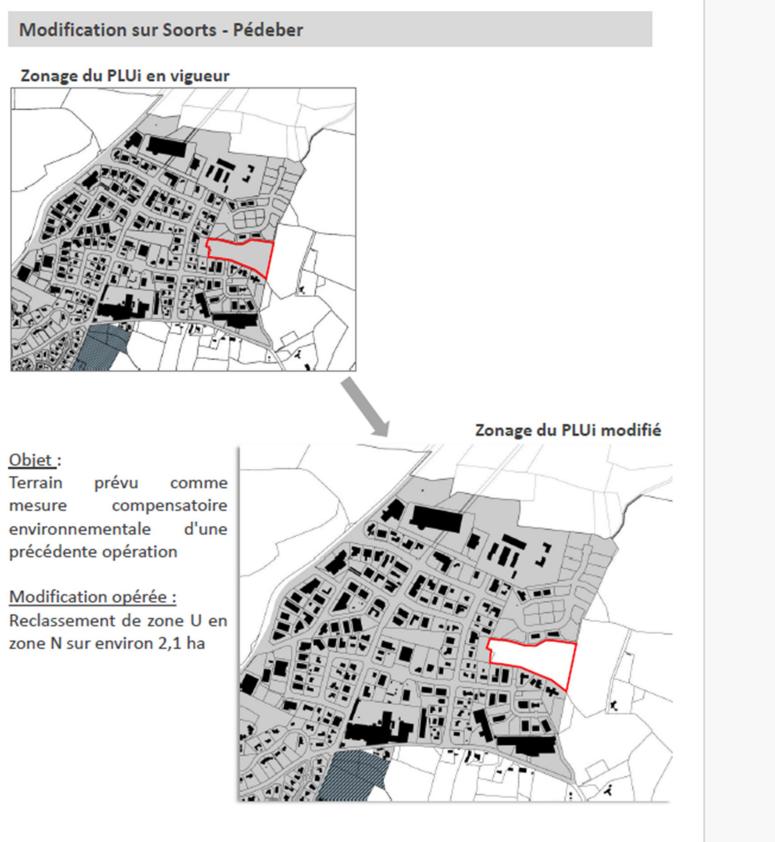
**Zonage du PLUi modifié**



## Exemple n°2 du §2 modifications sur les agglomérations et villages



## Exemple n°3 du §2 modifications sur les agglomérations et villages





Les mêmes causes produisant les mêmes effets, nous ne comprenons pas pourquoi la CP36 n'a pas été reclassée Zone Naturelle à l'instar des exemples ci-dessus, sachant que :

- cette parcelle était ZNIEFF avant modification précédente du PLUI,
- cette parcelle de 3,8 ha est recouverte de forêt et exploitée
- il ne s'agit pas d'une dent creuse
- 80% de son périmètre est constituée par la forêt, des espaces verts et le golf de Pinsolle
- Son artificialisation agraverait le problème des inondations déjà avéré dans l'avenue des Cutyots cf Annexe 1.

## 2. LES ZONES URBAINES DE NON EXTENSION DE L'URBANISATION



Aussi dans l'hypothèse où la CP36 ne serait pas reclassée en zone naturelle, nous vous remercions de nous faire part officiellement des causes qui font que le traitement de la parcelle CP36 est différent des autres parcelles citées en exemples.

Vous remerciant par avance pour vos réponses, je vous d'agréer mes sincères salutations .

Laurent DELANGE



## CONSULTATION PLUI2 – REMARQUES Mr&Mme DELANGE – Fait à Soustons le 1/08/2022

Référence (1) : planches de la présentation du PLUI2 le 31/05/2022

***En résumé §1) et 2) nous constatons des incohérences entre le projet PLUI2 et les définitions présentées le 31/05/2022, §3) nous n'avons pas vu d'étude environnementale de l'impact des modifications du PLUI alors que cette étude est réglementaire, §4 et 5) nous identifions une aggravation de certains risques sans actions de réduction des nouveaux risques du projet.***

1) la zone de soustons plage (au sud du lac marin) ainsi que la CP36 qui est un espace boisé significatif (et non exploité) est classé dans la catégorie "urbanisé" ou "agglomération et village" selon le PLUI2. Ceci est erroné car il n'y a aucun commerce essentiel et aucun service public dans cette zone, le plus proche sur la commune de Soustons se situe à plus de 7km. Cette zone est donc à classer dans la catégorie SDU selon votre définition donnée en PL13 de réf(1).

2) or la parcelle CP36 qui est un espace boisé significatif (et non exploité) de 3,8 ha ne peut pas être un SDU selon les critères de la PL18 de réf(1). En effet une SDU est définie par une distance moyenne entre construction de 50m et qui ne peut excéder 75m, or entre la maison de la parcelle CP166 et la maison de la parcelle CP273 la distance est de 170m, donc très supérieure à la limite fixée. Il s'agit de la distance minimale entre 2 maisons de part et d'autre de la parcelle CP36, sachant que ce sont les 2 seules maisons qui jouxtent la parcelle CP36 de 3,8ha.

3) La parcelle CP36 était classée ZNIEFF avant le PLUI1 (info orale de la mairie lorsque nous avons acheté en Mi 2017) car constituée d'espaces boisés significatifs et non exploités cf photo n°1, abritant une faune protégée (couleuvre d'esculape, martin pêcheur, vus par nos soin). Nous sommes surpris que cette parcelle puisse être transformée à terme, d'une FORET en AGGLOMERATION, lors une future évolution du PLUI.

4) La zone de l'avenue des cutyots est déclarée inondable, ce que nous confirmons suite à 2 inondations en 3 ans cf photo n°2, les causes sont une nappe sub-affleurante et un phénomène de ruissellement.

La transformation d'une zone de forêt (CP36) en terrains bâties va amplifier le phénomène d'inondation, et donc créer un risque supplémentaire de dégâts des eaux pour les résidents de l'avenue des cutyots. En effet le terrain CP36, situé entre le canal de dérivation, le courant de soustons et situé sur l'ancien lit de l'ADOUR, a une surface de 3,8 Ha totalement couverte par un terrain boisé disposant de environ 400 arbres par hectare, chacun de ces arbres pompant de 100 à 200 litres par jour, soit pour la seule CP36, 230 m<sup>3</sup> par jour ou encore 83 000 m<sup>3</sup>/an. En cas de suppression de ces arbres, la nappe sub-affleurante va donc s'élever compte tenu des 83 000 m<sup>3</sup>/an d'eau supplémentaire. En plus du relèvement de la nappe sub-affleurante la réalisation de futures constructions sur la CP36 va augmenter les eaux de ruissellement, car en supposant 50% de la surface de la CP36 construite, donc avec un sol étanchéifié sur 50% de la surface (routes, toitures, terrasses, piscines, etc..) ce seront annuellement 1,5 m d'eau de pluie qui ne seront plus absorbés par les 1,9 Ha de sol rendu étanche, soit à peu près 28.000 m<sup>3</sup> d'eau de ruissellement supplémentaire par an.

En résumé, la transformation de la forêt de la CP36 en lotissement va générer un excès d'eau de plus de 110.000 m<sup>3</sup> par an dans une zone qui est déjà régulièrement inondée.

Le bon sens voudrait que face aux inondations régulières de la zone, ce soit à l'inverse, une action de protection des arbres existants, et de plantation de nouveaux arbres en quantité, qui



serait de nature à réduire le niveau de la nappe sub-affleurante, et donc de réduire l'amplitude et la fréquence des inondations.

Dans le cadre du projet d'amélioration de la plage lacustre, plusieurs centaines de m<sup>2</sup> ont été revégétalisés, ce qui est très bien, mais pourquoi bétonner la CP36 qui est située à seulement 400m du lac marin et de sa zone revégétalisée ?

Une façon de résoudre le problème de ruissellement serait, dans le cadre du PLUI2, de mettre en place d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales dans les zones régulièrement inondées, ce qui n'est pas le cas actuellement. Quel est le plan de réduction du risque accru d'inondation par la nappe sub-affleurante et quel est le plan de réduction du risque accru de ruissellement pour la zone des cutyots dans le PLUI2 ?

5) Ce PLUI2 va également fortement augmenter le risque d'évènements dramatiques en cas d'incendie de forêt. En effet actuellement le SEUL accès aux "zones urbaines" actuelles et futures de Soustons plage se fait par le SEUL pont de l'avenue de la Pêtre qui est de largeur insuffisante pour permettre à la fois l'accès des engins (pompiers et secours) et l'évacuation des véhicules des personnes qui seront "piégées" sur Soustons plage. L'augmentation significative du nombre d'habitants, consécutive à la future transformation de la forêt en zone à bâtir, va s'ajouter aux quelques 10000 touristes qui sont présents en pic sur les plages océanes et les plages du lac marin. Les moyens d'accès et d'évacuation du PLUI2 sont-ils suffisants ? sont-ils conformes aux normes en vigueur concernant les évacuations en cas de danger ? Comment le PLUI2 prévoit-il de réduire ce risque ?

D'avance merci pour votre prise en compte de ces remarques

Mr et Mme DELANGE

6 avenue des Cutyots

40140 SOUSTONS

@ : laudela40@gmail.com



Photo N°1





Photo n°2





# Contribution n°3 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 11 août 2024 à 18h37

Sur la dune du Moïsan, entre le village et la ZAC du Moïsan, à Messanges, un dôme culminant est programmé d'être arasé. Il est prévu de l'amener à 14 mètres. Un projet de construction de 26 logements et 60 places de parking est prévu autour de la piscine de Messanges.

Le PLUi ainsi que le Scot sont les moyens de protection de ces espaces inestimables pour le vivant et la protection de l'environnement exceptionnel des Landes.

Lors de l'aménagement MIACA en 1980 une étude d'impact a très clairement stipulé qu'il ne faut surtout jamais construire sur les dunes car les conséquences sont irréversibles. Notamment sur le ruissellement des eaux...

Des chemins ont été aménagés sur les hauteurs de la dune qui desservent les îlots de la Zac, le village et vont vers la forêt... Nous attendons donc de ce nouveau document une protection définitive de cet espace exceptionnel !

## 3 documents associés

contribution\_3\_Web\_1.jpeg

contribution\_3\_Web\_2.pdf

contribution\_3\_Web\_3.jpeg



Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

**Publié en ligne le 04/12/2024**

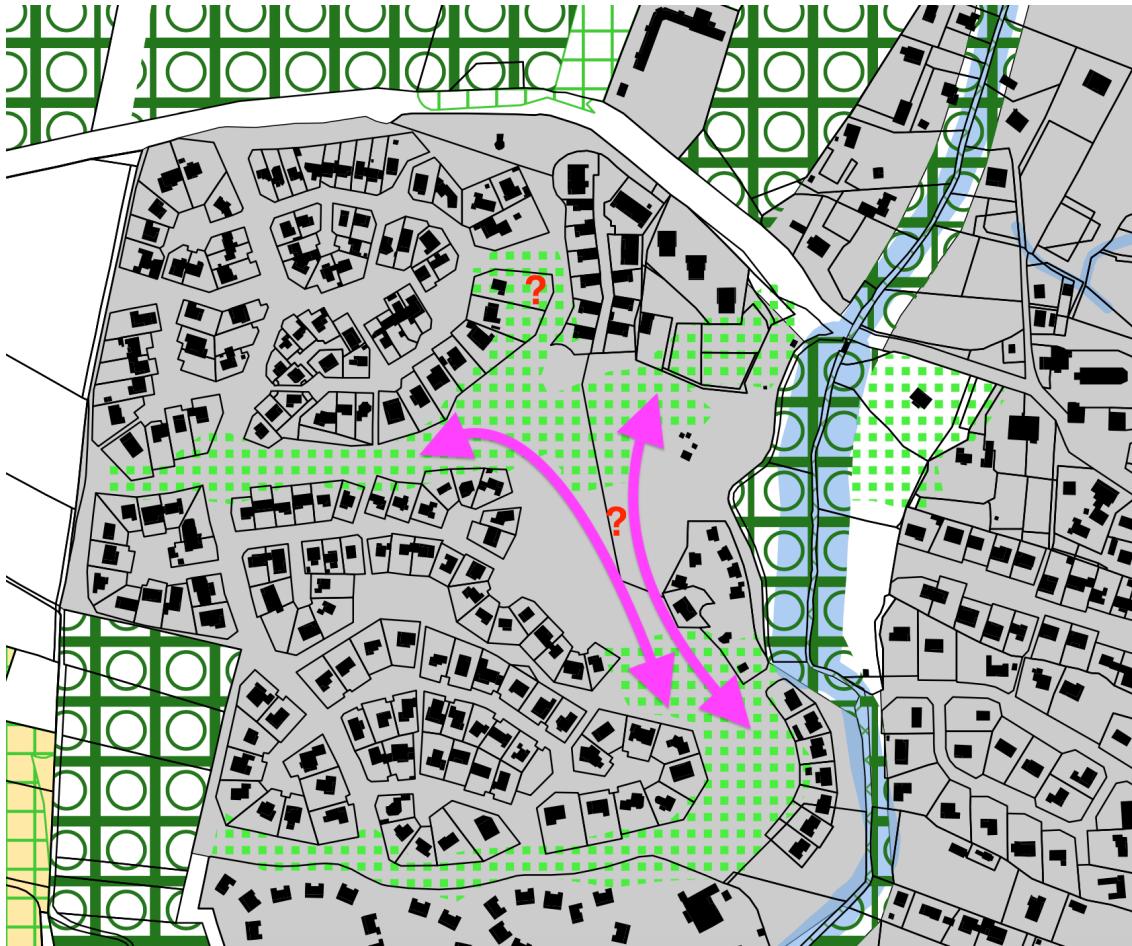
ID : 040-244000865-20241128-20241128D07A-DE





# Messanges 2023

ZAC de Moïsan - TVB - Corridors en pas japonais - Ouest de ZNIEFF & réseau Natura 2000







# Contribution n°4 (Mairie de Soustons)

Proposée par Mr DE JOURDAN

Déposée le mardi 27 août 2024 à 13h53

Observation n°4\_DE JOURDAN\_registro\_papier

**1 document associé**

contribution\_4\_Mairie de Soustons\_1.pdf

---

DATE 08 Août 2024 OBSERVATIONS

Mr Elie de Jourdan - Parcalle CV 240  
Tuquéou -

Bonjour,  
J'ai récemment acquis une maison au  
Lieu dit Tuquéou, section CV parcelle 240  
sur laquelle existe une habitation de 100 m<sup>2</sup> (94 m<sup>2</sup>).  
J'ai pris connaissance de la réglementation du PLU  
en vigueur en zone naturelle et j'ai constaté que  
la parcelle était entièrement classée en zone  
d'Espace Boisé ce qui « interdit tout changement  
d'affectation du sol ».

En observant de plus près la cartographie du PLU,  
je me suis aperçu que sur cette rive du lac de Soustons  
et sur la bande classée en Espace Boisé Classé, les  
parcelles bâties étaient, elles, classées en Réservoir de  
Biodiversité.

Cette maison étant destinée à un usage familial, je  
souhaiterais pouvoir créer une annexe ainsi que  
créer un auvent afin de nous abriter.

Je vous remercie par avance pour toute l'attention  
que vous pourrez porter sur ma demande.

Mr Elie de Jourdan

Mr DE JOURDAN Hélie

VU URBANISME

COMMUNE DE SOUSTONS  
Service Urbanisme  
9, Place de l'Hôtel de Ville  
40140 SOUSTONS.

Propriété : section CV – parcelle N°240 appartenant à Mr De Jourdan.

Objet : Demande de modification du PLU par courrier recommandé avec accusé de réception.

Propriétaire sur la commune de Soustons au lieu dit Piquère – Quartier Laudouar, j'ai  
rénové et étendu selon les règles le bâti dans le plus grand respect de l'architecture locale.

J'ai récemment acquis à proximité une propriété située au lieu Tuquéou section CV parcelle  
N°240 sur laquelle existe une habitation de 80m<sup>2</sup> environ.

J'ai pris connaissance de la réglementation du PLU en vigueur en Zone Naturelle et ai  
constaté en plus des règles de la cartographie 3.2.9 concernant la zone d'Aléa Feu de forêt  
Fort et de remontée de nappes phréatiques que la parcelle était entièrement classée en  
zone d'Espace Boisé Classé ce qui « Interdit tout changement d'affectation du sol ».

En observant de plus près la cartographie du PLU, je me suis aperçu :

- que sur « Piquère » la parcelle bâtie était sortie de la zone EBC alentour pour être  
classée en zone de Réservoir de Biodiversité ce qui permet suivant les règles  
d'autoriser des extensions limitées et 40m<sup>2</sup> d'annexe,
- que sur cette rive du lac de Soustons et sur la bande classée en Espace Boisé Classé,  
les parcelles bâties étaient classées, elles, en Réservoir de Biodiversité.

Tout comme « Piquère », « Tuquéou » est destiné à un usage familial et je souhaiterais  
pourvoir :

- étendre de 30m<sup>2</sup> environ la superficie de la maison existante et
  - créer une annexe
- comme cela a été possible à « Piquère ».



## Contribution n°9 (Email)

Proposée par Georges Cingal pour la SEPANSO  
(georges.cingal@orange.fr)

Déposée le mardi 3 septembre 2024 à 15h20

### **concertation préalable du public : modification du PLUi sur la Loi Littoral - Observations SEPANSO**

Objet : concertation préalable du public : modification du PLUi sur la Loi Littoral - Observations SEPANSO

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint le fichier .pdf avec les observations que la SEPANSO adresse à Monsieur le président de la C.C. MACS

J'apprécierais de recevoir un accusé de bonne réception  
D'avance merci.

Cordialement

Georges Cingal  
SEPANSO

\*\*\*\*\*

**1 document associé**  
contribution\_9\_Email\_1.pdf

---



## Fédération S.E.P.A.N.S.O. L

Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le  
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié en ligne le 04/12/2024



ID : 040-244000865-20241128-20241128D07A-DE

## De la Nature et des Hommes

www.sepanso40.fr



Cagnotte, le 03 septembre 2024

Monsieur le président

Communauté de communes MACS

Allée des camélias

40000 St Vincent de Tyrosse

**Objet :** avis de concertation préalable du public

- Modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal. Août 2024.
- 3ème temps de concertation préalable, du 05 août au 5 septembre 2024

<https://www.registre-dematerialise.fr/5547/download/component/64336/3eme-phase-dossier-de-concertation-aou-t-2024-vd.pdf>

**Transmission électronique :** [concertation-publique-5547@registre-dematerialise.fr](mailto:concertation-publique-5547@registre-dematerialise.fr)

Monsieur le Président,

Au titre de l'objet de la présente, la Fédération SEPANSO-Landes vous prie de trouver ci-après les remarques qui devraient être versées dans l'escarcelle de la concertation

### Partie F : les modifications du PLUI liées à la prise en compte de jugements.

1 — Le paragraphe 42 du jugement du 27 juin 2023 mérite d'être relu en portant l'attention en particulier sur le caractère explicite de la syntaxe utilisée :

*" ... et en tant qu'il ne classe pas en espace remarquable, le secteur correspondant à l'ancien projet d'exploitation d'une carrière, ainsi que le secteur dit "le House" à Soustons."*



Il ressort de ce paragraphe 42 porte sur le projet d'exploitation d'une carrière et tout le secteur de "le house" pour peu qu'il soit en relation avec les éléments précédemment mentionnés. Le juge dans les paragraphes antérieurs c'est-à-dire par exemple :

*"...Le secteur présente également une unité fonctionnelle avec celui des Dunes anciennes boisées, et le lieu-dit Hardy, eu égard à ses caractéristiques naturelles et géologiques ainsi qu'à la diversité des boisements. ..." (§ 37, p.13 du jugement susmentionné)*

Or c'est ici que la CC MACS ne fait pas une juste lecture de la situation tant graphique que de l'appréciation du jugement. En effet, en reprenant dans son nouveau classement la zone exclusive du projet de carrière, la CCMACS fait passer la limite sur une dune ancienne alors que le trait aurait dû intégrer l'ensemble de cette dune. Consulter pour preuve nos clichés ; un déplacement sur place serait tout aussi explicite.

■ Il convient donc de modifier cette délimitation qui selon nous devrait venir jusqu'à la route goudronnée ce qui aurait l'intérêt de conserver l'intégralité de ces dunes anciennes (pied de dunes barkanoïdes).

**2**— A la page 67 vous évoquez des modifications opérées de 28 et 3.6 ha. Selon nous le classement de l'ancien projet de carrière correspond à 9.1 ha et la rectification de l'erreur à 2.4 ha ; soit un total 11.5 ha.

■ La projection de la modification opérée que vous écrivez mériterait d'être exprimée différemment.

**3**— A la page 67 partie F du projet, si la trame (petits carreaux sur fond orange) est bien faite dans la partie OUEST elle est inexistante sur la partie EST, ce qui laisse supposer, sans légende de couleur, qu'il y a un détournement de ce qui devrait être fait, en pure contradiction avec le texte d'accompagnement.

■ Une modification substantielle s'impose dans ce graphisme



4 — le trait de délimitation de la zone EST s'arrête sur la bordure du ~~parc-jeu, ne voulant pas~~ rejoindre l'autre partie de même nature. Ceci ne s'explique pas alors routes et chemins par ailleurs.

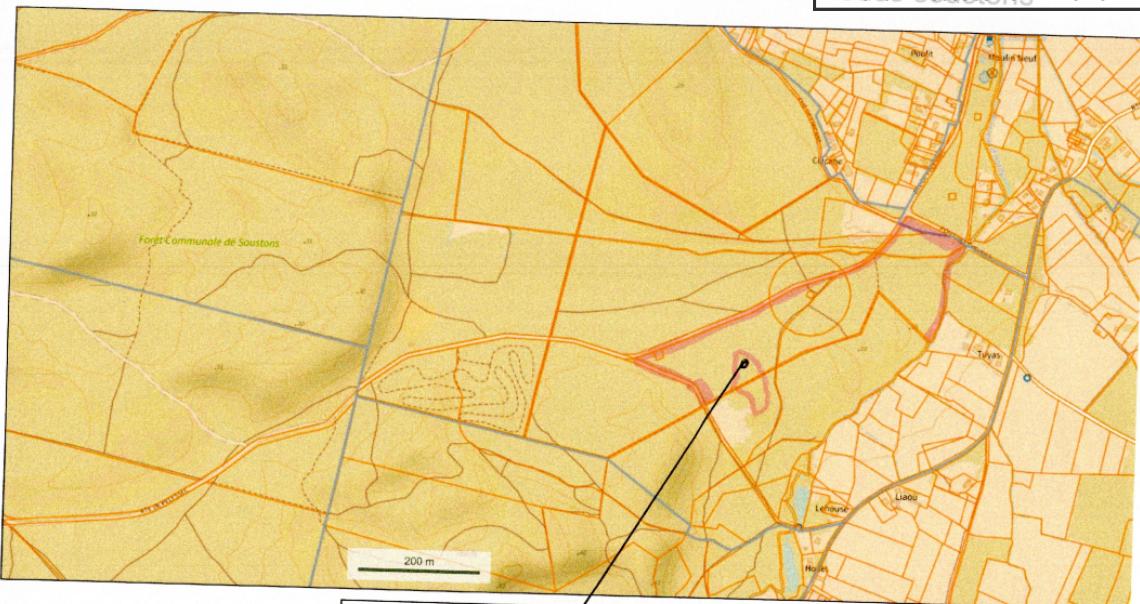
■ Ici aussi une modification substantielle s'impose.

Je vous remercie de bien vouloir mesurer l'importance de nos remarques et d'en tirer avantage. Par ailleurs, la Fédération SEPANSO regrette que vous n'ayez pas étendu cette concertation au complexe golfique de Tosse dont on connaît maintenant les positions politiques.

Recevez nos salutations distinguées.

Georges CINGAL  
 Président Fédération SEPANSO Landes  
 Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine  
 1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte  
 +33 5 58 73 14 53  
[Georges.cingal@orange.fr](mailto:Georges.cingal@orange.fr)  
<http://www.sepanso40.fr>

**Pièces jointes : trois plans (pages 4, 5 et 6)**

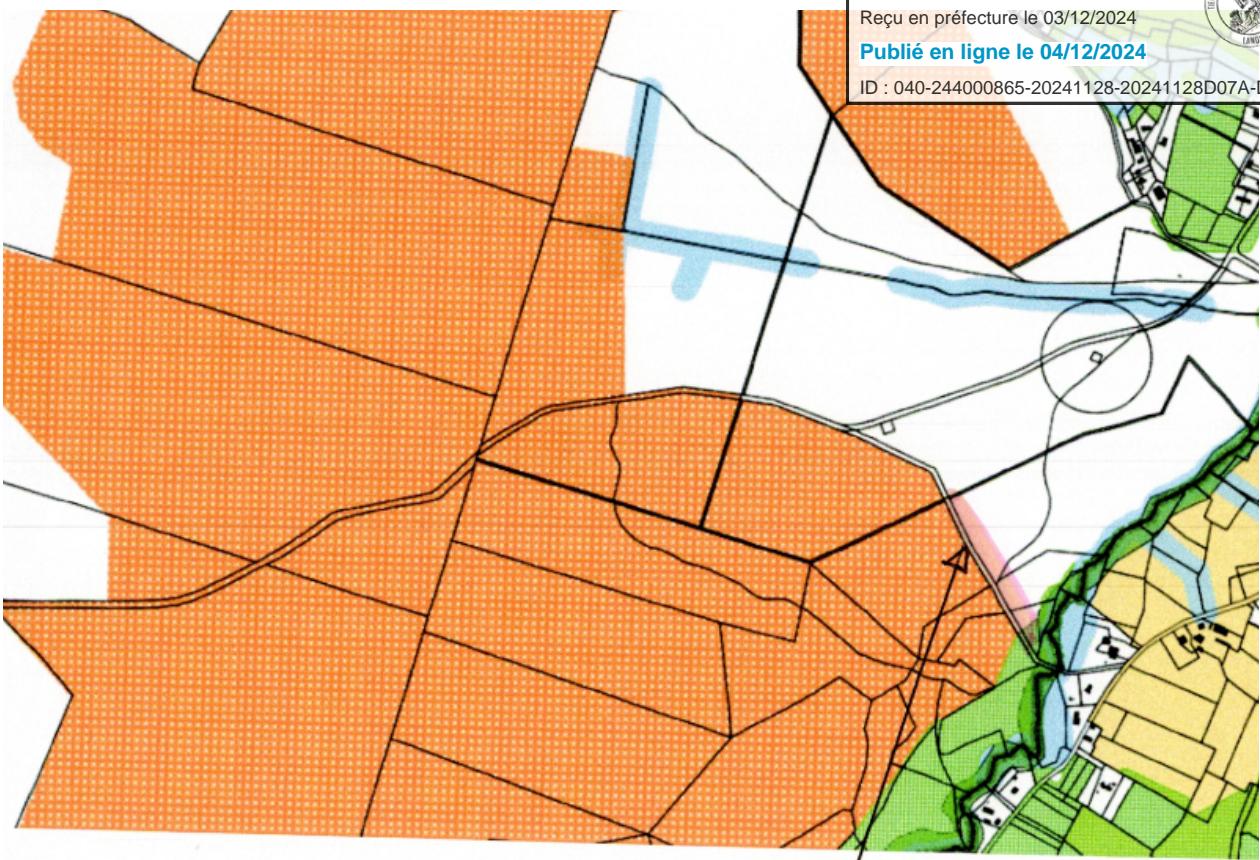


© IGN 2023 - [www.geoportal.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportal.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 1° 21' 14" W  
Latitude : 43° 44' 24" N

n° 1





n° 4



# Contribution n°12 (Web)

Proposée par Ange CARUSO

Déposée le mercredi 4 septembre 2024 à 15h51

Bonjour,

Mes remarques portent sur plusieurs points concernant la commune de Messanges, plus particulièrement sur l'OAP n°2. En résumé, je demande :

- le reclassement de la partie Est de l'OAP n°2 en zone N (parcelles AB 90/91/92/93/94), du fait de la présence de multiples zones humides, conformément à la réglementation en vigueur (article L.151-23 CU du code de l'urbanisme), et du choix fait par MACS de « privilégier l'évitement des secteurs en zones humides conduisant à leur inconstructibilité »
- Qu'une meilleure évaluation de l'étendue de ces zones humides soit réalisée
- Qu'une étude d'impact sur la biodiversité, ainsi qu'une étude réaliste de l'étendue des zones humides soient réalisées sur toute la surface de l'OAP 2 avant tout nouvel aménagement
- Que les choix décidés dans le PLUi soient respectés (ex : suppression d'un bosquet, pourtant maintenu dans les versions 1 et 2 du PLUi et encore apparent dans cette version, malgré sa destruction effective, donc en contradiction avec la réalité).

Le document joint apporte des éléments d'argumentation quant à ces demandes.

**1 document associé**

contribution\_12\_Web\_1.pdf

---

Monsieur le Président de MACS,

Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse

Objet : «concertation publique préalable de la modification n° 2 du PLUi

Bonjour,

Mes remarques portent sur plusieurs points concernant la commune de Messanges, plus particulièrement sur l'OAP n°2. En résumé, je demande :

- le reclassement de la partie Est de l'OAP n°2 en zone N (parcelles AB 90/91/92/93/94), du fait de la présence de multiples zones humides, conformément à la réglementation en vigueur (article L.151-23 CU du code de l'urbanisme), et du choix fait par MACS de « privilégier l'évitement des secteurs en zones humides conduisant à leur inconstructibilité »
- Qu'une meilleure évaluation de l'étendue de ces zones humides soit réalisée
- Qu'une étude d'impact sur la biodiversité, ainsi qu'une étude réaliste de l'étendue des zones humides soient réalisées sur toute la surface de l'OAP 2 avant tout nouvel aménagement
- Que les choix décidés dans le PLUi soient respectés (ex : suppression d'un bosquet, pourtant maintenu dans les versions 1 et 2 du PLUi et encore apparent dans cette version, malgré sa destruction effective, donc en contradiction avec la réalité)

Ces demandes s'appuient sur les remarques suivantes :

1. Le schéma d'aménagement de l'OAP n°2 en page 132 du document « ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITATS MIXTES ET ECONOMIQUES habitat » ne correspond pas à la réalité de la situation actuelle : le bosquet de chênes liège et chênes pédonculés (pourtant considérés comme espèces à protéger d'après l'annexe au règlement « 3-Liste des essences végétales à prescrire et à proscrire »), a été détruit en 2022 pour laisser place à des constructions d'habitation, comme le montrent l'image satellite datant de 2022, ainsi que le schéma d'aménagement en cours. Les versions précédentes du PLUi préservait pourtant cet espace, et donc ces espèces. Pourquoi cette destruction en contradiction avec ce qui est inscrit dans le PLUi ?

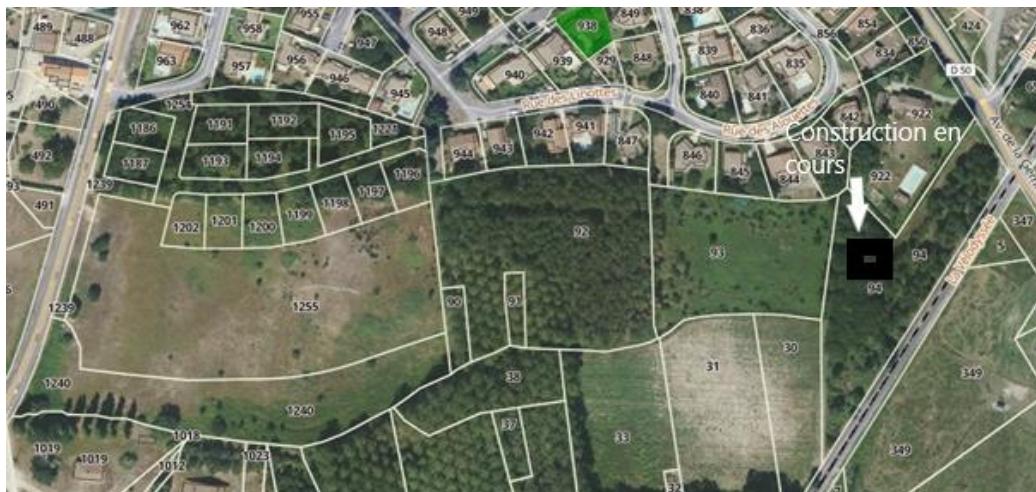




(sources :

<https://www.google.fr/maps/place/Rue+des+Alouettes,+40660+Messanges/@43.8098112,-1.3771689,400m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0xd53e2cfec96b6c1:0x76300133f22df423!8m2!3d43.809906!4d-1.3751179!16s%2Fg%2F1w113hjm?entry=ttu>

<https://cadastre.data.gouv.fr/map?style=ortho&hideBati=true&parcelleId=40181000AB0938#16.66/43.809128/-1.376388> )



On constate que les constructions en cours de ce nouveau lotissement, en lieu et place du bosquet qui a été détruit, ne figurent pas sur la vue d'artiste. Un premier permis d'aménager 35 lots à bâtir, accordé en 2018, a été modifié en 2021, suite à un recours concernant la protection de la plante à fleurs protégée Linaire Sparte. Cette plante rare et mondialement protégée est très probablement présente sur d'autres zones de la surface de l'OAP 2, voire au-delà. Avant toute urbanisation/artificialisation de cette zone, il est souhaitable qu'une étude d'impact sur la biodiversité soit réalisée. Cela concerne les parcelles AB 90/91/92/93/94 en plus des parcelles AB 1239/1240/1255.

2 Le schéma d'aménagement de l'OAP 2 en page 136 présente des surfaces de zones humides sur les parcelles AB 90/91/92/93/94 :



(Source : Rapport « Inventaire (cartographie et caractérisation) des zones humides effectives sur les zones « A Urbaniser » potentielles » du cabinet ELYOMYS du 31 janvier 2019, page 17)

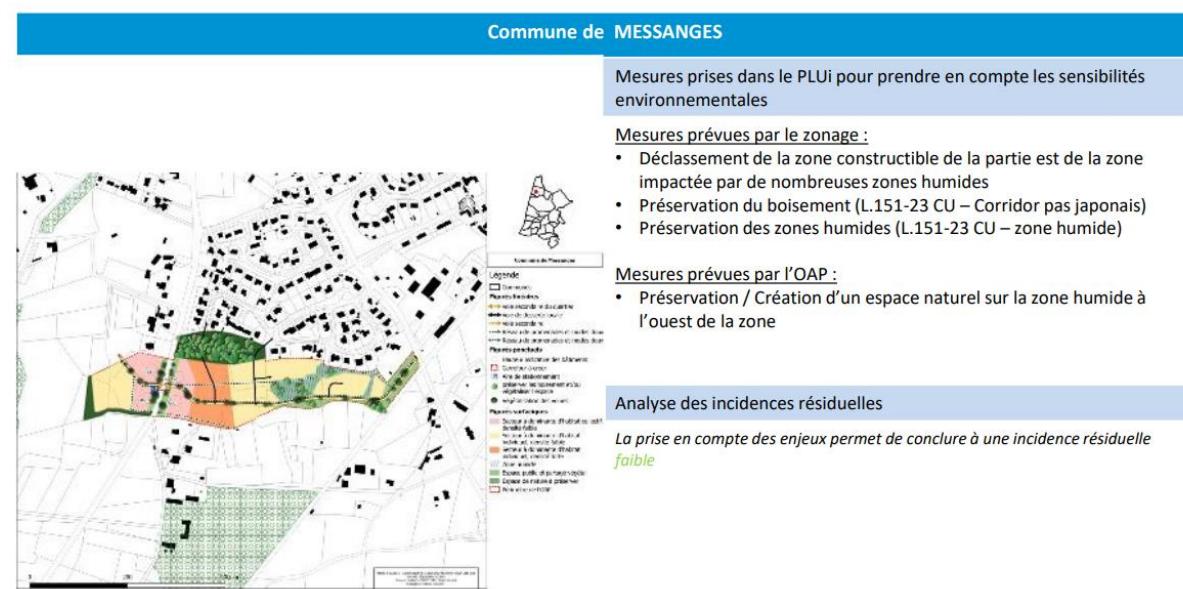


sans préciser comment leurs délimitations précises ont été établies. Lors de forte visuelles depuis de nombreuses années montrent une étendue humide nettement estimé, notamment sur les parcelles AB 92 et AB 93, avec une végétation très caractéristique (présence importante de roseaux, ...). Les mesures pédologiques réalisées sont de toute évidence très insuffisantes (un seul point de mesure sur la parcelle AB 94 pour toute la zone Est, cf document « Partie IX Cartes Sondages communes », établie par le cabinet ELYOMYS) :



Ce seul point de mesure ne peut raisonnablement pas suffire à déterminer précisément l'étendue des zones humides.

3 Les parcelles AB 92/93/94 de l'OAP 2 sont considérées comme étant des zones humides. A date, elles sont pourtant considérées comme constructibles en contradiction avec le rapport de présentation des « Evaluations des Incidences » du 11 juillet 2019, page 38, qui mentionne pour cette partie de l'OAP :



On notera le paragraphe :

« Mesures prévues par le zonage :

- **Déclassement de la zone constructible de la partie Est de la zone impactée par de nombreuses zones humides**
- **Préservation du boisement (L.151-23 CU –Corridor pas japonais)**
- **Préservation des zones humides (L.151-23 CU –zone humide) »**

Il est à noter, comme déjà mentionné, que la parcelle AB 94 qui borde la piste cyclable côté Est, fait déjà l'objet d'une construction d'habitation, en totale contradiction avec les recommandations du rapport. Pourquoi ?

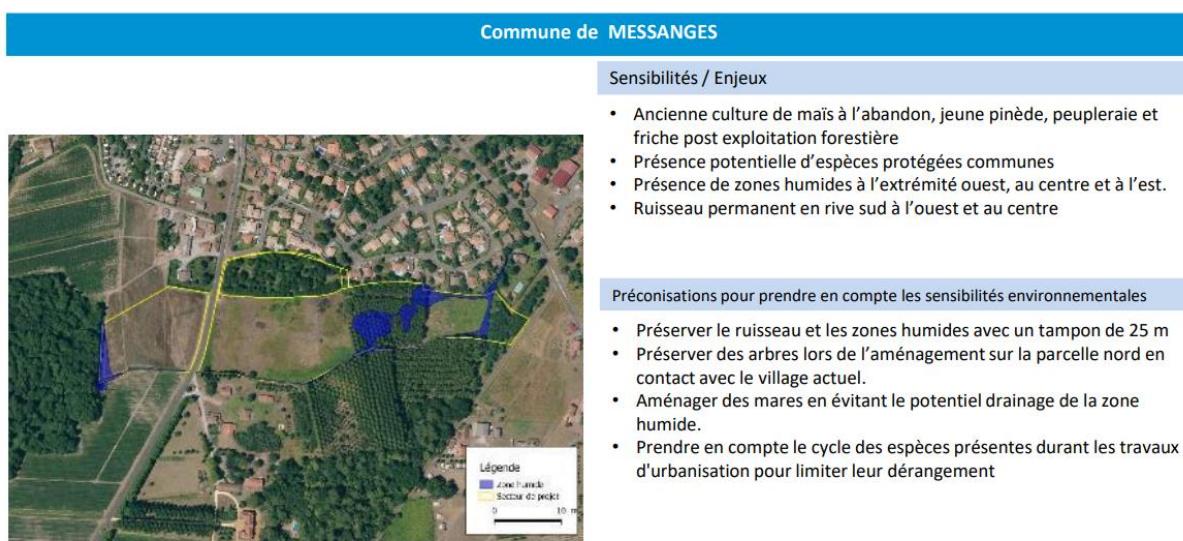
Il est à noter également que la préservation du boisement, également en totale contradiction avec les recommandations du rapport, n'a pas été respecté (cf point 1). Pourquoi ?



- 4 D'après l'estimation actuelle (sans doute sous-évaluée, cf point 2), les zones humides recouvrent environ 50% de la parcelle AB 92 dont la surface est de 10355 m<sup>2</sup> (source : <https://geoservices.business-geografic.com/adws/app/a645a995-c76c-11ea-81da-d102ec87e15f/index.html?dummy=1595494503036>).



En référence aux préconisations du rapport « Evaluations des Incidences » du 11 juillet 2019, page 37 :



On notera le paragraphe :

*Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales*

- Préserver le ruisseau et les zones humides avec un tampon de 25 m**
- Préserver des arbres lors de l'aménagement sur la parcelle nord en contact avec le village actuel.
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

En respectant un tampon de 25 m autour de la zone humide, il ne resterait que très peu de surface constructible, finalement trop faible et mal répartie pour implanter des constructions ainsi que leurs voies d'accès. Cela est-il raisonnable ?

On notera également que la préconisation « *Préserver des arbres lors de l'aménagement sur la parcelle nord en contact avec le village actuel* » n'a pas été respectée puisque le bosquet a été détruit (cf point 1).



La parcelle AB 93 dont la surface est de 6410 m<sup>2</sup> (source <https://geoservices.business-geografic.com/adws/app/a645a995-c76c-11ea-81da-d102ec87e15f/index.html?dummy=1595494503036>) est intégralement cernée par des zones humides, soit par un cours d'eau, soit par des nappes.



D'après l'estimation actuelle (sans doute sous-évaluée, cf point 2), en respectant un tampon de 25 m autour de tout le périmètre de ces zones humides, la surface constructible est de fait considérablement réduite, ce qui limite l'intérêt de maintenir cette zone constructible. Par ailleurs, son accessibilité aurait inéluctablement un impact sur les zones humides : d'éventuelles constructions d'habitations et voies d'accès ne pourront se faire qu'en détériorant obligatoirement une partie de ces zones (accès d'engins, constructions des voiries, etc...), ce qui est en contradiction avec la réglementation en vigueur concernant leur protection.

En complément, il est à noter que les parcelles AB 92, AB 93, AB 94, AB1240 sont longées par un cours d'eau charriant de grandes quantités d'eau récoltées en amont lors de fortes pluies, avec possibles débordements, accentuant ainsi le caractère humide et inondable de ces zones.

J'en appelle à l'application de l'article L.151-23 CU du code de l'urbanisme, interdisant toute modifications des zones humides.

5 Plus généralement, dans un contexte de changement climatique où les zones humides, en plus d'être des zones de biodiversité, sont également des surfaces régulatrices en termes d'élévation et de régulation de température, ainsi que de ressources en eau, il y aurait vraisemblablement des risques accrus liés à une urbanisation et une artificialisation des sols de cette zone. Dans le contexte de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), est-il raisonnable de maintenir constructibles ces terrains ?



## DATE

10/12/2024

## OBSERVATIONS

M. Philippe HUCHA  
 2723, Rte de Chaque Andit  
 40990 HERA  
 Port: 06 52 89 10 36

Bonjour,

Propriétaire au 11, Rte de Tonne, je viens d'apprendre que cette parcelle aujourd'hui en Zone U devait être reclassée en Zone N.

Cela fait 3 ans que j'essaie de vendre cette propriété sans succès, tous les éventuels acquéreurs s' sont vu refusé leur projet qui était pourtant compatible avec la réglementation de la zone U. J'ai aujourd'hui un nouvel acquéreur dont le projet correspond avec ce qui m'a été spécifié par le service d'urbanisme.

Cette modification de zone, mettra de nouveau fin à cette nouvelle transaction.

Je m'opposerai donc par tous les moyens à cette modification.

P. Hucha

ph. h



DATE	NOIR ET COORDONNÉES	OBSERVATIONS
------	---------------------	--------------

05/09/24 LACOSTE-B - Frédéric  
Hameau du Narbaisin  
SEIGNOURET le PENON -

Cette consultation préalable mise en place par MACS concerne la mise en conformité du PLU de l'inter-communalité avec la loi ELAN, via la Modification n° 2 du PLU. Les caractéristiques de la loi ELAN font que cette concertation est par essence bien paradoxalement : en effet la loi ELAN vise, entre autres, à améliorer l'impact de la participation du public, afin "de ne pas faire courir de risque juridique aux opérations d'urbanisme concernées" ! Elle vise aussi à simplifier les normes d'urbanisme, à permettre de déroger aux règles et à autoriser les aménageurs à agir pour recevoir directement la contribution financière des communes, à construire au plus près des sites remarquables, aussi qu'à pouvoir construire un immeuble sur la moindre petite surface située entre deux bâtiments d'habitation déjà existants ! Cette concertation est donc mise en place tout en sachant →



que ces résultats ne seront pas pris en compte -- cette loi ELAN semble s'imposer très en faveur de l'industrie immobilière, lui donnant beaucoup de liberté, et très au détriment des habitants et riverains existants déjà dans les communes concernées.

\* La loi ELAN a pour objectif, entre autres, "d'améliorer le cadre de vie". Or, la modification n° 3 du PLU, acheté le 27/06/2023 avant, donc, cette concertation préalable concernant la modification n° 2, s'oppose sur beaucoup de points à l'amélioration du cadre de vie de nombreux habitants de la station Seignosse le Peign.

\* En effet, la modification n° 3 contredit déjà les éléments suivants :

- elle rend constructible toute une partie de l'avenue Chamboulent (qui est également la RD 152) -- Cela va gêner considérablement l'accès des riverains actuels à leurs habitations, gêner la circulation actuelle en la déviant vers des voies plus étroites et non prévues pour une importante circulation, alors que l'avenue Chamboulent a été dès l'origine prévue et aménagée pour cette circulation. Elle va réduire l'avenue alors que celle-ci est calibrée depuis toujours pour inaugurer la station sur toute sa longueur. Emblématique, elle déroule un très large urban vegetal planté d'arbres séculaires et d'arbuste adorés par tous, dissimulant agréablement les voitures qui circulent ou qui stationnent de part



et d'autre -

■ elle rend constructible des parkings arborés créés il y a plus de 50 ans (au pieds des résidences construites dans les années 60/70) et qui accueillent les véhicules des habitants de ces résidences (rés "le étangs", "Tamaris", ...) Sur ces parkings, les arbres actuels sont confis et <sup>sur</sup> ces petites surfaces, des immeubles sont prévus, très proches de ceux qui existent déjà, à 10 mètres de leurs façades et de leurs fenêtres ! quelle amélioration du cadre de vie !

■ les haies vivaces, bien vives, qui existent depuis plus de 50 ans, qui dissimulent aguichement les automobiles garées sur les parkings et qui constituent de véritables lieux de bio-diversité, vont être arrachées !

■ les parkings originaux, bien pensés, bien intégrés seront donc supprimés ... mais il est prévu ~~par~~ par la commune de Seignosse de construire un nouvel parking un peu plus loin, de 200 places, au milieu de quartiers tranquilles, modifiant la circulation dans des rues ~~légère~~ jusqu'à la calme. Irrationnel !

→ Sous couvert de la loi CLAN, la station Seignosse Penn s'apprête à être la victime de projets irrational, incohérents, contradictoires avec l'amélioration du cadre de vie. Beaucoup de pollution sera générée par ces travaux de construction et de réaménagement. La préemption renforcée grâce à la loi CLAN, la possibilité d'ériger





des immeubles sur un îlot de petite parcelle entre deux bâtiments déjà existants, l'implantation de surfaces commerciales renforcée... tout ceci va gêner un beau gâchis et créer d'importantes nuisances pour les habitants.

→ A Seignosse le Penn, les nouveaux terrains constructibles qui sont prévus à la place des parkings existant et à la place de l'avenue Chambrelent sont situés à proximité de l'océan et de dunes dormantes à déplacement. (à moins de 500 m et en contrebas) - Le niveau de l'océan monte. Tout le monde sait qu'il ne faut plus construire à proximité des dunes et de l'océan! Ces terrains sont également rattachés au niveau du carrefour Avenue Chambrelent / Avenue des Lacs qui est inondable et se transforme en lac dès qu'il pleut.

→ A Seignosse le Penn, de nombreux logements sont inoccupés hiver comme été. Il faut réhabiliter ces logements, mais ne pas investir des millions dans la construction de logements collectifs neufs. Il faut les construire plus à l'intérieur de terres, par ex. à Seignosse Brug. (comme Lacanau, qui déplace ses établissements de Lacanau Océan vers l'intérieur à Lacanau Ville) -  
Construction du neuf à Seignosse le Penn en 2025 est une aberration écologique et s'oppose à la "sobriété" qui doit être mise en 2024 -



→ A Sugny le Renou, les espaces verts existants ont été valués du début de la création ex-nihilo de la station, par le 1er président de la SATEC et de la MICA (Philippe St Nacé). Ayant pris l'avis de scientifiques, (géographes, géologues, biologistes, ...), il a été décidé d'alterner : zone urbanisée et zone verte. Cela faisait partie du projet, très avant-gardiste à l'époque, Philippe St Nacé ayant posé les bases de ce qu'on appelle aujourd'hui le "développement durable". Les espaces verts actuels ne sont pas des "dents creuses" destinées à une construction échuelée - Ils sont des promenades, font partie du cadre de vie.

→ Je demande donc que la modification n° 2 n'applique pas à Sugny le Renou la loi ELAN telle que le privé le projet actuel pour Sugny le Renou. L'avenue Chambellan doit être protégée, les haies également et les paysages. La station ~~est~~ a été pensée d'une façon avant-gardiste et il faut préserver son équilibre et non pas la livrer à l'industrie immobilière qui est en embuscade, sans aucune étude d'impact. Ce serait du gâchis, je le répète. La modification du PLUi n° 3 n'aurait pas du être autorisée.

PLA

le 05/03/2024 -