

RÉGION NOUVELLE AQUITAINE

PRÉFECTURE DES LANDES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUIVI DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique déroulée pendant trente deux (32) jours consécutifs du 7 novembre 2025 au 8 décembre 2025 inclus.

Le commissaire enquêteur

Michel CAZABON

PARTIE I

PARTIE I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1 CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

- 1.1 Objet de l'enquête**
- 1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête**

2 PRÉSENTATION DU PROJET

- 2.1 Sa situation**
- 2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs**
- 2.3 Composition et complétude du dossier**
- 2.4 Analyse du dossier**

3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

- 3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur**
- 3.2 Préparation de l'enquête publique**
- 3.3 Publicité de l'enquête publique**
- 3.4 Visite des lieux**

4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 4.1 Organisation et tenue des permanences**
- 4.2 Clôture de l'enquête publique**

5 OBSERVATIONS REÇUEILLIES : RELEVÉ, ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD

- 5.1 Une critique globale sur la stratégie urbanistique, environnementale et la gouvernance**
- 5.2 Forte inquiétude sur l'insuffisance de prise en compte des risques naturels autour du Port d'Albret sur VIEUX-BOUCAU-les-BAINS et SOUSTONS-PLAGE**
- 5.3 Le SDU de Caliot-Camentron est majoritairement rejeté**
- 5.4 Le SDU du quartier de Maâ est contesté**
- 5.5 La nouvelle vocation « hébergement touristique dominante » du tennis-club de "MOLIETS-et-MAÂ reçoit un accueil hostile**
- 5.6 Les riverains de la rue de Tosse, formant une urbanisation linéaire, réclament leur maintien en zone urbaine**

- 5.7 Des demandes de classements parcellaires en zone urbaine, naturelle, agricole ou d'augmentation de constructibilité se sont exprimées**
- 5.8 Des demandes variées se sont exprimées : la plupart d'entre elles sortent du champ de la présente enquête publique**

Annexe 1 – Recensement des observations déposées

PARTIE I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête est relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes MAREMNE ADOUR COTE SUD (MACS), rendue nécessaire à la suite de la modification simplifiée approuvée le 28 septembre 2023 du schéma de cohérence territoriale (SCOT) couvrant le territoire de la communauté de communes.

Les évolutions de ces documents d'urbanisme - SCOT et PLUi – sont rendues nécessaires à la suite de la publication, le 24 novembre 2018, de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement du numérique dite « loi ELAN » dont les dispositions ont modifié la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » publiée le 4 janvier 1986. Seules les 8 communes du territoire communautaire ayant une façade maritime sont assujetties aux dispositions de la « loi littoral » à savoir : MOLIETS-ET-MAÂ, MESSANGES, VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS, SOUSTONS, SEIGNOSSE, SOORTS-HOSSEGOR, CAPBRETON et LABENNE.

La modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS ne porte donc que sur le territoire de ces 8 communes.

1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête

La modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes MAREMNE ADOUR COTE SUD est encadrée par les textes suivants :

- les dispositions du chapitre III du titre V du livre 1er du code de l'urbanisme relatives à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme
- les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement.

2 PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 Sa situation

La procédure de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS porte sur la portion du territoire communautaire formé par les 8 communes littorales contiguës suivantes : MOLIETS-ET-MAÂ, MESSANGES, VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS, SOUSTONS, SEIGNOSSE, SOORTS-HOSSEGOR, CAPBRETON et LABENNE. Ainsi, le territoire concerné par la présente enquête publique représente une surface de 27 128 hectares soit 44 % du territoire communautaire.

2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs

2.2.1 Caractéristiques du territoire

A - Le territoire de la communauté de communes s'étale sur une façade littorale de 34,5 km le long de laquelle s'observent de nombreuses activités. Cette façade est prolongée d'un vaste espace naturel caractéristique de l'espace forestier landais, puis d'espaces ruraux supportant une activité agricole prenant une place dominante en se rapprochant de l'Adour. En outre, le territoire communautaire entretient des relations de proximité avec les deux agglomérations voisines de BAYONNE et DAX au profit d'échanges économiques et résidentiels, notamment grâce à la traversée centrale du territoire communautaire par l'autoroute A63 complété par un axe ferroviaire et de nombreuses routes départementales majeures.

Le territoire communautaire exerce une forte attractivité démographique. Sa population est de 69 500 habitants en 2020 dont 35 668 habitants pour les 8 communes littorales concernée par la présente enquête. La croissance annuelle de la population communautaire a été de +1,9 % de 2009 à 2014 et de +1,2 % de 2014 à 2020. Le léger ralentissement de celle-ci observé entre 2014 et 2020 a été moins marqué sur les 8 communes littorales. La croissance démographique littorale s'est montrée globalement plus importante que sur la moyenne départementale.

Les perspectives de croissance démographiques retenues par le SCOT un objectif de 80 000 habitants à l'horizon 2030 soit l'accueil de 10 500 habitants supplémentaires par rapport au recensement de 2020, ce qui représente une progression potentielle de +1,4 % par an.

En période estivale, la population du territoire communautaire est multipliée par 6 du fait de la fréquentation touristique, laquelle stimule le développement urbain littoral et rétro-littoral qui s'accompagne de services urbains plus densément installés au sein des quatre communes principales de plus de 5000 habitants dont les trois communes littorales de SOUSTONS, CAPBRETON et LABENNE.

Le territoire de la communauté de communes MACS compte 61 500 logements (2020) dont 43 850 soit 71 % sur les seules communes littorales. La composition des parcs de logements est marquée par une forte présence de résidences secondaires sur les communes littorales. Elles représentent plus de 57 % des parcs de logements des communes littorales et 95 % des résidences secondaires comptabilisées sur l'ensemble du territoire communautaire. Les 2186 logements sociaux comptabilisés sur le territoire communautaire (2021) ont progressé de 46 % depuis 2014 mais la production de ce type de logements reste en deçà des objectifs assignés aux communes par le plan

local de l'habitat. Le parc des logements sociaux représente 6,7 % du parc des résidences principales sur l'ensemble du territoire communautaire.

L'importance et la densité de la population résidente, ainsi que l'attractivité touristique du territoire, exposent la communauté de communes MACS à la gestion de besoins de mobilité en forte croissance. Au regard des échanges domicile-travail le territoire est émetteur car impacté par l'influence des agglomérations bayonnaise et dacquoise. Cependant, plus de la moitié des flux de déplacements sont internes au territoire communautaire avec une forte dynamique allant de LABENNE à SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE via CAPBRETON, SOORTS-HOSSEGOR et TYROSSE. La communauté de communes MACS est « Autorité organisatrice de la mobilité ». A ce titre, elle gère « Yego » son propre réseau de transport en commun. Elle s'est dotée, également, d'un schéma directeur des liaisons douces réalisé à l'échelle communautaire. Une nouvelle stratégie mobilité pour 2020 – 2030 a été adopté en juin 2022 par le conseil communautaire.

B – Le territoire des 8 communes littorales est marqué par la présence de 8 sites Natura 2000, de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), d'une zone humide d'importance internationale protégée par la convention de Ramsar (Le marais d'Orx), des réserves naturelles nationales du marais d'Orx, de l'étang noir et du courant d'Huchet, d'espaces naturels sensibles, de sites du conservatoire du littoral, du parc naturel régional des Landes de Gascogne, de sites classées et des sites inscrits des Etangs landais et du lac d'Hossegor et son canal, de cours d'eau classés. Le territoire est soumis au risque de feux de forêt, de submersion marine et d'érosion côtière. Le territoire est couvert par des documents de rang supérieur : le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de MACS arrêté le 25 janvier 2024, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté de communes MACS approuvé le 4 mars 2014, modifié le 28 septembre 2023 pour y intégrer les évolutions législatives introduites par l'article 42 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN ».

2.2.2 *Objectifs du projet*

Les 8 communes littorales du territoire communautaire sont assujetties aux principes posés par la « loi littoral » dans ses dispositions actuellement en vigueur telles qu'elles résultent de la récente modification législative introduite par la « loi ELAN » (Cf. supra). Ces dispositions législatives ont pour objet d'encadrer l'aménagement et l'évolution de l'occupation des territoires communaux littoraux. Elles sont fondées sur un principe de conciliation entre préservation et développement des espaces concernés en tenant compte des contextes et des configurations des territoires communaux. Les dispositions législatives et réglementaires d'application ont été codifiées, dans le code de l'urbanisme, aux articles L.121-1 et suivants. Leur prise en compte s'impose aux schémas de cohérence territoriale (SCOT) et aux plans locaux d'urbanisme (PLU et PLU-i). Ces documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires issues de la « loi littoral », lesquelles sont, en outre, directement opposables aux autorisations d'urbanisme.

La modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS, soumise à la présente enquête publique, a pour objectif de corriger ou d'actualiser les périmètres des espaces définis à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Il s'agit des espaces suivants : agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés, espaces proches du rivage, bande littorale de cent mètres, espaces remarquables, espaces boisés remarquables, coupures d'urbanisation.

Il revient au SCOT d'identifier les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés ainsi que les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables et les espaces proches du rivage et au PLUi de les délimiter précisément.

En outre, le projet de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS propose de créer deux périmètres dotés d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour les deux nouveaux secteurs déjà urbanisés (SDU) du quartier de Maâ à MOLIETS-et-MAÂ et du secteur Caliot-Camentron situé sur la communes de MESSANGES.

Par ailleurs, le projet tire les conséquences de décisions contentieuses enjoignant à la communauté de communes MACS de traduire dans le PLUi le sens des décisions prises concernant des espaces remarquables définis par les dispositions de la loi « littoral » codifiées aux code de l'urbanisme.

2.3 Composition et complétude du dossier

Le dossier comprend les éléments documents suivants :

- Un dossier administratif constitué :
 - d'une note de contexte rédigée à la demande du commissaire enquêteur pour apporter toute clarté sur la manière dont s'insère la procédure de modification n°2 du PLUi au regard des nombreuses procédures d'évolution achevées ou non encore abouties qu'il a subies depuis la date de son approbation ;
 - des actes liés à la procédure de modification, dont l'arrêté communautaire du 12 novembre 2021 relatif à la prescription de la modification n°2 du PLUi, la délibération du 25 novembre 2021 de l'organe communautaire définissant les modalités de la concertation préalable du public sur le projet de modification n°2 du PLUi, concertation requise par les textes en vigueur ;
 - de la délibération de l'organe communautaire du 28 novembre 2024 tirant le bilan de la concertation préalable sur la modification n°2 du PLUi ;
 - des avis des personnes publiques et des divers organismes associés à la procédure sollicités par lettre du 29 janvier 2025 qui précisait le lien permettant d'accéder au dossier dématérialisé du projet de modification n°2 du PLUi. Ainsi, ont été sollicités : l'État (préfecture des Landes/direction départementale des territoires et de la mer, préfecture de région Nouvelle-Aquitaine), les 23 communes membres de la communauté de communes MACS, la communauté de communes du Seignanx, la communauté de communes Cote Landes Nature, la communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans, la communauté d'agglomération du Pays-basque, la communauté d'agglomération du Grand Dax, le département des Landes et son pôle « syndicats mixtes », la région Nouvelle-Aquitaine, le centre régional de la propriété foncières, la chambre de commerce et d'industrie des Landes, la chambre des métiers des Landes, la chambre d'agriculture des Landes, la direction territoriale de la SNCF (Bordeaux), le comité régional de la conchyliculture. Sont insérés les avis reçus soit : l'avis en date du 31 mars 2025 du maire de la commune de LABENNE se prononçant favorablement sous réserve que soit prise en compte la volonté communale de réaliser des équipements publics sur le site du collège, l'avis du maire de SOUSTONS en date du 18 mars 2025 exprimant deux demandes de modifications réglementaires, l'avis favorable de la commune du VIEUX-BOUCAU exprimé par délibération en date du 18 mars 2025, l'avis en date du 11 avril 2025 de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites demandant que le dossier de modification n°2 du PLUi soit repris dans sa globalité, puis son second avis, favorable, à la suite du second passage devant elle du 6 novembre 2025, l'avis, sans observation, en date du 20 mars 2025 du président du conseil départemental des Landes, l'avis favorable avec réserve en date du

25 février 2025 du syndicat mixte d'aménagement du golf de Moliets-et-Maâ, les réserves portant sur la délimitation de la zone U englobant les tennis et le club house ;

- l'avis en date du 28 avril 2025 de la mission régionale d'autorité environnementale exprimant de nombreuses observations sur le projet de modification n°2 du PLUi, notamment quant à la nécessité de compléter la justification de la démarche de réduction des impacts au regard des enjeux environnementaux ;
 - la décision du 7 octobre 2025 de la vice-présidente du tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur et son suppléant pour la conduite de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS ;
 - l'arrêté communautaire du 17 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS ;
 - la justification des mesures de publicité (Cf. infra) ;
- Un dossier technique comprenant :
- le rapport de présentation et l'évaluation environnementale ;
 - le règlement écrit modifié ;
 - le règlement graphique modifié concernant les territoires des 8 communes littorales à savoir :
 - le document graphique 3.2.1 « plan réglementaire » ;
 - le document graphique 3.2.2 « mixité des fonctions » ;
 - le document graphique 3.2.3 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ;
 - le document graphique 3.2.4 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
 - le document graphique 3.2.5 « emprise au sol des constructions » ;
 - le document graphique 3.2.6 « hauteur des constructions » ;
 - le document graphique 3.2.7 « plan patrimoine » ;
 - le document graphique 3.2.8 « trame verte et bleue » ;
 - le document graphique 3.2.9a « plan risques » ;
 - le document graphique 3.2.9b « plan aléas » ;
 - le document graphique 3.2.10 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » pour la seule commune de SOORTS-HOSSEGOR ;
 - le document graphique 3.2.11 « plan réglementaire » (après l'avoir vérifié auprès des services de la communauté de communes MACS, le commissaire enquêteur a pris acte d'une erreur matérielle qui s'est glissée dans la dénomination de ce plan dédié aux emplacements réservés ; il aurait dû porter le numéro 3.2.11 et s'appeler « emplacements réservés ». Le commissaire enquêteur estime que cette erreur matérielle n'altère pas la compréhension de la portée réglementaire de la servitude d'emplacement réservé qu'il édicte sur les territoires des 8 communes littorales) ;
 - les orientations d'aménagement et de programmation (secteur Caliot-Camentron à Messanges et quartier de Maâ à MOLIETS-ET-MAÂ) ;
 - le bilan de la concertation préalable.

Le commissaire enquêteur a constaté la complétude du dossier au regard des exigences législatives et réglementaires encadrant la procédure de modification soumise à la présente enquête publique.

2.4 Analyse du dossier

Le SCOT couvrant le territoire de la communauté de communes MACS a identifié les périmètres suivants :

- Sept agglomérations :

- **Moliets** : le centre bourg, ses quartiers périphériques, son secteur commercial et d'urbanisation récente situé en entrée nord et ouest du bourg ;
- **Messanges** : le centre bourg, les développements urbains majoritairement d'habitat implantés « en couronne » autour du centre dont le quartier Moïsan ;
- **Vieux-Boucau-les-Bains, Messanges sud et Port d'Albret** : ensemble des espaces urbains diversifiés de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS, secteurs résidentiels, d'activités diverses et d'équipements d'hébergement de loisirs se prolongeant au nord sur MESSANGES et au sud sur SOUSTONS (Port d'Albret) ;
- **Soustons** : le centre-ville, l'urbanisation principalement d'habitat venant en limite de l'étang et de ses abords naturels à protéger côté ouest, ou se développant en « doigts de gants » autour d'axes routiers au nord et à l'est, le secteur industriel artisanal et commercial de Cramat ;
- **Seignosse** : le centre-ville, ses périphéries majoritairement d'habitat situées au sud et à l'est, le secteur d'activités artisanales et tertiaires de Laubian ;
- **Capbreton, Hossegor, Soorts, Seignosse le Penon** : dont les limites sont situées au nord par la station littorale et dense du Penon, à l'est par le bourg de SOORTS jusqu'au secteur économique de Pédebert, au sud par les limites urbaines de CAPBRETON, à l'ouest par le front littoral jusqu'en limite des espaces dunaires à protéger ;
- **Labenne** : le centre-bourg et ses périphéries urbaines.

- Cinq villages, dont deux villages « résidentiels touristiques » et trois villages « économiques » :

- **La station de Moliets plage** (résidentiel touristique) comprenant l'urbanisation présente de part et d'autre de l'« avenue de l'Océan jusqu'aux espaces dunaires à protéger » ;
- **La station de Labenne-Océan** (résidentiel touristique) incluant l'urbanisation présente de part et d'autre des avenues de l'Océan et de la Plage, jusqu'aux allées parallèles à l'océan ;
- **Le secteur d'Housquit-Artiguenave** (économique) à LABENNE comprenant les lotissements économiques et les implantations d'activités situés autour de la route départementale 810 ;
- **Le secteur des « Deux pins »** (économique) à CAPBRETON compris entre les routes départementales 133 et 418 ;
- **Le secteur de Larrigan** (économique) à SEIGNOSSE compris entre la route départementale 337, la route de Saubion et la route de Larrigan.

- Huit « secteurs déjà urbanisés » (SDU) :

- **Le quartier de Maâ à MOLIETS-et-MAÂ** ;
- **Les îlots bâtis** de résidences et d'hébergements proches **du golf de MOLIETS-et-MAÂ** ;
- **Les secteurs du Houron et des Arènes** situés à proximité du golf de MOLIETS-et-MAÂ ;
- **Le secteur « Le Pignada »** situé à l'est de Moliets-Plage ;
- **Le quartier Caliot-Camentron** à MESSANGES ;
- **Le secteur dit « du Château d'eau »** à SOUSTONS ;
- **Les îlots bâtis** de résidences et d'hébergements de la zone d'aménagement concerté (ZAC) **du Golf à SEIGNOSSE** ;

- Le secteur du collège à LABENNE.

La modification n°2 du PLUi applique également les autres principes de protection édictés par la loi littoral à savoir : la bande littorale de cent mètres, les espaces proches du rivage, les espaces remarquables, les espaces boisés significatifs et les coupures d'urbanisation.

Dans le cadre de cette modification n°2, il revient au PLUi de délimiter précisément ces différents périmètres d'urbanisation ou de protection. A la faveur de cette délimitation, au plus près de l'urbanisation existante et dans la continuité de celle-ci, s'agissant des zones d'extension dédiées à l'urbanisation future, certaines parcelles sont exclues des zones urbaines pour être classées en zone naturelle ou en zone agricole ou en zone de non extension de l'urbanisation. Il en résulte, pour ces parcelles, une altération des droits à construire garantis actuellement par leur classement dans le PLUi en vigueur.

La répartition des entités urbaines, telles qu'issues de la modification introduite par le projet de modification n°2 du PLUi, objet de la présente enquête publique, est la suivante :

Types d'espaces	Agglomérations	Villages	Secteur déjà urbanisés
Hectares	3180,6	248,2	357,5
Pourcentage du territoire	84 %	6,6 %	9,4 %

Cette répartition consacre l'évolution suivante par rapport au PLUi en vigueur :

- une réduction de 36,9 hectares des zones urbaines U ou à urbaniser AU dont 13,2 espaces boisés et non aménagés reclassés en zone N de protection, 15,5 hectares d'espace de camping en contexte boisé reclassés en zone naturelle Nt2 (tourisme), 8,2 hectares bâties, aménagés et de « dents creuses » reclassés en zone naturelle N, ou Ne ou Neco ;
- la création de 36,6 hectares de zone U sur le quartier de Caliot-Camentron à MESSANGES en remplacement d'un zonage N, ce qui apporte accroît le potentiel urbanistique des parcelles concernées ;
- l'extension et le renforcement des prescriptions de protection d'espaces naturels, boisés et littoraux sur un total d'environ 213 hectares ;
- enfin, l'identification de secteurs d'interdiction d'extension de l'urbanisation concernant environ 60 hectares de zone urbaine U.

Le dossier évalue l'impact environnemental de la délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) et prévoit, le cas échéant, les mesures compensatoires adaptées sous la forme de prescriptions réglementaires portées par le règlement d'urbanisme écrit et le règlement d'urbanisme graphique.

3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur

Par décision n°E250000117/64 du 7 octobre 2025, la vice-présidente du tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Michel CAZAUBON, commissaire enquêteur figurant sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2025. Cette décision a été prise à la requête du président de la communauté de communes MACS pour l'organisation d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes MACS.

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur relatifs à la matière dont il s'agit et en application des dispositions de l'arrêté communautaire n°20251017A37 du 17 octobre 2025 portant organisation de la dite enquête publique.

3.2 Préparation de l'enquête publique

Lors d'une réunion préalable, tenue le 13 octobre 2025 dans les locaux de la communauté de communes MACS, le commissaire enquêteur et la personne responsable « Planification territoriale » ont déterminé ensemble les dates de l'enquête publique et celles des permanences du commissaire enquêteur ainsi que les lieux et le nombre de ces dernières. Au cours de cette réunion, en présence des deux agents du pôle « Planification territoriale », le dossier a été présenté oralement au commissaire enquêteur qui a pu échanger ainsi avec les participants sur la teneur du projet. Lors de cette réunion, le commissaire enquêteur a demandé au service « planification territoriale » de rédiger une note de contexte afin de situer la procédure de modification n°2 du PLUi dans le cours des nombreuses procédures d'évolution du document d'urbanisme depuis son approbation, procédures non abouties pour certaines d'entre elles à la date de la présente enquête publique. Cette note a été insérée dans le document administratif au rang 00 intitulée « Note de contexte ».

Le 24 octobre 2025, le commissaire enquêteur s'est rendu au siège de la communauté de communes MACS pour signer les 9 registres d'enquête et les 9 exemplaires du dossier d'enquête destinés à être déposés au siège de la communauté de communes MACS et dans les 8 mairies des communes littorales concernées par la modification n°2 du PLUi. A cette occasion, le commissaire enquêteur a vérifié et constaté la complétude des dossiers à signer.

3.3 Publicité de l'enquête publique

3.3.1 *La publication sur les journaux locaux*

L'arrêté du président de la communauté de communes MACS organisant l'enquête publique a été régulièrement publié dans deux journaux locaux aux dates suivantes :

- le mardi 21 octobre 2025 dans le journal « Sud-Ouest » ;
- le mardi 21 octobre 2025 dans le journal « Annonces landaises.com » ;
- le vendredi 14 novembre 2025 dans le journal « Sud-Ouest » ;
- le vendredi 14 novembre 2025 dans le journal « Annonces landaises.com ».

3.3.2 L'affichage

L'affichette jaune reproduisant l'arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS a été affiché dans chacune des mairies des communes littorales concernées par la présente enquête publique. En outre, 25 sites ont été identifiés pour y ériger un panneau d'affichage supportant l'affichette jaune. Ces lieux correspondant aux enjeux d'évolution urbanistique inclus dans le projet de modification n°2 sont les suivants : le parking route d'Angresse à CAPBRETON, le parking du collège à LABENNE, la Prade route départementale n°652, route du quartier de Caliot, la partie sud de la commune desservie par la route départemental n°652 à MESSANGES, le rond-point de Moliets-plage, la rue des Templiers du quartier de Maâ à MOLIETS-et-MAÂ, le rond-point du golf situé sur la route départementale n°86, le parking de l'office de tourisme secteur de l'Etang noir et la route de l'Etang noir à HOSSEGOR, la route des lacs, le quartier de Soustons-plage, la route du château d'eau, la route de Tosse à SOUSTONS.

Lors de ses différentes visites de terrain (Cf. infra), le commissaire enquêteur a constaté l'affichage sur place de l'affichette jaune reproduisant l'arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique sur la modification n°2 du PLUi dans les lieux concernés par celle-ci.

Les maires concernés par l'enquête publique ont délivré les certificats d'affichages attestant la mise en œuvre des dispositions de l'article 7 de l'arrêté communautaire relatif aux modalités d'affichage sur leurs territoires respectifs à savoir : la maire de MOLIETS-et-MAÂ le 8 décembre 2025, le maire de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS le 8 décembre 2028, le maire de SEIGNOSSE le 8 décembre 2025, le maire de SOORTS-HOSSEGOR le 8 décembre 2025, le maire de MESSANGES le 9 décembre 2025, la maire de LABENNE le 9 décembre 2025, la maire de SOUSTONS le 12 décembre 2025, le président de la communauté de communes MACS le 6 janvier 2026 le maire de CAPBRETON le 8 janvier 2026.

3.4 Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a visité le terrain à plusieurs reprises :

- le 24 octobre 2025 : le quartier du Château d'eau à SOUSTONS, le village touristique du golf de MOLIETS et le quartier de MAÂ, le village de vacances situé en bordure de la route départementale 652 à MESSANGES et le secteur de Caliot-Camentron à MESSANGES, puis de nouveau ce même quartier, guidé par le maire de MESSANGES, le 24 novembre 2025 ;
- le 6 novembre 2025 : le secteur de Tuc dous bros, l'étang noir et le secteur du golf à SEIGNOSSE, le secteur du collège à LABENNE ;
- le 24 novembre 2025 de nouveau le quartier de Maâ, le secteur de Caliot-Camentron en compagnie du maire de MESSANGES (Cf. supra), le quartier de Hardy, au sud de SOUSTONS pour voir l'urbanisation linéaire bordant la route de TOSSE, le secteur du Rey et les zones d'activité Pédebert à SOORTS-HOSSEGOR et des Deux Pins à CAPBRETON.

4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Organisation et tenue des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu ses 4 permanences, le vendredi 7 novembre 2025 de 9h00 à 12h00 au siège la communauté de communes MACS dans la salle de réunion du rez-de-chaussée facilement accessible, le jeudi 20 novembre 2025 de 14h à 17h00 dans la salle du conseil municipal de la mairie de MESSANGES, le samedi 29 novembre 2025 de 9h00 à 12h00 dans la salle de réunion situé au rez-de chaussée de la mairie de LABENNE, enfin, sa dernière permanence le lundi 8 décembre 2025 dans la salle de réunion du rez-de-chaussée au siège de la communauté de communes MACS. Les conditions dans lesquelles se sont déroulées les permanences ont été satisfaisantes, car l'accès au commissaire enquêteur a été facile pour le public dans chacun des bâtiments publics.

4.2 Clôture de l'enquête publique

A la clôture de l'enquête publique, le registre dématérialisé a comptabilisé 5245 visiteurs ayant généré 5456 téléchargements de tout ou partie du dossier d'enquête et le dépôt de 203 contributions (observations) du public dont 46 anonymes. En outre, sur l'ensemble des 9 registres « papier » ont été recensé 11 mentions écrites accompagnées de 6 mémoires ou courriers dont certains ont donné lieu à un dépôt parallèle sur le registre dématérialisé.

L'ensemble des contributions et observations est recensé dans le tableau ci-dessous et repéré, synthétiquement, par des mots-clé pour en faciliter la présentation thématique de synthèse qui suit. La codification, utilisée pour faciliter le repérage dans le tableau, est la suivante : W pour les observations déposées sur le registre dématérialisé, R pour les observations déposées sur le registre « papier », C pour les courriers reçus annexés au registre « papier » et P pour les observations recueillies par le commissaire enquêteur lors de ses permanences (1P pour la 1ère permanence et ainsi de suite). Derrière chaque lettre, suit un nombre précisant l'ordre chronologique d'apparition. Les registres « papier » sont repérés par la première syllabe de la commune considérée suivie de la lettre R ou C et du numéro chronologique.

5 OBSERVATIONS RECUÉILLIES : RELEVÉ, ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD

Au cours d'une réunion tenue le mardi 16 décembre 2025, à 14h00 dans les locaux de la communauté de communes MACS, en présence du vice-président chargé de l'urbanisme, le commissaire enquêteur a remis en main propre, au porteur du projet de modification n°2 du PLUi, son procès-verbal de synthèse dans le respect du délai de huit jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique comme le prévoit le code de l'environnement.

Les thèmes émergents de l'enquête publiques sont reproduits ci-après. Par courriel du 30 décembre 2025, la communauté de communes MACS a notifié au commissaire enquêteur son mémoire en réponse. Sa teneur a été insérée, in extenso, dans le texte ci-dessous, en caractères bleus. La mémoire en réponse a respecté la structure du sommaire du rapport de synthèse rédigé par le commissaire enquêteur, ce qui permet ce mode de présentation par incrustation.

5.1 Une critique globale sur la stratégie urbanistique, environnementale et la gouvernance

Une dizaine de contributions portent un jugement d'ensemble en passant en revue plusieurs aspects concernés par l'artificialisation des sols liée au développement de l'urbanisme et au grignotage des ressources naturelles qui l'accompagne. Il est reproché à la communauté de communes MACS de porter un projet « collectiviste », bureaucratique, parfois opaque, insuffisamment discuté reflétant un déficit d'expression démocratique. Il est observé que les actions promues visent à consolider certaines dérives du passé. Dans le détail, ces contributeurs expriment une inquiétude quant à la menace qui pèse sur les espaces naturels fragiles ou précieux à protéger contre le développement urbain. Ce dernier tend à s'affirmer en minorant la prise en compte de risques tels que subversion marine, ruissellement, remontée de nappe, ou protection des espaces naturels sensibles et du patrimoine landais. Certains déposants détaillent ce qui leur semble signaler quelques insuffisances s'agissant de la mobilité, du respect de la réglementation urbanistique dans la délivrance des autorisations d'occupation du sol, de l'inventaire des ressources naturelles, du débat démocratique et formule des préconisations intéressant la méthode de gouvernance souhaitée plus participative, transparente et contrôlée. Parmi ces contributeurs, il convient de signaler le mémoire « panoramique » de la SEPANSO dont le dépôt tardif lui a permis de résumer les observations des contributeurs portant sur la non prise en compte des risques littoraux, principalement à SEIGNOSSE (Cf. infra), sur le classement en zone urbaine des quartiers de Maâ et Caliot-Camentron. Elle y exprime, aussi, sa préoccupation à l'égard du potentiel de développement de la zone Housquit proche du marais d'Orx à LABENNE. Il convient également de signaler la contribution de l'association Collectif Vert et Bleu du VIEUX-BOUCAU-les-BAINS qui déplore l'urbanisation d'espaces préservés, exposés aux risques naturels et qui interroge les élus sur leurs motivations.

Réponse MACS :

La modification n°2 du PLUi traite exclusivement de la loi LITTORAL et de son application locale.

Concernant l'artificialisation des sols évoquée (WEB127, HOSSEGOR), la modification n°2 du PLUi amène un nombre très conséquent d'hectares à passer de zone Urbaine à zone Naturelle : -73 ha de zone U dans le projet initial, auxquels se rajoutent - 19 ha de zone Urbaine dans les SDU suite au 2ème passage en CDNPS. Les conclusions de la SEPANSO sur l'urbanisation rampante, l'étalement urbain et ses incidences sur l'assainissement et la ressource en eau potable, sont également contradictoires avec les impacts de cette modification n°2 du PLUi qui vient réduire les zones Urbaines, plutôt que les agrandir (sauf à Messanges, au quartier Caliot). Le projet évoqué, concernant l'éco-quartier à Soorts, qui en cours d'étude par la Mairie, n'est pas abordé dans le cadre de cette modification n°2 du PLUi.

Concernant le littoral fragilisé, la biodiversité en déclin ou la perte d'identité paysagère, un tel constat ne peut aucunement s'appliquer au projet de modification n°2 du PLUi. Ce projet vient au contraire rajouter + 121 ha de protections environnementales dans les communes littorales. Les protections paysagères et patrimoniales sont également renforcées dans les SDU de Caliot et de Maâ. Les campings littoraux ne bénéficient d'aucune tolérance réglementaire, où s'appliquent, comme ailleurs, la protection contre les risques littoraux (quand ils existent), le respect des notions de la loi Littoral (notamment en Espaces proches du Rivage) et la protections de la qualité

paysagère et environnementale des sites (protections des couverts boisés, zonage spécifique NT2 sur les sites à forte valeur). De surcroît, en site inscrit, la création de nouveau camping est interdite, sauf accords de l'Architecte des Bâtiments de France et de la CDNPS (article R111-33 du code de l'urbanisme). A ce sujet, le projet de modification n°2 réduit une zone U dédiée à l'extension d'un camping à Messanges Sud.

Concernant les enjeux de mobilités actives et d'inondabilité croissante, ces thèmes sont hors sujet par rapport aux objectifs poursuivis par la modification n°2 du PLUi. De manière générale, le PLUi, conformément au Code de l'urbanisme, ne peut pas imposer :

- la continuité obligatoire des voies piétonnes et cyclables. Il peut juste l'encourager ou la prévoir à travers des emplacements réservés ou des financements publics-privés lors de la réalisation de projet),
- des études hydrauliques avant toute délivrance de permis, qui sont déjà prévues dans le cadre de dossiers loi sur l'eau.

Concernant la généralisation des dispositifs d'infiltration naturelle des eaux pluviales, des dispositions existent déjà dans les zones U et AU du PLUi, qui ont vocation à être renforcées dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi à travers la généralisation de la gestion intégrée des eaux pluviales. Concernant l'inondabilité, l'autorité compétente tient compte des éléments de risques dont elle a connaissance en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, et ce même si ces informations ne sont pas encore intégrées dans le PLUi.

Concernant la prise en compte des risques, il est rappelé que les Plans de Prévention des Risques Littoraux sont de compétence de l'État. La demande de modification du PPRL Bourret Boudigau (WEB 174, HOSSEGOR), comme déjà évoqué lors de la précédente enquête publique, est hors de portée du PLUi et de sa modification. Concernant le PPRL du courant Nord de Soustons, dont l'élaboration a été engagée en 2019, il ne peut pas être intégré au PLUi tant que l'arrêté préfectoral n'a pas été publié et la démarche finalisée. Les éléments présentés en 2023 lors des réunions publiques constituaient des points d'étape afin de porter à la connaissance du public des premières cartes d'aléas, avant d'engager la traduction réglementaire. Pour mémoire, l'élaboration d'un PPRL est un processus long ; celui du Bourret Boudigau a été prescrit en 2010 et approuvé par arrêté préfectoral en 2021.

Concernant le caractère collectiviste et hautement bureaucratique de ce projet et l'empêchement des communes à décider de leur devenir (WEB126, HOSSEGOR), la loi LITTORAL est, en effet, un sujet très technique et juridique. L'élaboration de cette modification n°2 s'est faite en étroite collaboration avec les communes concernées, conformément au mode de gouvernance instauré entre MACS et les communes depuis 2015. Concernant le supposé déficit démocratique, il est rappelé que les évolutions proposées, en lien avec loi ELAN, ont fait l'objet de 4 ans d'études (dans le cadre du SCOT, puis du PLUi), de 3 temps de concertation préalable et de 2 réunions publiques (dont 1 accessible en direct sur You Tube). A chaque fois, des supports papier et numérique étaient mis à disposition du public. En phase SCOT, 6074 visiteurs ont consultés le registre et 28

observations ont été émises. En phase PLUi, 6500 visiteurs ont consultés le registre et 51 observations ont été émises.

Concernant la spéculation foncière et l'habitat déséquilibré, le logement permanent ne recule pas au profit des résidences secondaires puisque cette proportion s'inverse petit à petit (de 42.2% de résidences principales en 1990 à 53.5% en 2022 selon l'INSEE), partant d'un héritage ayant fait du littoral landais une destination touristique forte avec l'aménagement de stations réalisées entre les années 60 et 80 par la MIACA. L'approbation prochaine de la 3ème politique intercommunale de l'habitat (PLH) et les nouveaux outils offerts récemment par la loi LE MEUR/INAKI seront prochainement déclinés dans le PLUi pour renforcer la prise en compte de cette préoccupation (notamment à travers les servitudes de résidence principale). D'ores et déjà, MACS partage cette préoccupation : la taxe d'habitation sur les résidences secondaires fait l'objet d'une majoration à hauteur de 60%.

Concernant l'urbanisme non anticipateur, ce n'est en rien l'objet de la modification n°2 du PLUi. La révision du SCOT en cours (vision à horizon 2050) puis celle du PLUi permettront d'anticiper les enjeux climatiques, écologiques, énergétiques, sociaux, démographiques, etc.

Concernant Vieux Boucau, l'arrêté Préfectoral 2025-0072 du 10/02/25 fixant la Limite Transverse de la Mer (LTM) au niveau du barrage principal d'entrée du lac marin d'Albret est évoqué pour demander la révision et l'extension de la bande des 100m du PLUi. Or, cette question a été tranchée par le Tribunal administratif dans son jugement en date du 27 Juin 2023 et par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux par décision du 06 Mai 2025, qui ont validé la délimitation de la bande des 100m et de la zone Urbaine sur le secteur du Courant de Soustons (CF réponse détaillée au point 1.5.2 sur Vieux Boucau et Soustons-plage).

Concernant Labenne, les observations émises concernant la multiplication des lotissements, est hors sujet par rapport à la modification n°2 du PLUi. Le SDU du collège de Labenne n'apparaît plus problématique au regard du 2ème avis favorable de la CDNPS et du resserrement opéré de la zone constructible.

Le classement en zone Urbaine des campings de Labenne Océan n'est pas lié à la modification n°2 du PLUi mais existe depuis plus de 15 ans, dans le cadre des précédents PLU communaux. Il s'agit d'espaces à caractère urbanisé qui se placent dans la continuité des tissus bâties formant le cœur de la station balnéaire de Labenne Océan. Il est rappelé que le couvert boisé est préservé sur tout Labenne Océan et que ces campings sont inclus dans les espaces proches du rivage (jusqu'au Boudigau), imposant une extension limitée de l'urbanisation.

L'extension de la ZAE d'Housquit n'est pas liée à la modification n°2 du PLUi mais au précédent PLU communal de 2018. La reconnaissance d'un village économique a toutefois fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre du SCOT et du PLUi (cf page 112 et suivante du rapport de présentation). Des compléments d'évaluation des sensibilités écologiques sont envisagés pour le terrain en zone U positionné dans la zone de proximité des espaces protégés du marais d'Orx, mais toutefois séparé de ceux-celui-ci par la voie ferrée. Les autres terrains non bâtis en zone U compris

dans ce "village économique" se positionnent à plus grande distance, au nord de la RD810 et derrière des activités.

Concernant Messanges et Moliets, l'inscription au sein du site inscrit des étangs landais n'est pas contradictoire avec un projet mesuré de densification des quartiers de Caliot et de Maâ, de surcroît quand des protections écologiques, patrimoniales et paysagères viennent protéger la qualité de ces quartiers (à hauteur d'environ 15 ha).

Concernant Soorts Hossegor, la disparition des villas et des parcs, comme la supposée urbanisation nouvelle venant aggraver les problèmes de qualité des eaux du lac, ne sont aucunement du ressort de la modification n°2 du PLUi. En effet, les seules évolutions apportées à Soorts Hossegor concernent la suppression de zones Urbaines au parc d'activités Pédebert et dans le secteur du Rey.

Concernant Seignosse, et le futur projet du nouvel arial du lac, la modification n°2 du PLUi n'aborde pas ce projet. La phase citée sur « *l'absence d'éléments d'intérêt patrimonial particulier ne justifie pas le renforcement des dispositifs réglementaires déjà en place dans le PLUi* » concerne le SDU du Golf de Seignosse. Des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales sont listées à la page suivante. Les protections déjà en vigueur sont également rappelées au tire de la TVB (EBC, réservoirs de biodiversité, espaces boisés significatifs de la loi littoral) et du paysage (couvert boisé).

Concernant un inventaire exhaustif des zones humides demandées par la SEPANSO dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), le PLUi identifie déjà, par une trame protectrice, les zones humides localisées sur le territoire dans le cadre de l'étude du PLUi approuvé en 2020 et identifiées à partir des données du SAGE Adour Aval et d'une expertise locale menée par le bureau d'études Eliomys. De plus, les inventaires de terrain réalisés pour l'étude de la modification n°2, dont les conclusions sont présentées dans le chapitre 6.1 du Rapport de présentation portant sur les incidences sur les habitats naturels, n'ont pas révélé la présence de végétations caractéristiques de zones humides.

Concernant d'autres préconisations formulées par la SEPANSO, il est rappelé que des régimes forts de protection existent déjà concernant les arbres remarquables: arbres remarquables isolés, couvert boisé, corridors en pas japonais. Les dispositions favorables aux productions maraîchères et fruitières sont hors sujet par rapport aux objectifs poursuivis par la Modification n°2 du PLUi. Toutefois, la délimitation de la zone Urbaine à Caliot a tenu compte du domaine viticole existant et de sa protection. Et enfin, la modification n°2 du PLUi n'est en rien incompatible avec les objectifs du SCOT puisqu'elle vient décliner sa modification simplifiée n°1 concernant l'application de la loi littoral.

Les accusations de dérives d'urbanisme passées et d'application inégale du droit relèvent en premier lieu d'une méconnaissance du code de l'urbanisme et de l'application du droit des sols (qui nécessitent une expertise pointue), rendant sans fondements de tels propos.

En effet, une notion centrale, celle de la CRISTALLISATION DES DROITS, doit être prise en compte pour expliquer certaines situations, notamment par rapport à l'application des règles de recul. Par exemple, Rue du milan noir à Moliets : les 2 terrains font partie du lotissement du Grand cerf, autorisé le 15/11/2018, sous l'application du PLU et non du PLUi. Le règlement du PLU prévoyait seulement un recul de 5m par rapport aux voies, qui ne s'appliquait qu'aux voies de circulation automobile (et non aux pistes cyclables). Conformément aux dispositions de l'article L.142-14 du code de l'urbanisme, lorsqu'un lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager et ce pendant 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux. Par conséquent, le PLUi, qui a été rendu opposable pendant ce délai de 5 ans ne s'applique pas à ces permis.

Concernant les règles de recul par rapport à une piste cyclable, une règle particulière existe dans le règlement écrit du PLUi pour les cheminements piétons et cyclables auquel s'applique un recul de 1,5m (et non 5m comme le voudrait la disposition générale).

Concernant d'autres installations supposées frauduleuses, les permis sont conformes aux règles en vigueur. Par ailleurs, les communes disposent du pouvoir de Police afin de vérifier la nature des travaux effectivement réalisés et leur conformité avec l'autorisation d'urbanisme délivré. Cela est hors de portée de la modification n°2 du PLUi.

5.2 Forte inquiétude sur l'insuffisance de prise en compte des risques naturels autour du Port d'Albret sur VIEUX-BOUCAU-les-BAINS et SOUSTONS-PLAGE

Il se dénombre 94 contributions concernant le risque de subversion marine affectant la zone du courant de Soutons entre son embouchure et le lac d'Albret. Il est fait référence à la présentation, réalisée en juillet 2023 par les services de l'État, des éléments recueillis dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux prescrit en 2010 sur le secteur. Les déposants observent que toutes les zones concernées par les aléas moyens et faibles ne sont pas identifiés sur la carte du PLUi. Il s'en émeuvent et certains rappellent les grands événements climatiques littoraux survenus entre 2014 et 2024 ainsi que le plus récent du 7 novembre 2025 qui a provoqué la submersion complète du cordon sablonneux longeant le courant de Soutons.

Parmi ces déposants, 68 d'entre eux pointent, en outre, que le linéaire de la bande de 100 mètres soit mis en conformité avec l'arrêté préfectoral n°2025-0072 du 10 février 2025, lequel fixe la limite transversale de la mer au niveau du barrage principal d'entrée du lac marin. A la faveur de cette observation, les rédacteurs estiment que la bande de 100 mètres irait bien au-delà de l'avenue de Gao et de la rue des Pibaleurs au VIEUX-BOUCAU-les-BAINS.

Cet ensemble de contributions, dont le caractère répétitif sur la base d'un texte quasiment identique dans sa structure et ses thématiques, bien que procédant de publications individuelles, permet de penser qu'il s'agirait d'une forme de pétition signalant une réelle mobilisation de la population agrégée autour du lac d'Albret et du courant de Soutons. A cet égard, un sous-ensemble de 29 contributeurs demande que le risque d'inondation par ruissellement observé dans l'avenue de Cutyots à SOUSTONS-PLAGE soit pris en compte, car, selon eux, seul le risque de remontée de nappe apparaîtrait alors que, depuis 2021, aucune inondation provenant de cette cause n'aurait été observée. Les déposants font référence à l'étude réalisée par la société ETIAGE dont les résultats ont été présentés au public lors d'une réunion tenue le 10 décembre 2024. Ces contributeurs,

auxquels il convient d'ajouter l'association URPSP qui regroupe 63 résidences implantées sur SOUSTONS-PLAGE, réclament que les parcelles interstitielles cadastrées section CP n°s 36, 383, 384 et 400 soient sorties de la zone à urbaniser et de la zone urbaine pour être classées en zone naturelle, car ils estiment que l'urbanisation de ces terrains naturels accroîtrait les risques d'inondation par ruissellement. La SEPANSO exprime le même souhait.

Pour conclure sur ce point, une centaine de personnes, dont les associations « des propriétaires et résidents du Port d'Albret », « le Collectif Vert & Bleu » et « l'URPSP » se sont faits le relais d'une initiative collective, dont la source n'apparaît pas clairement, tendant à exprimer une exigence de prise en compte des risques littoraux, de ruissellement et de la bande des 100 mètres concernant le courant de Soustons et le lac marin.

Réponse MACS :

1) Concernant le risque submersion marine et les risques liés au PPRL présentés par les services de la DDTM des Landes auprès des citoyens : il s'agit d'un PPRL qui a été prescrit mais pas encore approuvé. Il ne peut donc pas être intégré au PLUi dans son état actuel. Il s'agit d'une compétence du Préfet et non de la communauté de communes MACS. Concernant le PPRL du courant Nord de Soustons, dont l'élaboration a été engagée en 2019, il ne peut pas être intégré au PLUi tant que l'arrêté préfectoral n'a pas été publié et la démarche finalisée. Les éléments présentés en 2023 lors des réunions publiques constituaient des points d'étape afin de porter à la connaissance du public des premières cartes d'aléas, avant d'engager la traduction réglementaire. Pour mémoire, l'élaboration d'un PPRL est un processus long ; celui du Bourret Boudigau a été prescrit en 2010 et approuvé par arrêté préfectoral en 2021.

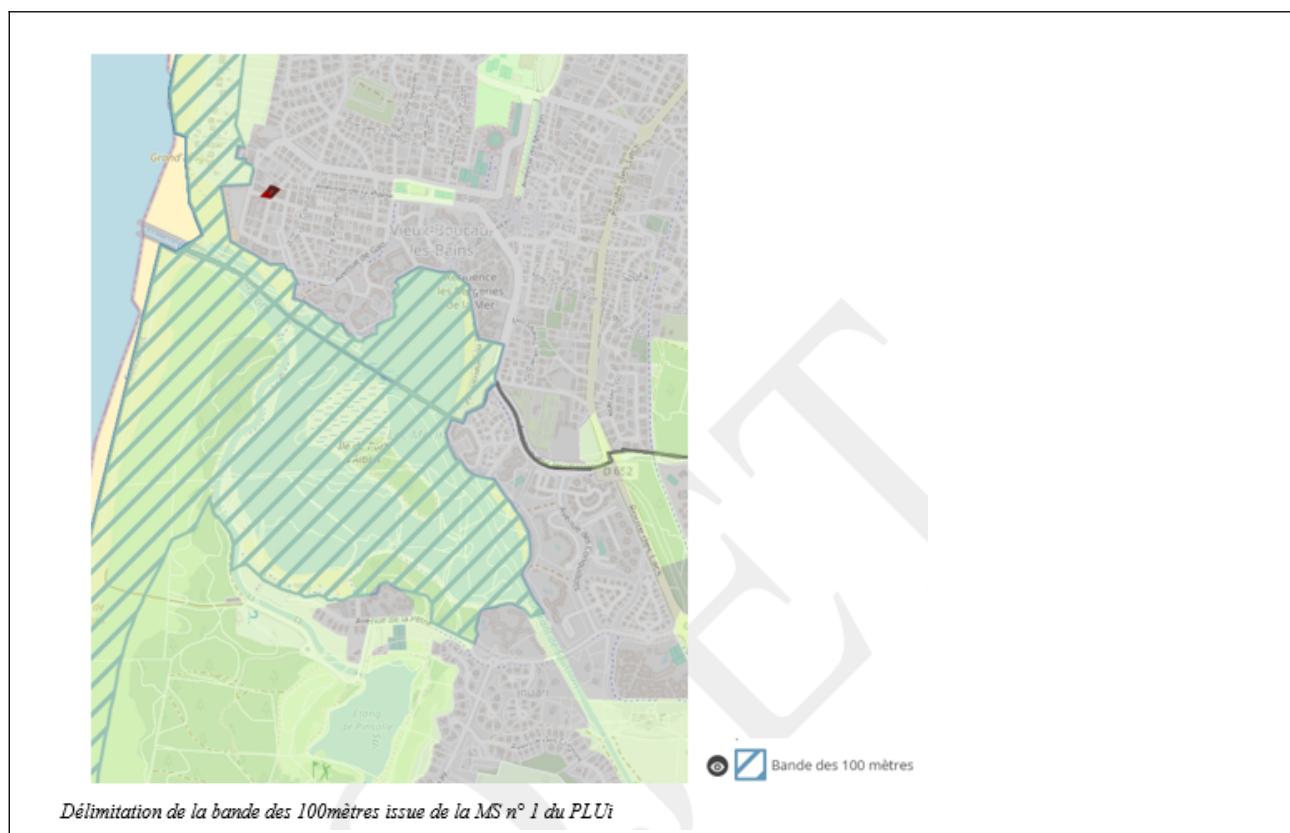
2) Concernant les risques d'inondation par ruissellement. Pour faire suite aux résultats présentés par la société ETIAGE, la commune est en attente du rapport sur l'étude hydraulique réalisée afin de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique à cette problématique.

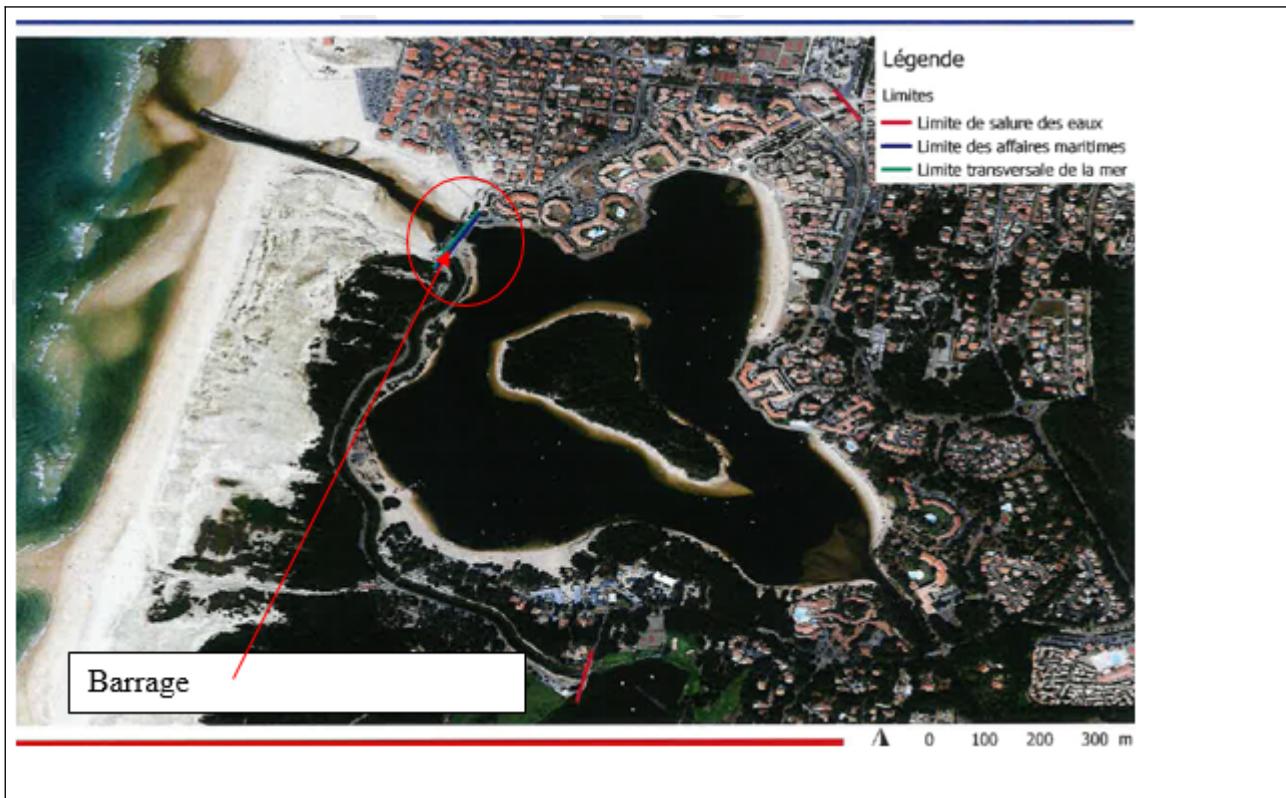
De plus, concernant les parcelles interstitielles cadastrées CP 36, 383, 384, 400 et la demande de procéder à un rétro-zonage de la zone 2AU (zone à urbaniser à long terme) vers une zone Naturelle, la suppression de ces zones doit être apprécié en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade et durant une procédure de modification du PLUi en cours de finalisation, leur reclassement serait prématuré. Il est indiqué que la parcelle CP36 serait située en discontinuité avec l'urbanisation actuelle, alors que cette dernière se situe en continuité de l'urbanisation et bénéficie d'un accès depuis le domaine public contrairement à ce qui est indiqué. Il n'y a pas de lien direct entre l'artificialisation des sols et les inondations par ruissellement alors que tout projet d'aménagement a des obligations de gestion des eaux sur sa parcelle.

Comme indiqué dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLUi, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan Paysage et de Biodiversité (PPB). Ce futur document, à portée stratégique et réglementaire permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés .

3) Concernant la bande littorale inconstructible, dite bande des 100 m, l'Arrêté Préfectoral 2025-0072 du 10/02/25 fixant la Limite Transverse de la Mer (LTM) au niveau du barrage principal d'entrée du lac marin est évoqué (W13) pour demander la révision et l'extension de la bande des 100m du PLUi. Or :

- cette question a été tranchée par le Tribunal administratif dans son jugement en date du 27 Juin 2023 et par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux par décision du 06 Mai 2025, qui ont validé la délimitation de la bande des 100m et de la zone Urbaine sur le secteur du Courant de Soustons (CF PJ) ;
- La bande de 100m s'applique en dehors des espaces urbanisés (article L121-16 du code de l'urbanisme) à compter de la limite haute du rivage ;
- La fixation de la limite transversale de la mer au niveau du barrage est sans incidence sur celle de la bande des 100 mètres retenue par les auteurs du PLUi ; ce qui a d'ailleurs été relevé dans son rapport définitif par la DDTM, qui précise que, « Pour le courant présent au niveau de Vieux Boucau, la localisation de la LTM n'aura d'impact au niveau des documents de planification ni au niveau de l'application de la loi littoral dans la mesure où tout le lac est déjà considéré comme un espace maritime » (cf. PJ, page 24) ;





5.3 Le SDU de Caliot-Camentron est majoritairement rejeté

A l’exception d’une observation positive reconnaissant la pertinence du classement qui permettra de combler les « dents creuses » dans ce quartier ayant reçu d’importants investissements communaux, le reste des 22 contributions est unanimement opposé au classement en zone urbaine du secteur. Les mêmes motifs reviennent : faible densité égale à 3 logements à l’hectare, urbanisation diffuse, disjointe, discontinue, absence d’équipements collectifs, voiries sous-dimensionnées, non structurées , assainissement collectif incomplet (la rue des pandelles n’est pas desservie), réseau de télécommunication anarchique, absence de dispositifs de lutte contre la défense incendie dans ce secteur soumis au risque de feux de forêt, création de logements à cet endroit non pertinente eu égard à son éloignement du centre bourg plus propice à accueillir de nouveaux logements (ex. opération Nexit de 72 logements), risque d’attractivité accrue sous forme de locations saisonnières cherchant la rentabilité de l’occupation du sol s’accompagnant de la crainte que cela ne génère une augmentation du risque de remontée de nappe par l’extension de l’artificialisation du sol, risque de perte d’identité historique culturelle de l’airial par l’apport de constructions neuves à l’architecture contemporaine.

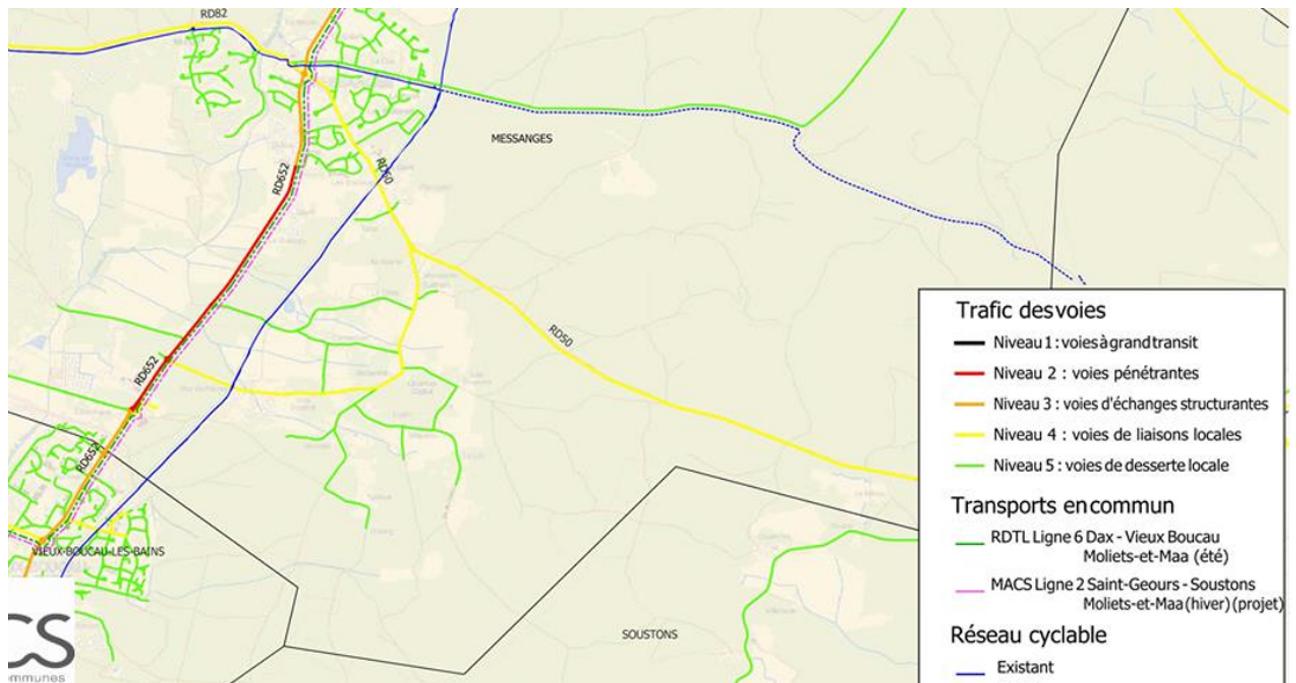
Réponse MACS :

La modification simplifiée n°1 du SCOT a permis de définir des critères communs aux 8 communes littorales et objectifs quant à la localisation et à la définition des secteurs déjà urbanisés (SDU). Cette dernière a été approuvée, soumise au contrôle de légalité et aux voies de recours habituelles. Le classement du SDU de Caliot-Camentron n'a pas été remis en cause.

Dans la modification n°2 du PLUi, le rapport de présentation ainsi que son évaluation environnementale (complétés par le dossier présenté en CDNPS le 06/11/2025 et joint à l’enquête

publique) consacrent un long développement aux caractéristiques de ce quartier, conforme aux attendus de l'article L.121-18 du code de l'urbanisme :

- En dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau.
- La densité de l'urbanisation, avec un minimum de 25 logements et de 4 logements/hectare. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que ce minimum peut être bien plus bas, de l'ordre de 10 logements. Le quartier de Caliot compte 3 îlots de 25, 38 et 50 logements et une densité moyenne de 4,4 logements/ha.
- La continuité de l'urbanisation, avec une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75m entre les constructions principales. Le dossier présenté à la CDNPS du 06/11/2025 (et joint au dossier d'enquête publique) montre cette continuité à travers l'application de zone tampon de 37,5m autour des constructions principales, délimitée de manière automatisée à partir du barycentre des bâtiments par un logiciel de cartographie SIG. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que cette inter-distance peut être bien plus élevée, de l'ordre de 80 mètres.
- La présence d'équipements ou de lieux collectifs : existence d'une chapelle, d'un ancien lavoir, de jubilés.
- Sa structuration par des voies de circulation. Conformément à la hiérarchisation de la voirie réalisée par la communauté de communes MACS à l'échelle des 23 communes, la route du quartier Caliot (en jaune) est une voie de liaisons locales reliant la route des lacs (RD152) et la route d'Azur (RD50). Dans l'OAP, il est prévu, pour cette route, d'assurer la fonction de liaison locale de la voie en veillant à la sécurité des déplacements tous modes, notamment par la limitation des vitesses des véhicules (dispositifs au sol, maintien d'une largeur de chaussée réduite ...). Les autres axes de circulation sont des voies de desserte locales. Vu le flux peu important de véhicules sur les voies de desserte locale, un usage partagé de la voirie est envisageable jusqu'à la Vélodysée (en bleu), située à l'Ouest du quartier Caliot reliant ce dernier au centre bourg de Messanges. Dans l'OAP, il est prévu d'appliquer un principe de voies partagées et de faibles largeurs visant prioritairement une circulation apaisée au profit des modes doux (cyclistes et piétons). Les éventuelles interventions d'amélioration de ces voies doivent veiller à maintenir des accotements végétalisés et plantés, en accord avec le paysage environnant et pour limiter l'imperméabilisation des sols. Vu le volume de logements supplémentaire, ces dernières voiries sont en capacité de les recevoir. La structuration demandée par « une mobilité douce à vélo, la présence de trottoirs, d'aires ou placettes avec du mobilier urbain » ne sont pas des critères prévus par le Code de l'Urbanisme pour définir une zone Urbaine (cf. article R151-18 du code de l'urbanisme).



- sa structuration par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. L'évaluation environnementale (page 128 et suivante) a permis de vérifier la capacité de ce quartier à accueillir des nouvelles habitations (au nombre maximal de 13). Il est rappelé que la présence d'un assainissement collectif est une condition déterminante quant à la densification des SDU à MACS. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que ce critère est rarement retenu. Concernant le chemin de Pandelles, quelques maisons sont en effet en assainissement individuel mais il n'existe aucun potentiel pour de nouvelles constructions au regard de la délimitation de la zone Urbaine, au plus près des bâtis existants.
- Face au risque incendie, plusieurs poteaux incendies maillent le quartier et les prescriptions du PLUi reprennent les dispositions du « guide départemental de prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne », permettant de limiter l'exposition des populations à ce risque (recul des constructions de 12 m, maintien d'espaces libres, etc.)

Il est important de rappeler qu'un important régime de protection est mise en place pour conserver l'écrin forestier du quartier et limiter ainsi sa densification (protection de tout le couvert boisé et de 45 arbres remarquables, protection des corridors écologiques en pas japonais). La constructibilité des terrains est également limitée à travers une emprise au sol maximale de 20% et des espaces de pleine de terre à hauteur de 70% (facilitant ainsi l'infiltration des eaux pluviales). L'aspect extérieur des constructions devra également respecter les dispositions architecturales de l'habitat et des bourgs traditionnels, régissant l'ensemble de la commune de Messanges. Lors du dépôt de permis, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et de la CDNPS seront également nécessaires.

Enfin, le potentiel de logements produits à Caliot dans l'avenir (estimé à 13 maximum) reste minoritaire par rapport à l'offre de logements développée en centre bourg (185 logements prévus dans les zones A Urbaniser, avec 20% de logements locatifs sociaux). Réguler l'offre de locations touristiques au bénéfice du logement à l'année ne fait pas partie des objectifs de cette modification n°2 du PLUi, qui ne concerne « que » l'application de la loi LITTORAL. L'approbation prochaine de la 3ème politique intercommunale de l'habitat (PLH) et les nouveaux outils offerts par la récente loi LE MEUR/INAKI (notamment les servitudes de résidence principale) seront prochainement déclinés dans le PLUi pour renforcer la prise en compte de cette préoccupation que MACS partage.

Un déposant (WEB6) s'étonne que le pin parasol implanté sur la parcelle n°277 ne soit pas classé.
Réponse MACS : avis favorable pour une protection de ce pin parasol.

L'une des contributions est déposée par un avocat qualifiant le SDU d'illégal au motif, d'une part, que la mutation de 36 hectares de zone naturelle en zone urbaine ne peut se réaliser que par la voie de la révision et d'autre part, que la dérogation à l'égard de la procédure d'évolution du PLUi accordée par le législateur jusqu'au 31 décembre 2021 ne s'ouvrirait que par la voie de la modification simplifiée et non par celle de la modification de droit commun, voie que la communauté de communes MACS a choisi d'emprunter.

Réponse MACS :

Concernant le choix de la procédure, le rapport de présentation (page 10/212) rappelle de manière explicite le fondement juridique permettant de faire appel à une procédure de modification simplifiée, de manière dérogatoire tel que prévu par le Code de l'Urbanisme. Le fait que MACS ait volontairement engagé une enquête publique plutôt qu'une simple mise à disposition du dossier (principale différence entre la modification de droit commun et la modification simplifiée) vient solidifier la procédure plutôt que la fragiliser.

Concernant la décision rendue par la Cour Administrative de Bordeaux en date du 2 avril 2024 (cf. PJ) à l'encontre d'un permis de construire, les considérants sur laquelle s'est appuyée la CAA ne sont que partiellement cités voire erronés dans leur retranscription. Dans son considérant n°17 (et non n°13), l'urbanisation diffuse est reconnue sur une partie, seulement, du quartier (3 îlots bâtis étant clairement identifiés). Et surtout, le rôle majeur du SCOT et du PLUi dans la déclinaison de la loi ELAN et de son nouvel article L.121-8 du Code de l'Urbanisme est consacré, en particulier dans la définition des critères d'identification, la localisation et la délimitation des SDU. Pour rappel, l'autorisation d'urbanisme a été délivrée en 2019, avant l'approbation en 2023 de la modification simplifiée du SCOT relative à la loi ELAN : ces nouvelles dispositions n'ont pas pu être mobilisées par la CAA dans la formalisation de sa décision d'annulation.

D'autre part, les auteurs du PLUi disposent d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire pour délimiter les différentes zones du PLUi, mais il est vrai, sous le contrôle du juge administratif qu'il appartiendra au besoin à l'avocat de saisir, étant entendu que ses clients ont engagé la responsabilité de la commune du fait de la perte de constructibilité de leur terrain et qu'à cet effet ils ont perçu une indemnité de plusieurs centaines de milliers d'euros en principal. La circonstance qu'ils viennent désormais contester la constructibilité de leur parcelle alors que la collectivité s'efforce de la

restituer dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi (qui ne remet pas en cause l'économie générale du PLUi) après un examen plus détaillé et approfondi de la notion de secteur déjà urbanisé (SDU) au sens de la Loi Littoral, ne manque donc pas de susciter des interrogations. En conséquence, vu les éléments du dossier et dans les circonstances de l'espèce, la communauté des communes n'estime pas nécessaire pour ce qui concerne la parcelle AM 886 à Messanges, de revenir sur le projet de PLUi modifié soumis à enquête publique".

Concernant le calcul des densités dans le quartier, il est normal que les chiffres diffèrent entre le SCOT et le PLUi. En effet, à l'étape du SCOT, les périmètres constructibles n'étaient pas encore précisément connus : des enveloppes plus larges avaient servis de base aux calculs des densités. De plus, suite à la réalisation de l'évaluation environnementale, la grille d'analyse permettant d'identifier les futurs SDU a été affinée, notamment sur le calcul des densités moyennes. Les éléments présentés dans la contribution datent de septembre 2022, lors de la 1ère rédaction du projet de modification simplifiée du SCOT, avant réalisation de l'évaluation environnementale.

La surface totale du SDU initial de Caliot, tel que délimité dans le dossier de projet mis à l'enquête, est de 36,6 ha comme indiqué page 107 et 127 du Rapport de présentation. Cette surface totale correspond aux 3 périmètres de zone U délimités, dont les superficies individuelles sont :

- 17,6 ha pour le périmètre Sud, dans lequel s'inscrit la parcelle AM 886 objet du courrier de l'avocat ... donc effectivement similaire à la superficie de 17,8 ha que celui-ci indique dans son courrier en page 11
- 9,9 ha pour le périmètre Nord
- 9,1 ha pour le périmètre Est

Suite au premier avis de la CDNPS, il est proposé des périmètres resserrés sur un total de 26,9 ha, comprenant :

- 12,6 ha pour le périmètre Sud,
- 8,3 ha pour le périmètre Nord
- 6,0 ha pour le périmètre Est

Les densités moyennes présentées dans le mémoire en réponse, et dont l'extrait est repris dans le courrier de l'avocat (en page 10) sont évaluées comme indiqué :

- "hors espaces publics", en l'occurrence hors voies publiques dont certaines emprises sont incluses dans les périmètres de la zone U,
- et hors PRL en ce qui concerne le périmètre Sud, puisqu'il s'agit d'un îlot aménagé et bâti spécifique qui ne correspond pas à la destination usuelle "logement" visée par le SDU. Il est à noter que la prise en compte du site du PRL dans ce calcul et donc de chaque construction (17) qu'il intègre, aboutirait mathématiquement à augmenter la densité moyenne sur ce secteur.

Sur le périmètre Sud, la superficie cumulée des entreprises publiques et du PRL représente environ 1,24 ha. Retranché des 12,6 ha, la superficie servant de base de calcul pour la densité moyenne en logements est donc bien de 11,36 ha comme indiqué dans en page 10 du courrier de l'avocat (12,6 ha – 1,24 ha). Rapporté aux 50 logements répertoriés au sein de ce périmètre, cette superficie aboutit bien à une densité moyenne de 4,4 logts/ha (50 logts /11,36 ha). Le même processus d'évaluation de la superficie de calcul et de la densité moyenne est appliqué sur les deux autres périmètres Nord et Est, avec des densités évaluées donc à 4,5 logts/ha.

L'erreur faite dans le courrier de l'avocat est donc de confondre deux versions du périmètre Sud visé à Caliot :

- le périmètre initial de 17,6 ha (en page 11), comprenant 58 logements (50 compris dans le SDU resserré + 8 prévu hors SDU) et une densité évaluée à 3,6 logts/ha, selon la méthode indiquée ci-dessus (hors espaces publics et hors PRL),
- le périmètre resserré de 12,6 ha (en page 10), comprenant 50 logements et une densité évaluée de 4,4 logts/ha qui respecte sans conteste le critère fixé par le SCOT.

En ce qui concerne la densité de 2,7 logts/ha indiquée dans le SCOT, il s'agit (comme d'ailleurs indiqué dans le courrier page 11) d'un travail préparatoire d'estimation, dans l'attente d'une délimitation "à la parcelle" du SDU effectuée par le PLUi et d'une évaluation plus précise de la densité résultante.

5.4 Le SDU du quartier de Maâ est contesté

Il se dénombre 10 observations contestant la validité du classement en zone urbaine du quartier de Maâ. Les arguments, les plus souvent avancés, pointent la nécessité de protéger cet ancien hameau constitué de magnifiques airiaux historiques porteur de valeurs patrimoniales, lequel hameau serait devenu, au cours du temps, un « gros lotissement ».

Réponse MACS :

Comme le montre l'OAP et le plan réglementaire relatif au patrimoine, les 4 airiaux existants sont déjà protégés très strictement (avant la modification n°2 du PLUi) selon les dispositions ci-dessous, tout comme la Chapelle. De plus, les évolutions proposées à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 06/11/2025 amènent à classer l'airial à l'entrée du quartier en zone Naturelle.

B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite (annexes comprises).

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de respecter :

- Les limitations régissant les zones A et N.
- L'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments.
- Les dispositions relatives à la prise en compte des risques (cf. dispositions générales, chapitre 20).

Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.

Les piscines sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.

Il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation. Les voiries et chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de grèves calcaires concassées de teinte jaune.

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :

- espace collectif ouvert complanté ou replanté de **chênes** complétés, éventuellement de **châtaigniers** et d'espèces fruitières. Les **clôtures en limites séparatives sont interdites**.
- espaces privilégiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être **isolés par une haie vive d'essence locale** à port libre, doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou touffes végétales devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monovariées de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

Lors du dépôt de permis, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et de la CDNPS seront nécessaires.

Les déposants demandent la suppression du SDU et son classement en zone naturelle, car le quartier de Maâ est constitué d'un bâti diffus dont les infrastructures sont inadaptées pour la desserte de ce secteur exposé d'une part, au risque de feux de forêt alors que la commune de MOLIETS-et-MAÂ est dépourvue de plan de prévention du risque incendie, et, d'autre part, au risque d'inondation de cave face auquel il serait judicieux que soit réalisée une étude hydrogéologique en vue de déterminer le zonage à risque. D'autres observations signalent que ce projet de SDU vise à valider d'anciennes constructions autorisées dans la zone naturelle selon la méthode du « fait accompli ». L'association T2M demande que le lotissement greffé sur le chemin de la citadelle soit exclu de la zone urbaine, car seule une maison, située à proximité d'un airial, y est construite en discontinuité de l'urbanisation. Un déposant demande que le quartier soit désenclavé par la réalisation d'une piste cyclable.

Réponse MACS :

Concernant le classement en zone Naturelle de ce quartier, il est important de prendre en compte les héritages de notre territoire sud-landais où il y a eu des constructions sous forme de quartiers depuis toujours. L'identification de Maâ en tant que "SDU" suit le constat d'un développement urbain sur le quartier durant ces 20 dernières années, et donc d'un "existant" dont il s'agit de tenir compte et d'encadrer. La modification n°2 du PLUi va justement permettre de clarifier cette situation au regard de la Loi Littoral :

- En appliquant les principes fixées pour ce type d'entité : pas d'extension possible du périmètre bâti du quartier, pas de modification significative des caractéristiques du bâti, etc.

- En délimitant plus finement la zone Urbaine du quartier, avec plus de 23ha passés de zone Urbaine à zone Naturelle ou Nt pour le camping,
- En complétant les dispositifs de protection d'ores et déjà existants.

Le rapport de présentation ainsi que son évaluation environnementale (complétés par le dossier présenté en CDNPS le 06/11/2025 et joint au dossier d'enquête publique) consacrent un long développement aux caractéristiques de ce quartier, conforme aux attendus de l'article L.121-18 du code de l'urbanisme, :

- En dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau.
- La densité de l'urbanisation, avec un minimum de 25 logements et de 4 logements/hectare. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que ce minimum peut être bien plus bas, de l'ordre de 10 logements. Le quartier de Maâ compte 100 logements et une densité moyenne de 7,1 logements/ha.
- La continuité de l'urbanisation, avec une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75m entre les constructions principales. Le dossier présenté à la CDNPS du 06/11/2025 (et joint au dossier d'enquête publique) montre cette continuité à travers l'application de zone tampon de 37,5m autour des constructions principales. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que cette inter-distance peut être bien plus élevée, de l'ordre de 80 mètres.
- La présence d'équipements ou de lieux collectifs : existence d'une chapelle, protégée au titre du patrimoine par le PLUi.
- Sa structuration par des voies de circulation, comme rappelée dans l'OAP. Des travaux de la rue des Templiers ont été réalisés, afin de créer une voie partagée cyclistes/voitures car l'emprise de la rue ne permet pas de créer une véritable voie cyclable dédiée. La Mairie travaille également avec les services de MACS pour créer une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe. Toutefois, l'emprise de la route de Pichelèbe étant insuffisante pour créer une piste cyclable, un élargissement est à prévoir sur des terrains privés. Pour faciliter l'acquisition de ce foncier, un emplacement réservé a été intégré en juin 2025 dans le PLUi, suite à la modification n°4. Les temps de négociations seront lents pour l'acquisition des terrains. Enfin, pour diminuer les entrées/sorties de poids lourds dans le quartier pour l'exploitation forestière, une piste empierrée côté nord a été aménagée, de façon à écarter le passage des camions de débardage de la traversée du quartier. Le chemin empierré est terminé, les camions de débardage doivent donc l'emprunter pour ne pas dégrader la rue des Templiers. Ce chemin empierré est fermé par une barrière et est uniquement réservé au transport forestier.
- Sa structuration par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. L'évaluation environnementale (page 128 et suivante) a permis de vérifier la capacité de ce quartier à accueillir des nouvelles habitations (au nombre maximal de 7). Il est rappelé que la présence d'un assainissement collectif est un critère déterminant d'identification des SDU à MACS. Les retours d'expériences faits dans les Landes montrent que ce critère est rarement retenu.

Objectivement, il semble donc délicat, impossible, de considérer Maâ comme un espace naturel ou diffus. La reconnaissance du quartier de Maâ comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) s'est accompagnée d'une recherche d'équilibre entre :

- Une densification limitée ne remettant pas en cause les caractéristiques de ce quartier agroforestier : potentiel estimé à 7 logements maximum, hauteur limitée à R+1, emprise au sol maximale de 20%, espaces de pleine de terre à hauteur de 70% facilitant l'infiltration des eaux pluviales.
- Une préservation de l'environnement et de cet écrin forestier à travers un régime fort de protection écologique (4,5 ha de surfaces naturelles protégées) et paysagère (couvert boisé préservé).

Pour rappel, ce projet de modification n°2 du PLUi a reçu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CDNPS). Cette dernière n'a pas non plus remis en cause le fait de tenir compte des autorisations d'urbanisme ayant fait l'objet d'une Déclaration d'ouverture de Chantier ou d'une Déclaration d'Achèvement de Travaux et purgées de tout recours (comme c'est le cas pour le lotissement situé au Nord Est du quartier depuis 2019) pour délimiter la zone Urbaine du quartier de Maâ.

Concernant le risque incendie, l'absence de PPRIF est regrettée mais la décision de son élaboration ne relève de la compétence de l'intercommunalité mais des services de l'État. Dans les Landes, aucun PPRIF n'existe, contrairement aux départements de la Gironde, du Var, de la Drôme, des Bouches du Rhône, etc...

A Maâ, face au risque incendie, plusieurs poteaux incendies maillent le quartier et sont conformes (données EMMA de 2025). Comme demandé par la MRAE, des précisions seront apportées dans le rapport de présentation sur ce point. Les prescriptions du PLUi reprennent également les dispositions du « guide départemental de prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne », permettant de limiter l'exposition des populations à ce risque (recul des constructions de 12 m, maintien d'espaces libres, etc.)

5.5 La nouvelle vocation « hébergement touristique dominante » du tennis-club de "MOLIETS-et-MAÂ reçoit un accueil hostile

Il se dénombre quatre observations négatives sur ce point. L'association Terre de Moliets-et-Maâ (T2M) estime que le projet de classer le foncier supportant cet équipement relève d'une erreur manifeste d'appréciation, car il a toujours été dédié au sport et aux loisirs. Elle demande que soit reconnue cette vocation et que des dispositions réglementaires soient édictées pour limiter la densification de ce secteur et plus généralement des secteurs de non extension de l'urbanisation. L'association souhaite que la communauté de communes MACS confirme que l'intention est celle de rendre possible la construction d'un hôtel de tourisme en ces lieux. D'autres déposants sont hostiles à l'accueil d'un hôtel en évoquant, par comparaison, l'établissement hôtelier situé au golf de SEIGNOSSE d'une gestion saisonnière peu rentable. L'ensemble des déposants font le lien avec le projet hôtelier qu'il perçoivent comme le prétexte au changement de destination proposé par la

modification n°2 du PLUi, projet hôtelier jugé peu crédible du point de vue économique tandis que le tennis-club apparaît comme un atout essentiel de l'attractivité de la commune.

Réponse MACS : Le projet de modification n°2 du PLUi n'est pas venu changer la destination de ce secteur. Le zonage du secteur du tennis-club de Moliets-et-Maâ est un héritage du précédent Plan Local d'Urbanisme de la commune qui a classé ce secteur en zone UZc (à destination d'activités golfiques, tennistiques et touristiques), conformément au projet de ZAC. Lors de son approbation en 2020, le PLUi a donc classé ce secteur en zone Urbaine à vocation dominante d'hébergement touristique mais pas que : équipements publics (sports, santé, action sociale, culture, technique), commerces, activités de services, habitation).

La notion de « non extension de l'urbanisation » est définie par la jurisprudence et non le Code de l'Urbanisme.

5.6 Les riverains de la rue de Tosse, formant une urbanisation linéaire, réclament leur maintien en zone urbaine

Un collectif de 35 propriétaires de parcelles bordant la rue de Tosse (Route départementale 652) à la sortie sud de SOUSTONS demandent que leurs parcelles soient maintenues dans la zone U alors que le projet de modification n°2 projette de les inclure dans la zone N à la faveur d'un resserrement de la zone urbaine. Les parcelles concernées sont situées, d'une part, du côté impair de la rue entre les numéros 11 à 41 et 1317 à 1349 et, d'autre part, côté pair, entre les numéros 12 à 22. Ces personnes ont le sentiment que la commune renie les autorisations qu'elle a délivrées jadis. Les propriétaires considèrent que l'implantation de leurs constructions constitue une zone urbanisée, par ailleurs desservie par tous les réseaux et incluse dans l'agglomération au sens du code de la route où la vitesse de circulation est limitée à 50km/h. Ils interprètent ce reclassement en zone N comme la manifestation d'une rupture d'égalité entre les habitants de la commune. La plupart d'entre eux annoncent vouloir disposer d'une constructibilité suffisante pour leur permettre un extension et une surélévation de leur construction dans le but de pouvoir y accueillir leur descendance et ainsi profiter d'un regroupement familial dans leur propriété que certains ont transmis ou envisagent de transmettre à leurs héritiers.

Réponse MACS :

Avis favorable pour un maintien en zone Urbaine des habitations. Il en sera de même pour la zone Neco qui avait été créée parallèlement au classement en zone N des habitations.

5.7 Des demandes de classements parcellaires en zone urbaine, naturelle, agricole ou d'augmentation de constructibilité se sont exprimées

► *Demandes de classements en zone naturelle des parcelles interstitielles de SOUSTONS-PLAGE*

Un nombre relativement important de 64 demandes se sont exprimées pour réclamer le classement de certaines parcelles en zone naturelle dans le but d'assurer une protection environnementale ou en zone urbaine pour bénéficier d'une constructibilité.

Parmi ces demandes, une trentaine regroupe les particuliers et associations sises à VIEUX-BOUCAU-les-BAINS et SOUSTONS-PLAGE qui ont réclamé la prise en compte d'éléments récents caractérisant les risques inhérents au secteur du lac d'Albret (Cf. supra). Ces déposants demandent que les parcelles cadastrée section CP n°s 36, 383, 384 et 400 soient classées en zone naturelle afin d'éviter leur artificialisation qui pourrait augmenter le risque d'inondation par ruissellement.

Réponse MACS : S'agissant des risques liés identifiés au PPRL présentés par les services de la DDTM des Landes auprès des citoyens, le PPRL a été prescrit mais pas encore approuvé (dépendant de la préfecture et non de MACS), ne pouvant donc pas être intégré au PLUi dans son état actuel. Il s'agit d'une compétence du Préfet et non de l'EPCI. Concernant les risques de ruissellement étudiés par la société ETIAGE, évoqués : la commune est en attente du rapport sur l'étude hydraulique réalisée afin de créer une OAP spécifique à cette problématique.

Il est indiqué que la parcelle CP36 se trouve en coupure d'urbanisation avec l'urbanisation actuelle. Cette parcelle est en continuité d'urbanisation et bénéficie d'un accès depuis le domaine public contrairement à ce qui est indiqué. Il n'y a pas de lien direct entre l'artificialisation des sols et les inondations par ruissellement alors que tout projet d'aménagement a des obligations de gestion des eaux sur sa parcelle.

► *Demandes diverses de classements parcellaires*

En outre, plusieurs observations particulières expriment des demandes précises qui, ne pouvant être synthétisées, sont résumées ci-après :

- (W9) - classement en zone urbaine de la parcelle cadastrée section W n°229 à SOUSTONS ;

Réponse MACS : Cette demande ne relève pas de la procédure de modification n°2 du PLUi. Ce type de demande ne pourra être traitée que dans le cadre d'une procédure de révision générale, dont le lancement sera abordé avec les futures équipes municipales et communautaires.

Demandes de classements sur le secteur du Rey à SOORTS-HOSSEGOR :

- (W 114, 187, 190) - classement en zone urbaine de la parcelle cadastrée AL n°48 à SOORTS-HOSSEGOR, car ses propriétaires contestent l'annulation contentieuse du permis de construire qui leur avait été délivré le 26 septembre 2018. Ils rappellent que leur parcelle, issue d'un lotissement datant du 3 juin 2013, constitue un élément déterminant du caractère urbain du quartier et qu'au surplus, les justifications écologiques ou biologiques énoncées manquent de pertinence. Ce propriétaire formule une proposition alternative consistant à ce que le secteur du Rey soit classé en secteur de taille et de capacité limités (STECAL) ;
- (W141) - un particulier s'interroge sur les raisons qui justifient le classement en zone naturelle de parcelles actuellement incluses dans la zone urbaine du PLUi, situées aux abords du lac marin de SOORTS-HOSSEGOR, alors qu'aucune contrainte ne pèse sur ces terrains jusqu'à aujourd'hui ;

Réponse MACS : avis défavorable

La modification n°2 du PLUi intègre les nombreux jugements rendus concernant cette parcelle et le secteur du Rey en général, et ce dans plusieurs instances, faisant autorité :

- Arrêt de la CAA de Bordeaux en date du 20/12/2001 annulant le POS approuvé en 1996 en tant qu'il classe la zone dite du Rey en zone IV NA : ce secteur à l'exception d'une très faible partie occupée par un terrain de camping n'est pas urbanisé. Situé en majeure partie dans la bande littorale des 100m du lac d'Hossegor, il constitue la dernière coulée verte reliant le lac à la forêt landais et présente le caractère d'une coupure d'urbanisation.
- Arrêt de la CAA de Bordeaux en date du 25 avril 2023 annulant le permis de construire aux abords du lac : le terrain d'assiette du projet est situé dans la bande littorale des 100 mètres et doit être regardé comme un espace remarquable au sens de l'article L.121-23 du CU. Et décision du conseil d'État en date du 23 février 2024 : rejet du pourvoi en cassation.
- Jugement du TA de Pau en date du 27/06/2023 sur le PLUi approuvé en 2020 (AMIS de la TERRE) : Le secteur du Rey constitue une unité paysagère justifiant dans son ensemble cette qualification de site ou paysage remarquable à préserver. Il est aussi retenu une méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, en vertu desquelles, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres du lac Marin d'Hossegor, en communication directe, naturelle et permanente avec l'océan Atlantique.
- Jugement du TA de Pau en date du 27/06/2023 sur le PLUi approuvé en 2020 (SEPANSO) : situé entre le lac d'Hossegor et la forêt des Landes, ce secteur constitue une unité paysagère justifiant dans son ensemble la qualification de site ou paysage remarquable à préserver.

Ainsi, la parcelle AL48 fait l'objet des évolutions suivantes dans le cadre de la modification n°2 du PLUi :

- Reclassement de la zone Urbaine résidentielle en zone N
- Extension de la bande littorale de 100 mètres autour du Lac d'Hossegor
- Création d'une trame "d'Espaces naturels remarquables du littoral"
- Extension de la trame de "Coupure d'urbanisation à protéger".

L'éventualité d'un classement en STECAL sur la parcelle AL48 est à écarter au regard des jugements rendus précédemment évoqués.

Diverses autres demandes de classement :

- (W 153, 161, 178, 179, 184, 186, 197, 201, MESS/R2) classement en zone naturelle du tènement foncier constituant l'ancien camping du Rey à SOORTS-HOSSEGOR aux fins de pouvoir y maintenir légalement une activité d'hébergement de plein air dans une approche de tourisme durable respectueux du couvert boisé protégé au titre d'un espace remarquable du littoral et par ailleurs site inscrit.

Réponse MACS : une solution alternative, autre que le classement actuellement proposé en zone Naturelle stricte, dans le respect du cadre légal, nécessite de mener des recherches juridiques approfondies, qui risquent ne pas coïncider avec le calendrier d'approbation de cette modification n°2 du PLUi.

RAPPEL DES MOTIFS JURIDIQUES DES CLASSEMENTS ACTUELLEMENT PROPOSÉS

La modification n°2 du PLUi reconnaît un espace naturel remarquable (ENR), amenant le classement en zone Naturelle du secteur du REY, dont le camping existant. En effet, la modification n°2 du PLUi intègre les nombreux jugements rendus concernant une parcelle située aux abords du lac et le secteur du Rey en général, et ce dans plusieurs instances, faisant autorité :

- Arrêt de la CAA de Bordeaux en date du 20/12/2001 annulant le POS approuvé en 1996 en tant qu'il classe la zone dite du Rey en zone IV NA : ce secteur à l'exception d'une très faible partie occupée par un terrain de camping n'est pas urbanisé. Situé en majeure partie dans la bande littorale des 100m du lac d'Hossegor, il constitue la dernière coulée verte reliant le lac à la forêt landais et présente le caractère d'une coupure d'urbanisation.
- Arrêt de la CAA de Bordeaux en date du 25 avril 2023 annulant le permis de construire aux abords du lac : le terrain d'assiette du projet doit être regardé comme un espace remarquable au sens de l'article L.121-23 du CU. Et décision du conseil d'État en date du 23 février 2024 : rejet du pourvoi en cassation.
- Jugement du TA de Pau en date du 27/06/2023 sur le PLUi approuvé en 2020 (AMIS de la TERRE) : Le secteur du Rey constitue une unité paysagère justifiant dans son ensemble cette qualification de site ou paysage remarquable à préserver. Il est aussi retenu une méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, en vertu desquelles, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres du lac Marin d'Hossegor, en communication directe, naturelle et permanente avec l'océan Atlantique.
- Jugement du TA de Pau en date du 27/06/2023 sur le PLUi approuvé en 2020 (SEPANSO) : situé entre le lac d'Hossegor et la forêt des Landes, ce secteur constitue une unité paysagère justifiant dans son ensemble la qualification de site ou paysage remarquable à préserver. Bien que des parcelles soient construites, cette circonstance ne pouvait faire par elle-même obstacle à ce que ce secteur soit regardé comme un espace remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme (espaces naturels remarquables). Le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions est donc fondé, ainsi que celui tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise par les auteurs du plan d'urbanisme intercommunal en ouvrant ce secteur à l'urbanisation.

Ainsi, le secteur fait l'objet des évolutions suivantes dans le cadre de la modification n°2 du PLUi :

- Reclassement de l'ensemble de la zone Urbaine d'hébergements touristiques en zone N
- Création d'une trame "d'Espaces remarquables du littoral" depuis le lac jusqu'à l'emprise de la RD152, en excluant de sa délimitation les implantations bâties et touristiques (camping) existantes.
- Extension de la trame de "Coupure d'urbanisation à protéger" de manière à créer une continuité de cette coupure, depuis les espaces forestiers du centre et nord du territoire jusqu'au bord du Lac.

La délimitation des Espaces naturels remarquables (ENR) du littoral, depuis le lac jusqu'à l'emprise de la RD152, a volontairement exclu les implantations bâties et touristiques (camping)



existantes.

Néanmoins, le camping comme le secteur en entier se place dans une "Coupure d'urbanisation" au titre de la Loi Littoral, ce qui oblige à prévoir un classement "N".

Cette considération générale qui s'impose au PLUi, rend inopérants les diagnostics écologiques et hydrauliques fournis dans le cadre du projet d'agrandissement du camping.

Conformément au code de l'urbanisme (articles L151-11 et 12) et au règlement du PLUi, seules les habitations existantes peuvent ainsi faire l'objet d'un projet d'extension limitée en zone N, et non pas les occupations d'activités, dont touristiques.

Ce classement relève donc d'une approche juridique, afin de garantir la légalité de la modification n°2 du PLUi au regard des jugements faisant autorité. La délimitation des modifications opérées sur le secteur du REY sont conformes aux jugements rendus, qui sont explicites sur la zone litigieuse.

Le parallèle fait avec le projet d'Airial du Lac sur la commune de SEIGNOSSE quant à la possibilité, aux abords du lac d'Hossegor, de concilier un projet d'aménagement avec le respect de l'esprit forestier, un accueil très raisonnable, des hébergements naturels respectueux de l'environnement, renvoie à des notions différentes de la loi Littoral. Ce site à SEIGNOSSE a en effet été reconnu par le juge comme un espace proche du rivage pouvant recevoir une extension limitée de l'urbanisation (et non comme un espace naturel remarquable ni une coupure d'urbanisation).

- (W84) - classement en zone urbaine de deux parcelles cadastrée section AH n°s 336 et 338 dans le secteur du château d'eau à SOUSTONS, revendiqué au titre du respect de la chose jugée par l'arrêt de la cour administrative d'appel de BORDEAUX du 27 février 2027 ;

Réponse MACS : Avis favorable, les deux parcelles évoquées seront classées en zone Urbaine conformément à la décision de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 27 février 2025.

- (W96) - classement dans la zone urbaine de la moitié de la parcelle cadastrée section AK n°32 située dans le quartier de Maâ. Il semblerait que cette demande soit sans objet car son propriétaire commet une erreur de lecture ;

Réponse MACS : avis défavorable pour agrandir la zone Urbaine sur la totalité de la parcelle. Suite aux 2 avis émis par la Commission Départementale (CDNPS) et conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, il a été demandé de réajuster tous les périmètres constructibles des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), dont celui du quartier de Maâ, au plus près du bâti existant. Ce travail de redéfinition du périmètre de la zone Urbaine « au plus près du bâti existant », vise à éviter une densification excessive des quartiers, notamment par détachement d'un terrain constructible dans les fonds de jardins. La CDNPS est très vigilante sur ce point, que ce soit dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme (PLU, PLUi) que dans la délivrance des permis de construire (pour laquelle sont accord est obligatoire).

- (W125) - classement dans la zone urbaine de la parcelle cadastrée section A n°551 à LABENNE ;

Réponse MACS : Avis défavorable. La dérogation établie par la Loi ELAN, permettant par modification du PLUi de créer des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), ne permet pas d'élargir le périmètre des agglomérations existantes, identifiés dans le SCoT de MACS et dans le projet de modification n°2 du PLUi. Les propositions d'intégration de la parcelle A551 en zone Urbaine, ne peuvent être prises en compte dans le cadre de ce projet de modification n°2 du PLUi car cela viendrait modifier le périmètre de l'agglomération de la commune de Labenne. Ce type de demande ne pourra être traitée que dans le cadre d'une procédure de révision générale, dont le lancement sera abordé avec les futures équipes municipales et communautaires.

- (W131) - classement dans la zone urbaine de la parcelle cadastrée section AL n°234 à MOLIETS-ET-MAÂ, car il s'agit d'une « dent creuse » peu boisée en bordure d'une voie publique et frappée d'une servitude de « couvert boisé » limitant son artificialisation ;

Réponse MACS : avis défavorable. Dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi, cette parcelle se retrouve en zone Naturelle du fait de :

- son état non bâti et
- de l'absence d'autorisation d'urbanisme délivrée et
- de l'absence d'une déclaration d'ouverture de chantier ou d'une déclaration d'achèvement de travaux au moment de l'arrêt du projet de modification n°2 du PLUi en 2024.

Un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré en juillet 2025 cependant la décision a fait l'objet d'un retrait de la part de la commune en août 2025. Un certificat d'urbanisme informatif a été délivré en novembre 2025 figeant les règles de constructions sur cette parcelle pendant une

durée de 18 mois. Il est également rappelé que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a validé le reclassement de cette parcelle en zone Naturelle dans le cadre de ses deux avis. La parcelle, objet de la demande, ne peut donc être classée en zone Urbaine car elle ne répond pas aux critères fixés par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme où il est demandé de resserrer la zone Urbaine au plus près du bâti existant. De plus, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, l'accord de la CDNPS sera de nouveau nécessaire.

- (W151) - classement en zone naturelle, des parcelles cadastrées section BR n°s 102, 173, 175, 177 et 179 à SOUSTONS formant un tènement foncier actuellement classé en zone agricole au PLUi, car son propriétaire déclare qu'il n'a jamais été cultivé et qu'il souhaite pouvoir y implanter une construction en guise de résidence principale ;

Réponse MACS : Avis défavorable. Conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme s'appliquant aux 8 communes littorales du territoire, toute extension de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants, c'est-à-dire en continuité du centre-ville de Soustons ou de Soustons Plage. Comme indiqué dans notre courrier, la création d'une zone constructible, même modeste, de l'ordre de 200 m² comme vous le demandez, serait donc illégale à l'endroit que vous évoquez.

- (W166) - classement en zone constructible des parcelles cadastrées section AI n°s 169 et 174 à VIEUX-BOUCAU-les-BAINS car leur propriétaire souhaite y construire sa future résidence principale ;

Réponse MACS : Avis défavorable. Cette demande ne peut pas être traitée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi soumise à enquête publique. Cette procédure dérogatoire prévue par la Loi ELAN ne permet pas d'agrandir le périmètre des agglomérations. En effet, comme l'a indiqué l'adjoint à l'urbanisme de la commune de Vieux-Boucau, ce reclassement ne pourra être étudié uniquement dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLUi, dont le lancement sera abordé avec les futures équipes municipales et communautaires. Cette dernière devra tenir des évolutions récentes du code de l'urbanisme en terme de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

- (W169, 171) – réexamen du classement des parcelles cadastrées section AL n°s 168, 169 et 171 à MESSANGES, car leurs caractéristiques ne justifient pas un classement en zone N mais plutôt en zone A ou en secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Ce propriétaire, agriculteur, souhaite y implanter une exploitation familiale agricole de micro-pousses, volailles et apiculture.

Réponse MACS : Sur la commune de Messanges et conformément au règlement écrit du PLUi, le classement actuel de vos parcelles en zone Naturelle vous permet la constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Cependant, il sera important de prendre en compte les dispositions du PLUi concernant la prise en compte de la Trame Verte et Bleue impactant vos parcelles.

- (W175) – rétablissement de la destination d'origine des parcelles support de la ZAC du Port d'Albret (îlot 6.3) ayant donné lieu à la délivrance du permis de construire PC87-00165 le 3 février 1988 ;

Réponse MACS : avis défavorable. Le permis d'origine ne mentionne pas la destination dite « logement » dans l'arrêté qui a été délivré. De plus, le PAZ de 1987 ne permettait uniquement la construction d'hébergements

- (W180) – classement en zone urbaine de la parcelle cadastrée BL n°7 à MOLIETS-et-MAÂ pour y créer un lotissement, car elle longe l'avenue de l'océan et borde la zone urbaine ;

Réponse MACS : avis défavorable. Cette demande de changement de zonage ne peut pas être traitée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi. Cette dernière relève d'une procédure de révision générale du PLUi, dont le lancement sera débattu avec les futures équipes municipales et communautaires. Cette révision du PLUi devra tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme en terme de sobriété foncière et de fin progressive de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- (W182) – demande le retrait de la trame « mixité des fonctions » couvrant le terrain situé derrière l'office de tourisme de SEIGNOSSE-OCEAN au motif qu'il constitue une zone naturelle ;

Réponse MACS : Cette demande ne relève pas du cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi qui a pour objectif l'intégration des dispositions de la Loi ELAN. De plus, l'aménagement du PENON et le projet « cœur du Penon » sont portés par la commune de Seignosse qui a déjà réalisé plusieurs phases de concertation avec les habitants. Ce projet, dans sa conception et réalisation, est voué à se poursuivre.

- (W202) – classement en zone naturelle, de la zone urbaine classée en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public à VIEUX-BOUCAU-les-BAINS, actuellement aménagée en parking public au bord du littoral, afin d'éviter son artificialisation ;

Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle objet de la demande ne peut pas être classée en zone Naturelle : il s'agit d'un espace aménagé en parking (d'où la vocation d'équipement d'intérêt collectif de cette parcelle) constitutif d'espaces littoraux urbanisés, qui ne peut être caractérisé d'espaces naturels.

- (W203) – classement en zone urbaine de la moitié de la parcelle cadastrée section AM n°523 à MESSANGES ;

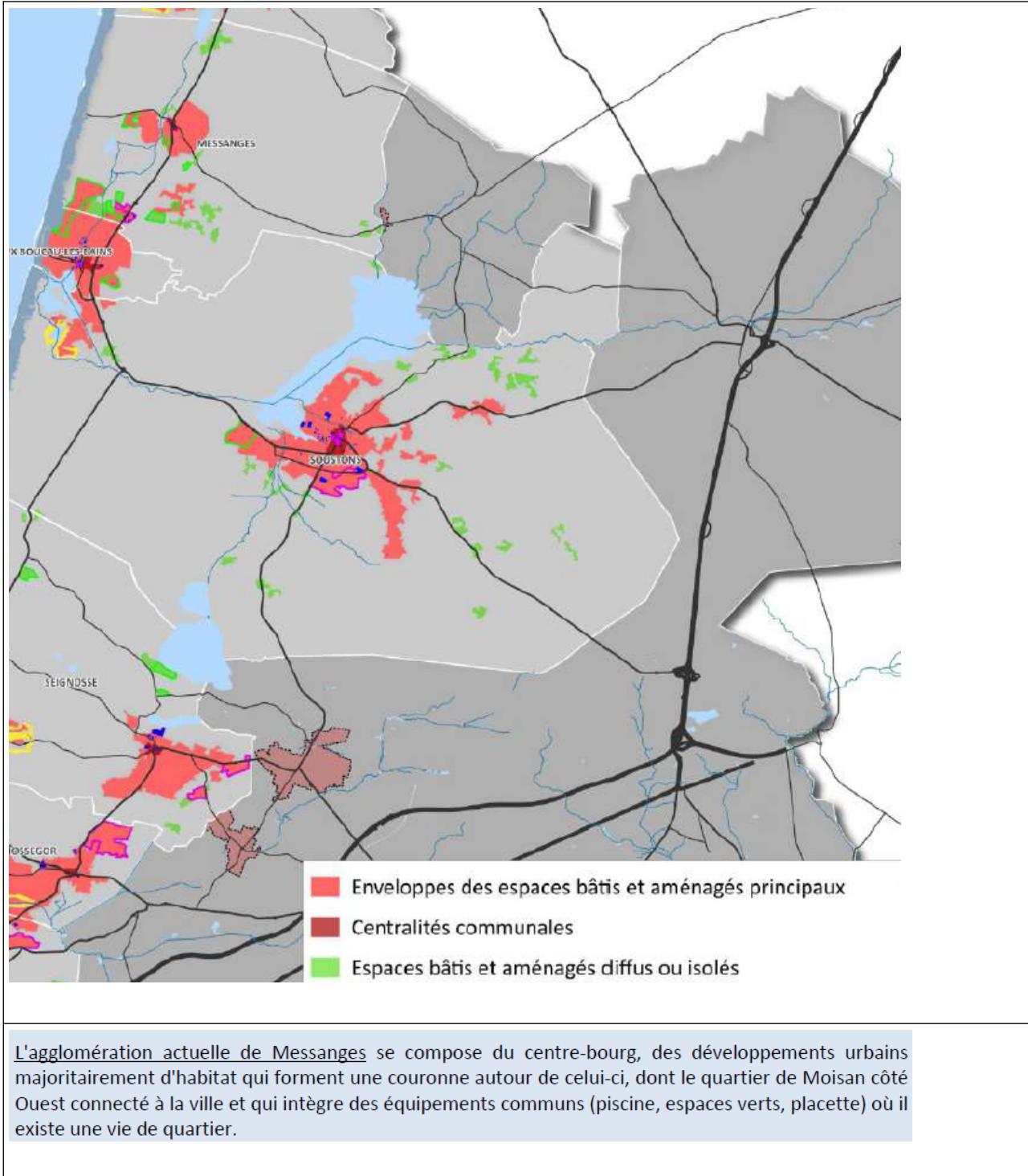
Réponse MACS : Avis défavorable. Dans le respect du Code de l'Urbanisme et des deux avis émis par la Commission Départementale de la Nature, du Paysage et des Sites, le périmètre constructible a été délimité au plus près des bâtis existants. Plusieurs parcelles bâties se retrouvent ainsi dans la même configuration que vous : une parcelle à moitié constructible, et l'autre pas. Cette mesure stricte vise à éviter toute densification excessive du quartier, notamment par la multiplication des divisions parcellaires en fonds de jardins. La CDNPS est très vigilante sur ce point, que ce soit dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme (PLU, PLUi) que dans la délivrance des permis de construire (pour laquelle est accord obligatoire). La construction présente sur la parcelle AM 521 se situe au sein du SDU, lui autorisant des possibilités d'extensions du bâti existant

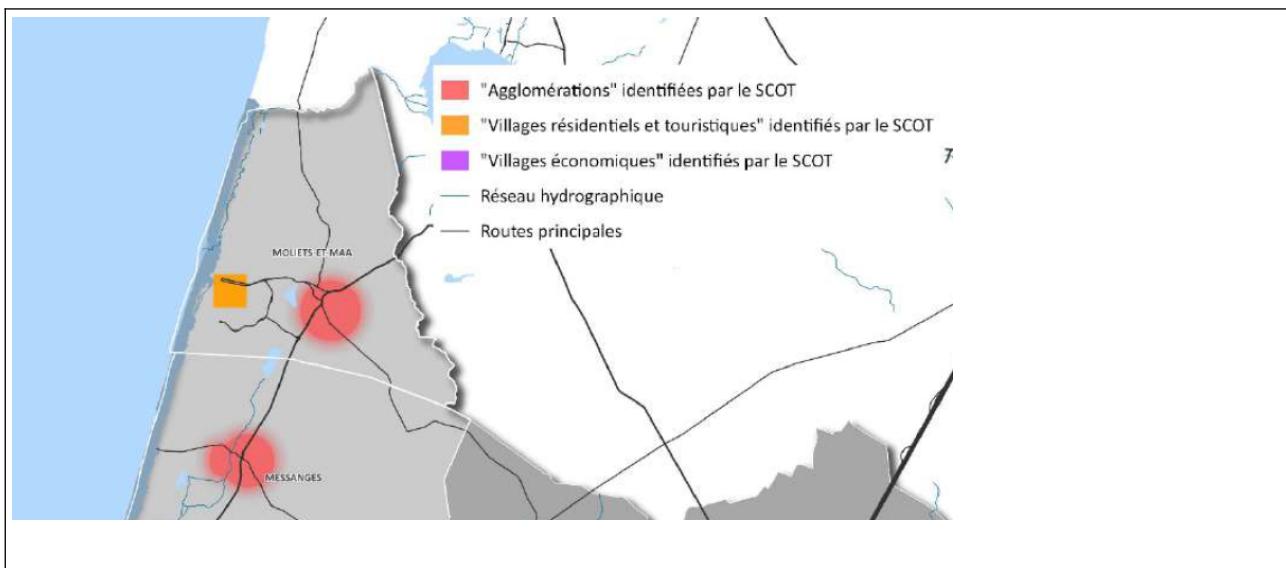
- (2P3) – classement en zone urbaine de la parcelle cadastrée section AM n°951 en vue d'y rénover l'ancienne grange ;

Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'est pas nécessaire de créer une zone Urbaine pour permettre la rénovation de la grange. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi ne serait donc pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943. La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif (par exemple vis à vis des risques naturels comme l'aléa feu de forêt ou les remontées de nappes). La délivrance du permis sera soumise à l'accord de la Commission Départementale (CDNPS ou CDPENAF) .

- (W192) – classement de la ZAC de Moïsan à MESSANGES en secteur de non extension de l'urbanisation, demandé par l'association Messanges Environnement (AME), car, dépourvue de commerces, elle se trouve en discontinuité de l'agglomération séparée d'elle par la coulée verte protégée du ruisseau de La Prade.

Réponse MACS : avis défavorable. La modification n°2 du PLUi ne peut pas être en contradiction avec les choix opérés dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCOT. Cette dernière a permis de clarifier la hiérarchie des différents espaces urbanisés littoraux (agglomération, village, SDU) et préciser le cas des discontinuités ou ruptures d'urbanisation. Cette modification simplifiée a été approuvée, soumise au contrôle de légalité et aux voies de recours habituelles. Le classement de la ZAC du Moïsan au sein de l'agglomération de Messanges n'a pas été remis en cause.





► *Classement de MESSANGES SUD pour en cristalliser son état actuel*

(W192, 164) – L’association Messanges Environnement (AME) ainsi qu’un particulier demandent que le sud de MESSANGES et le nord de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS soient conservés en l’état pour protéger la population y résidant des risques climatiques par la sauvegarde des sols perméables et des réservoirs de stockage des eaux en cas d’inondation amont et aval et souhaitent connaître les raisons qui ont justifié que soit classé en zone urbaine, au nord de la route de la plage sud, le couloir naturel de parcelles inondables bordant le courant de Moïsan, réservoir de biodiversité et de stockage des eaux en cas d’inondation. Le particulier, habitant du secteur, regrette que le sud de MESSANGES soit considéré comme une zone marchande, car il estime que cette portion de territoire, lourdement impactée par quarante années d’artificialisation, doit rester en l’état actuel pour préserver le nord de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS du risque d’inondation. L’AME, pour sa part, affirme qu’il est impératif de préserver au maximum le nord de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS exposé au risque d’inondation.

Réponse MACS : la modification n°2 du PLUi ne vient en rien exposer de nouvelles populations aux risques au Nord de Vieux Boucau/Sud de Messanges, ni rajouter des zones constructibles ou artificialisés sur ce secteur.

Les espaces urbanisés de la ville de Vieux-Boucau, les espaces fortement aménagés des campings, et de la zone commerciale de Messanges se prêtent peu à un classement en zone Naturelle, conformément à l’article R151-24 du Code de l’urbanisme (qualité des sites, existence d’une exploitation forestière, caractère d’espaces naturels, nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,).

Et un classement en zone Urbaine n’est pas incompatible avec la prise en compte des risques, comme cela est déjà le cas dans ce secteur pour l’aléa remontée de nappes et la submersion marine. Le futur PPRL du Courant Nord de Soustons piloté par les services de l’État permettra d’accentuer la prise en compte de cet enjeu.

► **Demandes d'augmentation de constructibilité**

Six demandes se sont exprimées de particuliers pour réclamer une majoration de l'emprise au sol (à SOUSTONS ou ailleurs sans précision), une possibilité d'accueillir des commerces de moins de 300 m² dans la zone d'activité de Pédebert. Une observation exprime une demande générale à ce que soit ramené à 40 % la proportion de pleine terre pour les terrains dont la superficie est inférieure à 550 m².

Réponse MACS : Ces demandes ne relèvent pas de la modification n°2 du PLUi qui traite exclusivement de la loi LITTORAL et de son application locale (et non du commerce, ni des règles d'emprise au sol ou d'espace de pleine terre).

Cependant, pour apporter des précisions concernant les demandes de majoration de l'emprise au sol à Soustons qui ne peuvent être prises en compte (passage de 20 à 50% d'emprise au sol). En effet, le taux d'emprise au sol résulte de deux éléments :

- les contraintes hydrauliques (ruissements, nappes et débordement de cours d'eau) de ce secteur qui est le dernier exutoire de ruissellement avant le lac de Soustons,
- conserver le caractère pavillonnaire du quartier. Il est important de ne pas favoriser l'artificialisation de ce secteur.

Il convient de signaler la demande de constructibilité effective exprimée par les propriétaires de la seule parcelle non construite cadastrée section BN n°323, située dans le lotissement du golf de SEIGNOSSE, laquelle est privée, de fait, de toute constructibilité en raison de la servitude d'éloignement de 12 m qui s'applique dans cette zone soumise à l'aléa fort de feux de forêt. Une telle situation pesant sur la dernière parcelle lotie non construite porte une demande revendiquée par ses propriétaires désireux de pouvoir y construire leur résidence principale, projet remis en question par la situation particulière qu'ils affrontent et qui est ressentie comme singulière, incohérente et injuste.

Réponse MACS : Ces demandes ne relèvent pas de la modification n°2 du PLUi qui traite exclusivement de la loi LITTORAL et de son application locale (et non du risque incendie). Une prochaine modification du PLUi, prévue en 2026, permettra, en partenariat avec l'État, de mettre à jour l'Atlas « aléa feu de forêt » de la DDTM qui sert de base au plan réglementaire du PLUi et d'explorer des dispositions réglementaires qui permettraient à la fois de garantir la protection des populations face au risque incendie, tout en tenant compte des particularités locales des villas sous les pins.

5.8 Des demandes variées se sont exprimées : la plupart d'entre elles sortent du champ de la présente enquête publique

Il est mal aisé de synthétiser les observations exprimant des points de vue ponctuels en matière de mobilité, de réglementation d'urbanisme, d'architecture climatique, de morphologie urbaine, ou manifestant des difficultés de lecture ainsi que des reproches aux édiles. Elles sont présentées successivement dans ce qui suit.

► **Mobilité**

Sur la commune de SOORTS-HOSSEGOR, il est demandé (W48) que la route départementale n°33 soit sécurisée, que des pistes cyclables soient réalisées, que la situation jugée défaillante du mini-parking jouxtant la parcelle cadastrée section AB n°204, en situation d'impasse profonde, sujette à inondation par ruissellement, dépourvue d'aire de retournement, bordée de trottoirs étroits, équipés de bornes électriques inaccessibles, fasse l'objet de l'inscription d'un emplacement réservé à débattre lors d'une réunion publique, appelée de ses vœux, par ce déposant (W185).

Réponse MACS : Cette contribution ne porte pas sur l'objet du projet de modification n°2 du PLUi. Ce type de demande, d'aménagement urbain, peut être formulé directement auprès des services de la mairie de Soorts-Hossegor.

Sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ, un déposant (W165) demande pourquoi l'emplacement réservé n°16 issu de la modification n°4 du PLUi n'apparaît pas sur le plan versé au dossier de la modification n°2 et signale le « point noir » de liaison cycliste entre le centre-bourg et la plage de Maâ qui reste encombrée par les familles provenant du camping Capfun Island. Une observation (W170) demande pourquoi les pistes cyclables MOL 11, 12, et 13 sont retenues au contraire de la MOL16. Il affirme que l'emplacement réservé de 15 m le long de la réserve naturelle du Huchet au bénéfice d'une piste cyclable alors que les vélos sont interdits actuellement sera préjudiciable à la faune et à la flore caractéristiques du lieu. Une observation (W181) demande que la piste cyclable de Pichebèle soit revue.

Réponse MACS :

Ces demandes ne relèvent pas du champ de la Modification n°2 (loi Littoral et son application locale). Cette procédure a cheminé plus lentement que d'autres procédures d'évolution du PLUi car elle fut subordonnée à la modification du SCoT, à la réalisation d'études complémentaires (évaluation environnementale) et à des temps de concertation avec le public.

La Modification n°4, bien qu'approvée en juin 2025, n'est pas intégrée dans le dossier soumis à consultation puis à enquête publique de cette procédure afin de ne pas intégrer un projet encore non abouti en janvier 2025 (date de consultation des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale sur le projet de modification n°2) et de préserver la cohérence entre les documents transmis aux Personnes Publiques Associées, à l'autorité environnementale ainsi que ceux mis à l'enquête publique.

La future approbation de la Modification n°2 permettra d'actualiser le PLUi en fusionnant ses dispositions avec celles déjà opposables. De ce fait, l'emplacement réservé MOL16 sera visible sur le document graphique 3.11 « emplacements réservés ».

Sur la commune de SOUSTONS, un déposant (SOUS/R2) demande la pose d'un miroir pour faciliter le « tourne à gauche » en raison de la dangerosité de l'intersection de la route de Magescq et de l'avenue du Gay.

Réponse MACS : Cette contribution est hors sujet et ne porte pas sur le projet de modification n°2 du PLUi. Ce type de demande peut être réalisée directement auprès de la mairie de Soustons.

► *Réglementation d'urbanisme*

Sur la commune de SOORTS-HOSSEGOR, un déposant (W4) formule diverses propositions de rédaction des règles d'urbanisme relatives à la morphologie urbaine pour le secteur du lac marin et des secteurs boisés protégés, soit pour construire, soit pour démolir. L'objectif est de préserver l'identité ville-forêt, d'encadrer les remembrements fonciers et d'imposer une harmonisation stricte par le site patrimonial remarquable.

Réponse MACS : Cette demande ne relève pas de la modification n°2 du PLUi qui traite exclusivement de la loi LITTORAL et de son application locale. Les améliorations proposées concernant la cohérence environnementale, paysagère et patrimoniale ne relèvent pas d'une simple modification du PLUi, mais davantage d'une révision générale du document d'urbanisme.

La modification du SPR nécessite une procédure particulière, une évolution de ce type ne peut être envisagée dans une procédure de modification de PLUi.

Sur la commune de SOUSTONS, une déposante (W5) souhaite que la zone des jardins arborés du centre-bourg soit protégée au titre du patrimoine végétal.

Réponse MACS : Les arguments présentés pour protéger cet îlot ne sont pas spécifiques à ce dernier et ne sauraient justifier une protection contraignante pour les propriétaires qui ne semblent pas à l'origine de la demande.

Sur la commune de MESSANGES, l'AME (W192) demande la suppression de l'accueil cinéma dans le règlement écrit du PLUi, car le projet est abandonné.

Réponse MACS : Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi qui a pour seul objectif l'intégration des dispositions de la Loi ELAN.

Une déposante, non localisée (W95), déclare que les constructions devraient être déterminées en fonction du potentiel photovoltaïque.

Réponse MACS : demande hors sujet, qui n'entre pas dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi visant à intégrer la loi Littoral et les objectifs de la Loi ELAN.

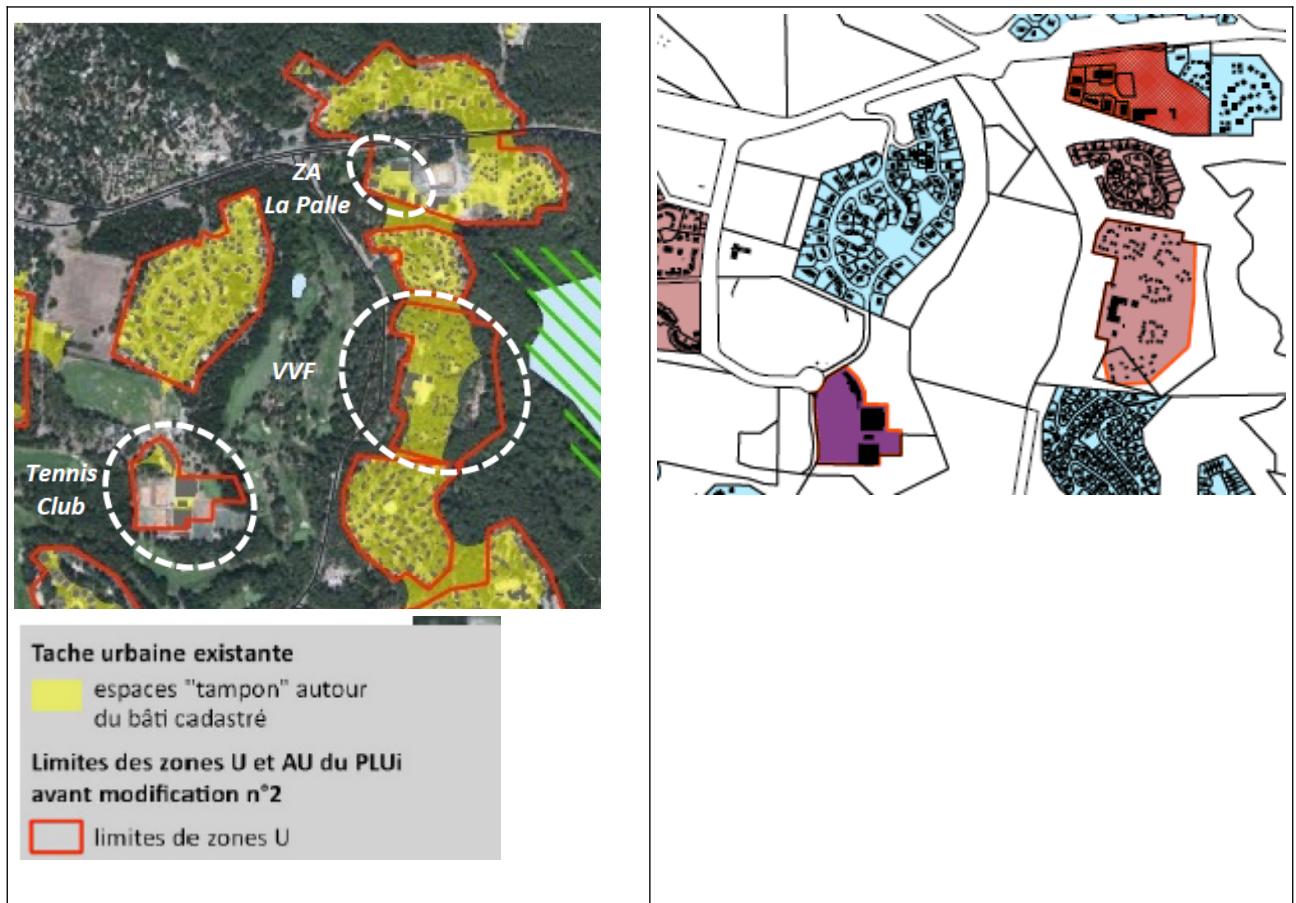
► *Difficulté de lecture*

Sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ, un déposant (W168) demande pourquoi les zones club-house et VVF sont caractérisées comme « secteur de non extension de l'urbanisation » contrairement aux « secteurs déjà urbanisés » des lotissements intra-golf.

Réponse MACS. Il est confirmé que le rapport de présentation et le plan relatif au mixité sont conformes :

- Le VVF, la ZA de la Palle et le tennis club sont bien des secteurs de « non extension de l'urbanisation », matérialisé par un liseré rouge sur le plan réglementaire 3.2.2.

- Les îlots résidentiels des Golfs sont des SDU car ils correspondent aux critères de densité des constructions, de structuration urbaine, mais aussi de destination prévues par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, que sont le logement, l'hébergement ou les services publics. Ce qui n'est pas le cas des 3 secteurs de « non extension de l'urbanisation » évoqué ci-dessus.
- Les délimitations rouges dans le rapport de présentation ne délimitent pas les secteurs de « non extension de l'urbanisation » mais les limites des zones U actuelles (cf. légende)



Le commissaire enquêteur signale que deux observations (W107 et 108) sur la commune de MESSANGES, provenant de la même source, se sont révélées incompréhensibles par leur expression laconique.

Concernant Capbreton, il est demandé une confirmation concernant la zone 2AU du Grand Bruca qui va bien repasser en zone Naturelle.

Réponse MACS : La zone 2AU du Grand Bruca située sur la commune de Capbreton a vocation à être classée en zone Naturelle en application d'une décision de justice. Une protection écologique au titre de la Loi Littoral sera également mise en place sur ce secteur.

► **Plainte**

Un habitant de SOUSTONS (SOUS/R3) a déposé, de manière anonyme, un courrier dans lequel il réclame que le serment d'égalité qui caractérise notre pays soit respecté au regard des mesures discriminatoires qu'il observe et du laxisme à l'égard de ceux qui ne respectent pas les règles.

Réponse MACS : Ce courrier ne peut pas être pris en compte dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi car il ne concerne pas la loi LITTORAL ni la LOI ELAN.

Annexe 1 – Recensement des observations déposées

Le tableau ci-après dresse la liste des observations recueillies au cours de l'enquête publique.

observations	teneur de l'observation	thématische
W1 - lisa-soustons -9/11/2025	Demande une majoration de l'emprise au sol pour son terrain de 1200m ² dont l'adresse n'est pas indiquée	constructibilité
W2-anonyme-soutons- 1 3/11/2025	Souhaite comme son voisin bénéficier d'une emprise au sol supérieure à 20 % au moins de 30 % ; adresse rue du bel air	constructibilité
W3 - Sourrouille Aurélien -13/11/2025	Pour son terrain situé 13 allée du piqueur, demande une majoration de l'emprise au sol ainsi que de la pleine terre	constructibilité
W4 - MARQUER, Ephraïm – soorts-hossegor – 13/11/2025	Avis globalement favorable pour les secteurs de rey et de pédebert ; Propose les améliorations suivantes : limiter strictement les hauteurs à R+1+C autour du lac marin et des secteurs boisés du SPR et ne permettre que l'extension du bâti existant ; encadrer précisément l'évolution du camping lo rey du lac ; renforcer les règles d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales ; mieux articuler PLUi et SPR ; mettre en place un suivi environnemental et urbain renforcé ; dans le quartier stratégique central canal/paul lahary/touring-club/prémontier/quai du bourret encadrer strictement les démolitions, limiter à R+1+C la hauteur des nouvelles constructions ; préserver l'identité ville-forêt, encadrer remembrements fonciers, imposer une harmonisation stricte avec le SPR.	morphologie urbaine

observations	teneur de l'observation	thématique
W5 - AURAY-MANGE Elodie – soustons – 14/11/2025	Demande que la zone de jardins arborés du centre bourg soit protégée au titre du patrimoine végétal	protection environnementale
MESS/R1 – W6-DUPONT-MADINIER Christophe – messanges – 7/11/2025	Quartier caliot : s'étonne que le pin parasol sur la parcelle 277 n'ait pas été classé et pose 2 questions relatives à sa lecture du dossier technique	Caliot camentron Protection environnementale
W7 – anonyme – saint-vincent-de-tyrosse – 17/11/2025	Demande de ramener à 40 % au lieu de 50 % le pourcentage de pleine terre pour les terrains dont la surface est inférieure à 550m ²	constructibilité
MACS/R1 -W8 - AUGER NATHALIE – capbreton – 19/11/2025	Demande confirmation sur le reclassement de la zone 2AU du grand bruca en zone naturelle	question de lecture
W9 - DEUS CELINE - soustons -	Demande que sa parcelle AW229 de 580m ² soit classée dans une zone constructible	classement
W10 - BONNET Christine – moliets et maâ – 19/11/2025	Demande la réalisation d'une piste cyclable pour désenclaver le quartier de maâ	quartier maâ
W11 - GADOU Alain – messanges – 20/11/2025	Déplore de n'avoir pu rencontrer le commissaire enquêteur en raison de l'encombrement des visites	plainte
W12 – anonyme – soustons – 21/11/2025	Demande que la parcelle CP 36 soit reclassées de 2AU en N car non contiguë à la l'agglomération	classement
W12 – anonyme – soustons – 21/11/2025	Demande que soit pris en compte le risque d'inondation par ruissellement présenté le 10 déc 2024	risque inondation
W12 – anonyme – soustons – 21/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W13 – Assos propriétaires et résidents de port albret – soustons – 23 noc 2025	Demande que la parcelle CP 36 soit reclassées de 2AU en N car non contiguë à la l'agglomération	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W13 – Assos propriétaires et résidents de port albret – soustons – 23 no 2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W13 – Assos propriétaires et résidents de port albret – soustons – 23 nov 2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W13 – Assos propriétaires et résidents de port albret – soustons – 23 nov 2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 et demande la mise en conformité	bande des 100m
W14 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W14 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W14 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W15 – CHASTANET Catherine – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W15 – CHASTANET Catherine – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 et demande la mise en conformité	bande des 100m
W16 – DARRACQ Alain – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W16 – DARRACQ Alain – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 et demande la mise en conformité	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W17 – CAYLA Catherine – Soustons – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W17 – CAYLA Catherine – Soustons – 23/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W17 – CAYLA Catherine – Soustons – 23/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W18 – Marie et Dominique – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W18 – Marie et Dominique – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 et demande la mise en conformité	bande des 100m
W19 – PUYO Xavier – Soustons – 23/11/2025	Demande le classement des parcelles CP 36, 383, 384, 400 en zone naturelle	classement
W19 – PUYO Xavier – Soustons – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W19 – PUYO Xavier – Soustons – 23/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W20 – BAYARD Muriel – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W20 – BAYARD Muriel – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 et demande la mise en conformité	bande des 100m
W21 – LALANNE Jean-Michel – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W21 – LALANNE Jean-Michel – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W22 – anonyme – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W22 – anonyme – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W23 – MIQUEU Jacques et Danielle – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W23 – MIQUEU Jacques et Danielle – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W24 – UEBERSCHLAG Jean-Georges – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W24 – UEBERSCHLAG Jean-Georges – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W25 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W25 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W25 – anonyme – Soustons – 23/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation

observations	teneur de l'observation	thématique
W26 – PEREZ Sophie – Vieux-Boucau – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W26 – PEREZ Sophie – Vieux-Boucau – 23/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W27 – CEOLA Christian et Nadine – Soustons – 23/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W27 – CEOLA Christian et Nadine – Soustons – 23/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W27 – CEOLA Christian et Nadine – Soustons – 23/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W28 – DUPUIS Jacques – Moliets et maâ – 23/11/2025	Demande un gel de toutes demandes d'urbanisme dans le quartier de maâ	quartier maâ
W29 – DIVARD Michel – Soustons – 24/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W29 – DIVARD Michel – Soustons – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W29 – DIVARD Michel – Soustons – 24/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W30 – anonyme – Soustons – 24/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W30 – anonyme – Soustons – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W30 – anonyme – Soustons – 24/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation

observations	teneur de l'observation	thématique
W31 – CORDIER Bernard – soustons – 24/11/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W31 – CORDIER Bernard – soustons – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W31 – CORDIER Bernard – soustons – 24/11/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W32 – THIERCELIN Hantal – Vieux- Boucau – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W32 – THIERCELIN Hantal – Vieux- Boucau – 24/11/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W33 – RUP Marie Lise et Sylvain – soustons – 24/11/2025	Contestent le classement en zone N et demandent que les parcelles bordant la route de Tosse soit classées en zone urbain, car les parcelles concernées (35) sont urbanisées et qu'il y aurait rupture d'égalité de traitement entre les propriétaires de soustons. Souhaiteraient pouvoir transformer leurs construction (extension, élévation) pour y accueillir leur descendance.	classement Route de tosse
W34 – AUDEGUIS – soustons – 24/44/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W34 – AUDEGUIS – soustons – 24/44/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W34 – AUDEGUIS – soustons – 24/44/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024 ;	risque inondation
W35 – anonyme – vieux-boucau – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W35 – anonyme – vieux-boucau – 24/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité.	bande des 100m
W36 – GROPPER Jacqueline – vieux-boucau – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W36 – GROPPER Jacqueline – vieux-boucau – 24/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité.	bande des 100m
W37 – Bernard – vieux-boucau – 24/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W37 – Bernard – vieux-boucau – 24/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité.	bande des 100m
W38 – GODEMER Bernard – soustons – 25/11/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W38 – GODEMER Bernard – soustons – 25/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W38 – GODEMER Bernard – soustons – 25/11/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
MESS/R2 - W39 – consorts BAHEGNE – soorts-hossegor – 25/11/2025	Confirme l'envoi de documents suite à la rencontre avec le commissaire enquêteur concernant le classement du camping lo rey du lac	classement
2P2 – MESS/R3 – W40 – Association terre de moliets et maâ – 25/22/2025	L'association mentionne son entretien avec le commissaire enquêteur à qui elle a remis un document	quartier maâ

observations	teneur de l'observation	thématique
W41 – anonyme – vieux-boucau – 25/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023 afin d'éviter une imperméabilisation des sols par la future maison de la santé à la place des cours de tennis situés sur la parcelle 247	risques littoraux
W41 – anonyme – vieux-boucau – 25/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W42 – LECARDONNEL Pascal – vieux-boucau – 25/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W42 – LECARDONNEL Pascal – vieux-boucau – 25/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W43 – LAGARDE Raymond – vieux-boucau – 20/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W43 – LAGARDE Raymond – vieux-boucau – 20/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W44 – LABITTE Georges – vieux-boucau – 25/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W44 – LABITTE Georges – vieux-boucau – 25/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W45 – ESPINASSE Christian – vieux-boucau – 25/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W45 – ESPINASSE Christian – vieux- boucau – 25/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W46 – SAULE Alain – vieux- boucau – 26/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W46 – SAULE Alain – vieux- boucau – 26/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W47 – MONCASSIN Alain – soustons – 26/11/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W47 – MONCASSIN Alain – soustons – 26/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W47 – MONCASSIN Alain – soustons – 26/11/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement soient pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W48 – anonyme – soorts-hossegör – 26/11/2025	Réaliser des aménagements et sécuriser la RD33 par une piste cyclable	mobilité
W49 – W21 – LALANNE Jean- Michel – vieux- boucau – 26/11/2025	Demande que le secteur situé en aval du barrage d'entrée du lac marin soit mis en conformité avec la loi littoral et produit 3 photos pour compléter son observation W21	bande des 100m
W50 – DARGELAS Marc – soustons – 26/11/2025	Habite en bordure de la route de tosse au n°26 et veut être rassuré sur le classement de sa parcelle (implicitement s'inquiète sur le projet de classer en zone N)	classement Route de tosse

observations	teneur de l'observation	thématique
W51 – Maître JEAN-MEIRE Pierre pour ARMAND Sophie et PETIT Patrice – messanges – 27/11/2025	<p>Représente Mme ARMAND Anne-Sophie et M. PETIT Patrice propriétaires de la parcelle AM 886 à messanges conteste la légalité de la procédure poursuivie, la légalité de l'identification des SDU et l'inadéquation des cartes graphiques ; selon l'avocat, la reclassement de 36ha de zone naturelle en zone urbaine relève de la révision et non de la modification de droit commun et qu'au surplus, d'une part, la dérogation accordée avant le 31 déc 2021 ne pouvait prendre la forme que d'une modification simplifiée et non de droit commun et d'autre part, selon la CAA de Bordeaux le secteur a été qualifié de diffus. L'avocat relève, en outre, que la CDNPS du 11 avril 2025 a émis un avis défavorable en demandant la suppression du SDU caliot camentron. En conclusion, ses clients émettent un avis défavorable au SDU caliot camentron et invite le commissaire enquêteur à se positionner sur ce point</p>	caliot camentron
W52 – Association Terre de Moliets et maâ – moliets et maâ – 27/11/2025	<p>En lien avec W40 – Relève que la modif n°2 vise à mettre en conformité des constructions non conformes à la loi littoral selon la méthode « du fait accompli » - Demande la suppression du SDU car caractérisé par un bâti individuel diffus comme indiqué sur la carte page 34 du rapport – Contesté le classement en zone U des parcelles constitutives du lotissement récent se greffant sur le chemin de la citadelle car, selon l'association, ce lotissement serait en contradiction avec la loi littoral, car en contact avec un espace boisé classé, avec un airial protégé, et exposé au risque de feux de forêt alors que la commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque d'incendie de forêt. En outre, l'association relève que le périmètre nord-est du SDU ne respecte pas les bâtis existants et les procédures judiciaires en cours et qu'il a pour effet de valider une construction qui avait été accordée en 2022 sur la parcelle classée en zone naturelle.</p>	quartier maâ

observations	teneur de l'observation	thématique
W52 – Association Terre de Moliets et maâ – moliets et maâ – 27/11/2025	L'association estime que le projet de classer ces installations en secteur de non extension de l'urbanisation à vocation d'hébergement touristique dominante alors qu'il a toujours été dédié à l'accueil d'installations sportives et de loisirs, relève d'une erreur manifeste d'appréciation et demande la reconnaissance de cette vocation au lieu de celle d'hébergement touristique. L'association demande que des précisions réglementaires soient apportées en matière de densification de ses secteurs de non extension de l'urbanisation, à l'instar de la demande formulée par la MRAE et demande que lui soit confirmé que ce classement en zone U à vocation d'hébergement touristique prépare l'accueil du futur hôtel annoncé par le syndicat mixte d'aménagement du golf de moliets et maâ.	tennis club moliets
W53 – LEPERS Jean-Michel – soustons – 27/11/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W53 – LEPERS Jean-Michel – soustons – 27/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W53 – LEPERS Jean-Michel – soustons – 27/11/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W54 – MARUTTI Catherine – soustons – 29/11/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W54 – MARUTTI Catherine – soustons – 29/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W54 – MARUTTI Catherine – soustons – 29/11/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W55 – SCHOUBYE Karin – vieux-boucau – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W55 – SCHOUBYE Karin – vieux-boucau – 30/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W56 – BALMER Christine – vieux-boucau – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W56 – BALMER Christine – vieux-boucau – 30/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W57 – RICARD Lucienne – vieux-boucau – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W57 – RICARD Lucienne – vieux-boucau – 30/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W58 – DURAND Didier – vieux-boucau – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W58 – DURAND Didier – vieux-boucau – 30/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W59 – DUVERGER-NEDELLEC – vieux-boucau – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W59 – DUVERGER-NEDELLEC – vieux-boucau – 30/11/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W60 – KITTEL Nicole – soustons – 30/11/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W60 – KITTEL Nicole – soustons – 30/11/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W60 – KITTEL Nicole – soustons – 30/11/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W61 – DUFAUR Michel – messanges – 30/11/2025	S'oppose au classement de la zone naturelle en zone constructible alors que les logements neufs ne se vendent difficilement et en raison de l'absence de continuité de l'urbanisation, de réseau d'assainissement et d'équipements collectifs.	caliot camentron
W62 – REILLE Géraldine – messanges – 30/11/2025	S'oppose à l'urbanisation du quartier naturel caliot camentron	caliot camentron
W63 – MONCLA Pierre – messanges – 30/11/2025	Exprime implicitement une opinion réservé sur l'urbanisation du secteur caliot camentron, car selon lui, le réseau d'assainissement est décrit de manière illisible dans le rapport de présentation, les voies de circulation ne sont d'anciens chemins forestiers ou agricoles simplement bituminés et non structurés pour une mobilité douce (piétons, vélos), l'urbanisation est diffuse sous forme de secteurs disjoints entre espaces naturels, enfin, l'amélioration de l'offre de logements est bien mieux assurée dans le centre bourg que dans ce secteur.	caliot camentron
W64 – anonyme – messanges – 30/11/2025	Cette personne anonyme s'oppose à la constructibilité des terrains du secteur caliot camentron	caliot camentron
W65 – DUTHOIS Sylvain – messages – 30/11/2025	Demande que le SDU de caliot camentron soit exclu du projet de modification n°2.	caliot camentron
W66 – RAGUILLET Olivier – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W66 – RAGUILLET Olivier – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W67 – LAMBERT Sylvie – soustons – 1/12/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W67 – LAMBERT Sylvie – soustons – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W67 – LAMBERT Sylvie – soustons – 1/12/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W68 – ROCHEL Patrick – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W68 – ROCHEL Patrick – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W69 – CAPDEVILLE Serge – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W69 – CAPDEVILLE Serge – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W70 – W71 – PETEYTAS Guy – soustons – 1/12/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W70 – W71 – PETEYTAS Guy – soustons – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W70 – W71 – PETEYTAIS Guy – soustons – 1/12/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W72 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W72 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W73 – FREZALS Jean-Louis – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W73 – FREZALS Jean-Louis – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W74 – anonyme – messanges – 1/12/2025	Exprime implicitement une opinion réservé sur l'urbanisation du secteur caliot camentron, car selon lui, le réseau d'assainissement est décrit de manière illisible dans le rapport de présentation, les voie de circulation ne sont d'anciens chemins forestiers ou agricoles simplement bituminés et non structurés pour une mobilité douce (piétons, vélos), l'urbanisation est diffuse sous forme de secteurs disjoints entre espaces naturels, enfin, l'amélioration de l'offre de logements est bien mieux assurée dans le centre bourg que dans ce secteur.	caliot camentron
W75 – SAULE Matthieu – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W75 – SAULE Matthieu – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W76 – BIANCHI Hervé – mollets et maâ – 1/12/2025	Estime que rendre des terrains constructibles est contraire à la préservation de l'environnement qui devrait être la priorité, donc que la modification du PLUi n'est pas pertinente (pour caliot camentron implicitement)10/12/2510/12/25	caliot camentron
W77 – anonyme – soustons 1/12/2025	Demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W77 – anonyme – soustons 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W77 – anonyme – soustons 1/12/2025	Demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W78 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W78 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W79 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W79 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W80 – LAMBERT Yves – messanges – 1/12/2025	souhaite que le secteur caliot camentron soit maintenu en zone naturelle qui permet la conservation optimale de l'environnement	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W81 – AMPE Anaïs – messanges – 1/12/2025	Est opposé au SDU caliot camentron car il est en contradiction avec sa compréhension des principes de la loi littoral et d'une planification qui se doit d'être responsable et durable. Le projet ne respecte pas les critères de continuité ou de proximité avec le bâti existant : le parcellaire est disjoint et l'urbanisation diffuse. Des questions de viabilité se posent au regard de l'offre de logements neufs actuellement sur la commune et de l'éloignement du bourg engendrant un besoin en infrastructures et services collectifs. Relève que le préfet et la CDNPS ont donné un avis défavorable à ce SDU. Demande que le commissaire enquêteur émette un avis défavorable et recommande l'abandon de ce projet.	caliot camentron
W82 – de VALLICOURT Benoît – moliets et maâ – 1/12/2025	s'oppose au classement en zone U du quartier maâ et déplore qu'il soit devenu au cours du temps un gros lotissement alors qu'il était un hameau avec de magnifiques airials. Il estime qu'aujourd'hui, la seule option est d'interdire toute nouvelle construction ex nihilo.	quartier maâ
W82 – de VALLICOURT Benoît – moliets et maâ – 1/12/2025	Tennis golf de moliets : changer la destination des terrains pour y accueillir un hypothétique hôtel est aller dans le sens contraire de Moliets classé récemment station de tourisme d'autant que celui de Seignosse est fermé l'hiver car pas rentable donc il apparaît peu probable que des investisseurs soient attirés par le site de Moliets. Moliets doit rester une destination sportive. [suis une observations hors du champ de la présente enquête : elle porte sur emplacement réservé positionné le long du courant d'Huchet dans la modif n°4 du PLUi]	tennis club moliets
W83 – BARBIEUX Gervais – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W83 – BARBIEUX Gervais – vieux-boucau – 1/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W84 – maître WATTINE Dominique Jean pour m BATS Jean-Noël – soustons – 1/12/2025	intervient pour son client M BATS Jean-Noël propriétaire du tènement AH 336 et 338 au SDU du château d'eau classé à tort en zone naturelle. Demande que les 2 parcelles soient classées en zone U pour respecter l'autorité de la chose jugée par l'arrêt de la CAA de Bordeaux du 27 février 2025.	classement
W85 – maître WATTINE dominique jean – pour la SEPANSO LANDES – soorts-hossegot – 1/12/2025	demande qu'un avis défavorable soit donné à la contribution W39 déposée par les consorts Bahègne car inappropriée au regard de l'arrêt de la CAA de Bordeaux ayant qualifié la zone d'espaces remarquables du littoral.	classement
W86 – GRAIRE Dominique – moliets et maâ – 1/12/2025	Arrêtez cette bétonisation hystérique. Laissez les terrains de tennis en l'état, un hôtel voué à la faillite ? Laissez maâ et sa chapelle dans son écrin de nature.	quartier maâ
W86 – GRAIRE Dominique – moliets et maâ – 1/12/2025	Arrêtez cette bétonisation hystérique. Laissez les terrains de tennis en l'état, un hôtel voué à la faillite ? Laissez maâ et sa chapelle dans son écrin de nature.	tennis club moliets
W87 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W87 – anonyme – vieux-boucau – 1/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W88 89 90 – CASTETS Marie-France – soustons – 1/12/2025	Limitons les constructions ! La même observation répétée 3 fois le même jour.	classement
W91 – PAULY Frédéric – vieux-boucau – 1/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W91 – PAULY Frédéric – vieux-boucau – 1/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W92 – REUILLE Michel – soustons – 2/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W92 – REUILLE Michel – soustons – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W92 – REUILLE Michel – soustons – 2/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W93 – anonyme – soustons – 2/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W93 – anonyme – soustons – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W93 – anonyme – soustons – 2/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W94 – PROBST Jean-Luc – soustons – 2/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W94 – PROBST Jean-Luc – soustons – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W94 – PROBST Jean-Luc – soustons – 2/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W95 – DELAUNAY Florence -	Affirme que l'orientation des constructions devrait être déterminée en fonction du potentiel photovoltaïque.	architecture climatique
W96 – anonyme – moliets et maâ – 2/12/2025	Je m'oppose au projet du SDU de maâ qui classe la moitié de ma parcelle en zone inconstructible car ma parcelle se trouve dans la continuité d'une parcelle voisine construite. (Il s'agit de la parcelle AK 32). (Commentaire du commissaire enquêteur : cette personne fait une erreur d'interprétation car le projet de modif n°2 inclut la totalité de la parcelle AK 32 dans la zone U du SDU. En conséquence, cette remarque est sans objet)	classement
W97 – PONCET Jean – vieux-boucau – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W97 – PONCET Jean – vieux-boucau – 2/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W98 – anonyme – vieux-boucau – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W98 – anonyme – vieux-boucau – 2/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W99 – décAMPS Dominique – soustons – 2/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W99 – décAMPS Dominique – soustons – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W99 – décAMPS Dominique – soustons – 2/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W100 – anonyme – soustons – 2/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W100 – anonyme – soustons – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W100 – anonyme – soustons – 2/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W101 – anonyme – messanges – 1/12/2025	Exprime implicitement une opinion réservé sur l'urbanisation du secteur caliot camentron, car selon lui, le réseau d'assainissement est décrit de manière illisible dans le rapport de présentation, les voies de circulation ne sont d'anciens chemins forestiers ou agricoles simplement bituminés et non structurés pour une mobilité douce (piétons, vélos), l'urbanisation est diffuse sous forme de secteurs disjoints entre espaces naturels, enfin, l'amélioration de l'offre de logements est bien mieux assurée dans le centre bourg que dans ce secteur.	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W102 – CROKAERT Michel – vieux- boucau – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W102 – CROKAERT Michel – vieux- boucau – 2/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W103 – CAYLA Catherine – soustons – 2/12/2025	demande que le PLUi prenne en compte les risques de submersion marine et de ruissellement présentés par l'État en 2023.	risques littoraux
W103 – CAYLA Catherine – soustons – 2/12/2025	demande que le PLUi prenne en compte les risques de submersion marine et de ruissellement présentés par l'État en 2023.	risque inondation
W104 – GABARRA Marc – vieux-boucau – 2/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W104 – GABARRA Marc – vieux-boucau – 2/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W105 – BRILLANCEAU Guy – vieux- boucau – 3/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W105 – BRILLANCEAU Guy – vieux- boucau – 3/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W106 – ROGER Michel – soustons – 3/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W106 – ROGER Michel – soustons – 3/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W106 – ROGER Michel – soustons – 3/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W107 – anonyme – messanges – 3/12/2025	maintien en zone constructible (commentaire du commissaire enquêteur : cette observation anonyme et imprécise n'est pas exploitable car son sens ne peut être clairement interprété).	incompréhensible
W108 – anonyme – messanges – 3/12/2025	maintien en zone constructible (commentaire du commissaire enquêteur : cette observation anonyme et imprécise n'est pas exploitable car son sens ne peut être clairement interprété).	incompréhensible
W109 – LIWERANT Jacques – vieux-boucau – 3/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W109 – LIWERANT Jacques – vieux-boucau – 3/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W110 – ASTRUC David – moliets et maâ – 3/12/2025	Le quartier de maâ mérite une vraie protection. Avant d'étendre l'espace constructible il serait judicieux de mieux relier ce quartier au village.	quartier maâ
W110 – ASTRUC David – moliets et maâ – 3/12/2025	Le changement de nature des terrains de tennis est un renoncement absurde car le complexe golf tennis constitue un atout essentiel de l'attractivité de la commune. Il existe d'autres solutions pour accueillir un hôtel que de supprimer les tennis. Enfin dénaturer le lignot est une mauvaise idée ; il serait préférable de reprendre l'ensemble de la problématique du littoral (protection du golf, accès aux plages, mise en valeur de l'embouchure du courant d'Huchet).	tennis club moliets
W111 – anonyme – moliets et maâ – 3/12/2025	Opposition au changement du PLUi et à la création d'une antenne 5G quartier de maâ (commentaire du commissaire enquêteur : le projet de prévoit pas d'installer une antenne dans le quartier de maâ).	opposition générale Hors sujet

observations	teneur de l'observation	thématique
W112 – BARBEREAU Jean-Marie – soustons – 3/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W112 – BARBEREAU Jean-Marie – soustons – 3/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W112 – BARBEREAU Jean-Marie – soustons – 3/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W113 – DEFRANCE Elisabeth – vieux- boucau – 3/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W113 – DEFRANCE Elizabeth – vieux- boucau – 3/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W114 – BOILLOT Christian et Marie- Paule – soorts- hossegor – 3/12/2025	Demandent le classement de la parcelle AL 48 en zone urbaine au lieu de zone naturelle car ils contestent l'arrêt de la CAA de Bordeaux du 25 avril 2023 confirmé en cassation ayant annulé leur permis de construire délivré le 26 sept 2018. Ils rappelle que leur parcelle est issue d'un lotissement datant du 3 juin 2013 donc constituant ainsi une élément déterminant de la continuité de l'urbanisation. Ils dressent la liste des caractéristiques établissant le caractère urbain du quartier. Ils relèvent l'absence de justification écologique ou biologique.	classement
W115 – anonyme – messanges – 4/12/2025	Exprime sa difficulté à cheminer dans ce dossier complexe et truffé d'acronymes. Cependant, entre préservation naturelle et développement urbain, choisit la préservation des espaces naturels pour le secteur caliot	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W116 – RUSSO Christiane – vieux-boucau – 4/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W116 – RUSSO Christiane – vieux-boucau – 4/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
4P4 - W117 – Maître MOROT-MONOMY Camille pour M et Mme CARR – seignosse – 4/12/2025	Concerne la parcelle BN 323 appartenant à M et Mme CARR situé au sein du golf classée en zone urbaine seulement la parcelle est de fait inconstructible en raison de la contrainte « feux de forêt » Imposant un espace libre de 12m. En conséquence demande la suppression de cette règle de distance de 12m.	constructibilité
W118 – DUBAYLE Sylvie – messanges – 4/12/2025	Le projet d'urbanisation éloigné du village dans 3 secteurs éloignés entre eux (commentaire du commissaire enquêteur : il semblerait qu'il s'agisse de caliot camentron) ne répond pas à la nécessité d'une extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. La situation de notre village en zone littorale à haut potentiel de submersion devrait interroger tout projet d'artificialisation des sols.	caliot camentron
W119 – Jean-Marie – messanges – 5/12/2025	Conteste la validité du SDU. Le quartier de caliot est situé en zone à risque aléa feux de forêt fort et sa défense incendie est insuffisante. Les parcelles du quartier sont en outre exposées au risque de remontée de nappe. Remarque que le classement en zone U permettra l'accueil d'activités commerciales et créera une forte attractivité pour les investisseurs de la location saisonnière (ex. Airbnb) et modifiera les caractéristiques du bâti. Il faut donc diminuer la densité admissible du secteur afin de conforter la vocation résidentielle du quartier, gérer les risques incendie de forêt et remontée de nappe. Il vous appartient de trouver un juste milieu pour préserver la qualité paysagère de l'espace naturel boisé.	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
SOUS/R1 - C1 – W120 – RESIDENTS DE LA ROUTE DE TOSSE – soustons – 5/12/2025	Pétition resano. 35 familles s'opposent au projet de modification n°2 du PLUi précisément au secteur bâti situé en bordure de la route de tosse car les terrains, actuellement classés en zone U seraient reclassés en zone N dans le projet, alors que les parcelles sont viabilisées (tous réseaux) ce qui spolierait tous les propriétaires concernés dont certains ont fait des donations à leurs descendants. Ils considèrent faire partie de la zone urbaine de soustons.	Classement Route de tosse
W121 – Laurent – soustons – 5/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W121 – Laurent – soustons – 5/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W121 – Laurent – soustons – 5/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
SH/R1 – W122 – BEGUE Philippe – soorts-hossegor – 5/12/2025	Demande que les commerces de moins de 300m ² puissent être autorisés dans la ZA pédebert	constructibilité
W123 – MAQUE Isabelle – vieux-boucau – 5/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W123 – MAQUE Isabelle – vieux-boucau – 5/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W124 – GONDY Eric – vieux-boucau – 5/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W124 – GONDY Eric – vieux-boucau – 5/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
4P3 – W125 – NOGUEZ Cathy – labenne – 5/12/2025	Demande que la parcelle A 551 soit constructible par son classement en zone U car elle est classée en zone N.	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W126 – LASSEUR Albéric-Célian – soorts-hossegor – 5/12/2025	Emet un avis défavorable en raison du caractère collectiviste et hautement bureaucratique du projet de modification n°2 car il empêche les communes de décider de leur avenir en s'appuyant sur des déclarations de bonne volonté démagogiques aux résultats passés catastrophiques.	opposition générale
W127 – COIFFIER Vincent – soorts-hossegor – 5/12/2025	Déplore que des projets d'artificialisation des sols soient proposés alors qu'ils privent les habitants de terres indispensables à la vie, amplifient les catastrophes naturelles tandis qu'aucun projet d'optimisation des bâtiments de la commune ne soit poursuivi. Il serait plus judicieux de créer des logements sociaux dans le centre d'Hossegor. Ce particulier développe des observations relatives à la voirie et à la mobilité hors sujet.	opposition générale
W128 – THIBAUD Didier pour l'association URPSP – soustons – 5/12/2025	L'association regroupe 63 résidents dans le secteur de soustons plage. Demandent le reclassement des parcelles CP 36 et CP 383, 384 et 400 en zone N	classement
W129 – W133 – Christophe – messanges – 5/12/2025	demande que des prescriptions précises et limitatives soient édictées pour éviter le développement urbain dans l'oap 3 ; son observation sur la voirie porte sur le chemin de l'usage.	caliot camentron
W130 – TRILLAT Marie-Françoise – vieux-boucau – 5/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W130 – TRILLAT Marie-Françoise – vieux-boucau – 5/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W131 – Maître BEKSTEIN Sandrine pour la société ABONDANCE – moliets et maâ – 6/12/2025	Demande le maintien en zone U de la parcelle AL 234 appartenant à la société ABONDANCE que le projet prévoit de reclasser en zone N car il s'agit d'une dent creuse, peu boisée en bordure de voies publiques et frappée d'une servitude de « couvert boisé » qui limite son artificialisation ; la parcelle est desservie par les réseaux suffisants et les boîtiers sont en bordure de route et de terrain.	classement
W132 – SCHMITT Olivier – messanges – 6/12/2025	La densification actuelle de messanges méconnaît la nécessité de préserver la forêt pour assainir ces terres marécageuses et la saturation actuelle des voies de circulation en saison estivale alors que rien n'est prévu pour remédier à ces deux problématiques.	opposition générale
W134 – OULMIERE Robert – vieux-boucau – 6/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W134 – OULMIERE Robert – vieux-boucau – 6/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W135 – DARRIBERE Pierre et Blanche – messanges – 6/12/2025	S'opposent au projet de SDU de caliot camentron car ils ne souhaitent pas que les terrains actuellement libres soient urbanisés.	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W136 – COLLECTIF VERT ET BLEU – vieux- boucau – 6/12/2025	Affirme que par ce projet de modification n°2 les élus ouvriront à l'urbanisation des espaces préservés de la bétonisation par la loi littoral et exposés aux risques naturels (retrait, submersion, inondations, feux de forêt, atteinte au paysage). Concernant la commune de vieux-boucau, le collectif demande que lui soit précisé quels sont les projets prévus concernant les espaces publics (plage centrale et plage sud). Le collectif veut savoir quelles sont les motivations des élus pour densifier l'urbanisation du littoral ? Le collectif s'interroge sur le coût du présent projet de modification n°2 dont il conteste le principe. Le collectif souhaite que l'état naturel du littoral soit préservé.	opposition générale
2P5 – W137 – LAVIGNOLE Franck et Carole– messanges – 6/12/2025	Déplore que l'oap n°3 conduira au changement radical de l'harmonie de ce quartier historique d'airials qui y perdra son identité culturelle et environnementale. La standardisation est en marche contre le caractère qualitatif du territoire. Evoque l'imperméabilisation du sol qui en résultera alors que le risque de remontée de nappe est fort car le secteur est caractérisé par un réseau hydrographique accompagné de fossés de drainage : la présence de l'eau dans le sous-sol est extrêmement forte. Un risque de bouleversement de l'équilibre du cycle de l'eau est probable en cas d'imperméabilisation du sol accompagné d'un risque d'inondation. Les déposants craignent que les choix architecturaux des projets futurs n'altèrent le caractère du paysage traditionnel landais. Ils craignent que l'ouverture à l'urbanisation du secteur attirent les investisseurs pour la location saisonnière désireux de rentabiliser par une occupation maximale des sols. Ils demandent que l'oap interdise les projets sur des terrains dont la superficie serait inférieure à 1500m ² .	caliot cametron

observations	teneur de l'observation	thématique
W138 – HAMARD Daniel – messanges – 6/12/2025	Emet plusieurs remarques : le chemin des pandelles n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, les voies de circulation sont inadaptées aux mobilités douces, l'urbanisation est dispersée, l'augmentation du nombre de logements ne se justifie pas (commentaire du commissaire enquêteur : sans le nommer, on comprend que le déposant vise le SDU caliot camentron)	caliot camentron
W139 – DUCASSE Marie-France – messanges – 6/12/2025	Opposée au projet du SDU caliot camentron, car le quartier n'est pas dense, est diffus, sans assainissement sur le chemin des pandelles, inexistence d'équipements collectifs, et l'offre de logements neufs se situe au centre bourg (opération nexity).	caliot camentron
W140 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W140 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W141 – BOILLOT Marie-Paule – soorts-hossegor – 6/12/2025	S'interroge sur le déclassement de terrains de la zone U vers la zone N et demande que lui soit précisés les textes sur lesquels s'appuie la modification n°2 s'agissant des abords du lac marin d'hossegor plus précisément car jusqu'en 2025 aucune contrainte ne s'imposait aux riverains.	classement
W142 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W142 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W143 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W143 – anonyme – vieux-boucau – 6/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W144 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W144 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W145 – PIETRA Rosalinda – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W145 – PIETRA Rosalinda – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W146 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W146 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W147 – LESPY Eric – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W147 – LESPY Eric – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W148 – PARDO Valérie – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W148 – PARDO Valérie – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W149 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W149 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W150 – CINGAL Georges président de la SEPANSO Landes– toutes communes – 7/12/2025	Déplore l'absence de prise en compte du PPRL (secteurs Soustons plage, courant de soustons, vieux-boucau). Rappelle que la MIACA avait prévu des zones de coupure d'urbanisation s'agissant de la conurbation soorts-hossegor, capbreton, seignosse le penon. Pointe le fait que la bande des 100m n'est pas respectée : demande qu'elle soit revue et étendue. Il attire l'attention sur les risques d'inondation avérés par remontée de nappe (seignosse) et le ruissellement (capbreton, soustons) qui ne sont pas suffisamment pris en compte. Affirme que les protections des espaces naturels et boisés à l'intérieur des agglomération est insuffisamment pérenne. Se déclare préoccupée par le classement en zone U de parcelles naturelles interstitielles à soustons-plage. Déplore que soit passé sous silence les problèmes environnementaux posés par l'agglomération messanges-vieux-boucau-port d'albert (parcelles CP 36, 383, 384, 400) qui témoignent d'une discontinuité urbaine. S'interroge sur le classement en zone AU de la parcelle CP36 alors qu'elle devrait être classée en zone naturelle. A Labenne, la SEPANSO s'inquiète du classement en SDU du collège et des secteurs des campings : émet un avis catégoriquement défavorable au classement en zone U des secteurs de camping ; elle s'inquiète, en outre, du développement économique du secteur d'Housquit-artiguenave proche de la réserve naturelle du marais d'orx. S'agissant de moliets et maâ, relève que le secteur caliot-camentron est diffus et riche d'une biodiversité, qu'il est protégé au titre d'un site inscrit des étangs landais, ainsi signale que MACS s'expose à de nouveaux contentieux. Le classement caliot-camentron en SDU est étonnant car formé de 3 secteurs disjoints, discontinus, et la question des réseaux se pose. Même remarque pour quartier maâ : grignotage. S'agissant de soorts-hossegor, souligne la nécessité de protéger le secteur du rey et rappelle les problèmes récurrents d'assainissement non réglés. S'agissant de seignosse, demande que soit justifiée l'affirmation	opposition générale

observations	teneur de l'observation	thématique
	selon laquelle le secteur du golf ne présente pas d'éléments d'intérêt patrimonial ; en outre, s'interroge sur l'incohérence entre règlement du PLUi et objectifs du plan climat du 25 janvier 2025. La sepanso demande un inventaire exhaustif des zones humides et des arbres remarquables, constate la facilité avec laquelle macs déclasse des zones naturelles pour les urbaniser. Demande que macs dresse la liste des espèces floristiques protégées et la réglementation les protégeant. Conclusion : la sepanso sera vigilante sur la mise en œuvre du PLUi car la modif n°2 n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT.	
W151 – DUVICQ Jean-Claude – soustons – 7/12/2025	Demande que son tènement foncier constitué des parcelles BR 102, 173, 175, 177 et 179 soit classé en zone N et non en zone A car ces parcelles sont en jachère et n'ont jamais été cultivées. Il souhaite disposer d'une constructibilité pour y aménager sa résidence principale.	classement
W152 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W152 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W153 – BAHEGNE Sophie – soorts-hossegos – 7/12/2025	Demande que la parcelle AL 10 support de l'ancien camping du Rey ne soient pas classées en forêt afin d'y aménager un camping familial simple.	classement
W154 – BERENGUER Stéphane – seignosse – 7/12/2025	Souhaite pouvoir consulter de la documentation disponible sur le risque de retrait du trait de côte pour mieux comprendre la situation du penon	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W155 – RAJOT Michel – messanges – 7/12/2025	Le classement en zone U du quartier caliot camentron n'est pas nécessaire en raison de l'offre de logements neufs présente sur le bourg centre (nexity, 72 logements). Ce secteur ne respecte pas pleinement les critères de la loi, car diffus, discontinu, voies non structurées, assainissement collectif insuffisant, absence d'équipements collectifs. Emet un avis défavorable sur le SDU de caliot camentron.	
W156 – BURGUBURU Jean-Marc – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W156 – BURGUBURU Jean-Marc – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m
W157 – BURGUBURU Catherine – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W157 – BURGUBURU Catherine – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m
W158 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W158 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m
W159 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux

observations	teneur de l'observation	thématique
W159 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m
W160 – GADOU Alain – messanges – 7/12/2025	avis négatif sur messanges. Déplore le manque de concertation préalable de la part des élus de messanges. Le SDU caliot camentron est diffus et distinct en 3 zones ; aucun lien d'urbanisation n'existe entre ces 3 secteurs ; il relève d'une mauvaise appréciation du contexte et une méconnaissance du secteur ; le SDU n'est pas équipé en services collectifs adaptés : routes de faibles capacités, réseau d'assainissement qui date de 2016 ne dessert pas le quartier barraïls, gaspillage d'argent public pour l'assainissement alors que toutes les maisons possédaient un assainissement individuel, réseau de télécommunication anarchique majoritairement aérien	caliot camentron
W161 – BAHEGNE Cyril – soorts-hossegor – 7/12/2025	S'associe aux demandes formulées par ses parents Patrick et Aude-Sophie BAHEGNE pour la parcelle AL 10 car le tourisme durable est compatible avec la préservation de l'environnement.	classement
W162 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W162 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m
W163 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W163 – anonyme – vieux-boucau – 7/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité La bande des 100m va bien au-delà de la rue des pibaleurs et de l'avenue de gao (vieux-boucau)	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W164 – GADOU Alain – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande de garder le sud de Messanges en l'état pour protection contre les risques climatiques et la sauvegarde des sols perméables, réservoirs de stockage des eaux. Pourquoi le couloir naturel de parcelles inondables le long du courant de Moïsan est-il classé en U ? Regrette que le sud de messanges soit regardé comme une zone marchande de la commune de vieux-boucau : il doit rester en l'état actuel pour préserver le nord de vieux-boucau.	classement
W165 – VIGNAL Pierre – moliets et maâ – 7/12/2025	Demande pourquoi l'emplacement réservé n°16 issu de la modification n°4 n'apparaît pas sur plan 3.2.11. ? Reste un point noir : aller du centre bourg ou de la plage à maâ en vélo (D328 encombrée par les familles provenant du camping Capfun island).	mobilité
W166 – de BASTARD Marie – vieux-boucau – 7/12/2025	Demande que sa parcelle AI 169 et 174 puissent devenir constructibles. Souhaite y construire sa future résidence principale.	classement
W167 – MAUREAUD Thierry – moliets et maâ – 7/12/2025	Conteste la légitimité de l'enquête publique en raison de la période durant laquelle elle se déroule car le lieu est constitué à plus de 80 % par des résidences secondaires. Conteste le classement du quartier en SDU, car la desserte du quartier est inadaptée ainsi que ses infrastructures et les risques environnementaux ne sont pas pris en compte (feux de forêt, débordement de nappe, inondation de cave) : il n'y a pas de PPRI à moliets, étroitesse du gabarit routier, rue en impasse. Conteste donc la modification n°2 par manque d'adaptation aux conséquences du dérèglement climatique dans le quartier de maâ.	quartier maâ
W168 – VIGNAL Pierre – moliets et maâ – 8/12/2025	S'agissant du tennis club, pointe l'inadéquation du document graphique 3.2.2. et du texte de la page 48 du rapport de présentation. Demande pourquoi les zones club house et VVF sont-elles caractérisées comme « secteur de non extension de l'urbanisation » et pas les SDU des lotissements intra-golf ? Demande des éclaircissements sur ces 2 points.	question de lecture

observations	teneur de l'observation	thématique
W169 – W 171 – CHARPENTIER Julie – messanges – 8/12/2025	Demande un réexamen de zonage concernant leurs parcelles AL 168, 169 et 171 car les caractéristiques de ces terrains ne justifient pas leur classement en zone N : absence de boisement, sol exploitable, ancien usage agricole. Souhaite leur classement en zone agricole car les demandeurs sont agriculteurs : projet d'exploitation familiale comprenant micro-pousses, maraîchage, volailles et apiculture. Souhaite, comme alternative, le classement de la parcelle AL 169 en STECAL agricole pour l'implantation des équipements strictement nécessaires (hangar agricole, stockage, infrastructures techniques).	classement
W170 – VIGNAL pierre – moliets et maâ – 8/12/2025	Pourquoi les pistes cyclables MOL 11, 12 et 13 sont-elles retenues et la MOL 16 pas retenue ? Affirme qu'est incompréhensible le fait de réservé une emprise de 15m le long de la réserve naturelle du Huchet au bénéfice d'une piste cyclable alors qu'actuellement le chemin forestier est interdit aux vélos, cela au détriment de la faune et de la flore caractéristique du lieu.	mobilité
W172 – anonyme – moliets et maâ – 8/12/2025	Demande que les permis de construire délivrés soient conformes à la règle du retrait, ce qui n'a pas été le cas pour 2 maisons citées par le déposant.	ADS
W173 – Maître DAUGA pour la commune de soorts-hossegor – soorts-hossegor – 8/12/2025	Répond à l'observation de la SEPANSO W85. Signale que l'observation de la sepanso s'agissant du Cu délivré sur la parcelle AL48 est hors sujet. Pointe le caractère inapproprié de l'observation de la sepanso lorsqu'elle invite le maire à la retenue. Déclare que les affirmations de la sepanso sont fausses s'agissant des modalités d'instruction en ADS. Demande de rendre invisible l'observation de la sepanso en raison de la diffusion des données personnelles de la personne chargée d'instruire les demandes d'autorisation. [commentaire du commissaire enquêteur : la contribution a été modérée par le commissaire enquêteur ce qui la rend invisible aux internautes consultant le registre dématérialisé].	réclamation Querelle

observations	teneur de l'observation	thématique
W174 – COULOME Richard – soorts-hossegor – 8/12/2025 – lien avec W185 et W199	Suite à une erreur matérielle, demande une rectification concernant la parcelle AB 204, car elle est classée à tort dans la zone d'aléa fort dans le PPRL, constat fait au vu des données du BRGM qui excluent la parcelle AB 204 (donc contradiction du PPRL par rapport à BRGM). Signale que cette incorporation résulte d'échanges discrets entre la préfecture et la commune qui a conduit à cette « captation » chirurgicale non corroborée par la jurisprudence et par l'incertitude d'une prospective à 100 ans. En outre, observe que cette encoche est démentie par les faits et les modèles prédictifs ? Au surplus, la parcelle en cause est d'une altimétrie qui la situe très au-dessus des niveaux de subversion marine. Affirme que se sont les données purement cadastrales qui ont guidé le rédacteur du PLUi. Le déposant s'interroge sur l'effet moteur qui expliquerait l'insertion de la parcelle AB 204 dans la zone de fort aléa. Il demande une rectification de la limite pour en exclure la parcelle en cause.	risques littoraux
W175 – ARTAGNAN Philippe soustons – 8/12/2025	Souhaite retrouver la destination d'origine des parcelles support de la ZAC du Port d'Albret îlot 6.3 lots 29 et 30 ayant donné lieu à la délivrance du PC87-00165 le 3 février 1988. (commentaire du commissaire enquêteur : quelles sont les parcelles concernées?)	classement
W176 – anonyme – soustons – 8/12/2025	demande que les parcelles CP 36, 383, 384, 400 soient reclassées en N	classement
W176 – anonyme – soustons – 8/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W176 – anonyme – soustons – 8/12/2025	demande que les risques d'inondation par ruissellement dans l'avenue des Cutyots soit pris en compte présentés le 10 déc 2024	risque inondation
W161 – BAHEGNE Cyril – soorts-hossegor – 7/12/2025	Se joint à la demande conjointe de Patrick et Pascal BAHEGNE pour que la parcelle AL 11 conserve son classement en zone U et que sur la parcelle AL 10 il soit possible de créer des hébergements touristiques raisonnés respectueux de l'esprit forestier.	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
2P1 – W178 – BAHEGNE Patrick et Aude et leurs enfants– soorts-hossegor – 8/12/2025	Co nu-propriétaires des parcelles AL 10 et 11 et AM 32. Estiment que la suppression de la zone U touristique ne leur paraît pas découler directement du jugement du TA de PAU du 27 juin 2023 qui leur semble moins coercitif. Le reclassement en zone naturelle ne correspond pas à la réalité du site. Il favorisera la présence du sanglier ravageur. La bâtie sur la parcelle AL 10 sera prochainement aménagée pour y accueillir une activité familiale et artistique. La parcelle pourrait rester classée, hébergement touristique sans que soit porté atteinte aux espaces boisés. Demandent que la parcelle AL 10 soit maintenue dans son classement actuel U touristique. Suggèrent le classement en STECAL de la parcelle ou une zone NT1. Souhaitent que la parcelle AM32 reste en zone N sports et loisirs.	classement
W179 – BAHEGNE Raphael – soorts-hossegor – 8/12/2025	Fils de Patrick BAHEGNE, déclare soutenir son père qui demande que les parcelles AL 10 et 11 et AM 32 ne soient pas classées en zone naturelle.	classement
MOL/R1 – W180 – GODEAU-GELLI Sylvie – moliets et maâ – 8/12/2025	Demande que la parcelle nue BL 7 soit classée en zone urbaine pour y créer un lotissement (logements) car elle se situe le long de l'avenue de l'océan et borde la zone urbaine	classement
W181 – MILET Dominique – moliets et maâ -	Demande que la piste cyclable Pichelebe maâ soit revue.	mobilité
SEI/R1 – W182 – Association Seignosse Océan – seignosse – 8/12/2025	Mémoire annexé au registre papier. L'association relève la contradiction de la zone urbaine le long du littoral sur le secteur compris entre le Tube et le Penon, la non modification de l'OAP n°4, le maintien d'une zone de mixité renforcée à l'arrière de l'office de tourisme alors qu'elle est boisée en grande partie. Se félicite du retrait de la zone urbaine qui prend en compte le retrait du trait de côte en cohérence avec le plan d'aménagement durable des plages de seignosse, de la désartificialisation du pied de dune et avec le projet Penon mais ne comprend pas le maintien de cette zone de mixité renforcée derrière qui ne se justifie pas puisqu'elle n'est pas intégrée à l'OAP Cœur de Penon. L'association demande le retrait de la zone rouge de mixité renforcée et le maintien d'une zone naturelle à l'arrière de l'office de tourisme.	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
VBOU/R1 - W183 – anonyme – vieux-boucau – 8/12/2025	Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
VBOU/R1 - W183 – anonyme – vieux-boucau – 8/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W184 – BAHEGNE Harold – soorts-hossegor – 8/12/2025	S'associe à son père Patrick BAHEGNE afin que les parcelles AL 10 et 11 et AM 32 puissent rester en zone culturelle et camping.	classement
W185 – COULOME Richard – soorts-hossegor – 8/12/2025 lien avec W174 ET W199	Concerne le secteur du parking face à la plage sud d'hossegor. Pointe la situation défaillante du mini-parking jouxtant sa parcelle AB 204, car c'est une impasse profonde sans aire de retournement, les trottoirs sont étroits, les bornes électriques sont implantées au fond du parking donc peu accessibles, le stationnement sauvage est massif et structurel, le parking est sujet à inondation par ruissellement et défaut d'entretien. Le déposant demande que le commissaire enquêteur recommande au porteur de projet d'organiser une réunion publique pour en débattre afin de préconiser l'inscription d'une réserve d'emprise en faveur de la requalification du secteur du parking car c'est la seule zone non aménagée du boulevard de la dune donc devant leur parcelle accidentogène et donc en situation de non cohérence avec les objectifs du SCOT et de la loi ELAN.	mobilité
W186 – BAHEGNE Agatha – soorts-hossegor – 8/12/2025	Fille de Patrick BAHEGNE, souhaite que l'ancien camping ne soit pas classé en zone de forêt, car leurs projets sont subordonnés à la finalisation de la succession.	classement
W187 – BOILLOT Christian – soorts-hossegor – 8/12/2025 – lien avec W141 et W190	Conteste le classement de la parcelle AL 48 en espace naturel remarquable du littoral acquise le 20 déc 2017 et bénéficiant d'un PC délivré le 26 sept 2018 puis annulé par la CAA de Bordeaux le 23 fév 2024. S'oppose à cette décision, car la parcelle est située dans la continuité urbaine dans un quartier urbain, sa constructibilité est réelle malgré son classement en zone naturelle boisée par le SPR et sa fonction écologique ou biologique manque de justification. En conséquence le classement en ENRL ne lui paraît pas fondé.	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W188 – GUYOT Jean – vieux- boucau – 8/12/2025	Demande la prise en compte des problèmes de sur-saturation routière et de non prise en compte des risques de subversion marine et non conformité. Demande que soit pris en compte les risques de subversion marine du PPRL de juillet 2023	risques littoraux
W188 – GUYOT Jean – vieux- boucau – 8/12/2025	sur vieux boucau relève que la bande des 100m n'est pas conforme à l'arrêté pref du 10 fév 2025 au niveau du barrage principal du lac marin et demande la mise en conformité	bande des 100m
W189 – DESOMBRE Henri-Christian – moliets et maâ – 8/12/2025	S'étonne que le quartier soit classé comme SDU. Au nom du bon sens et la cohérence, émet des remarques sur la délimitation du périmètre : pourquoi avoir exclu les parcelles AH 162 et 167, celles du corridor en pas japonais AI (partiellement) 45, 46, 32, 33 et 25 et AH 160 alors que de façon incohérente les parcelles AI 38, 39, 40, 41, 43, 44 et 48 sont incluses dans le périmètre du SDU ; par ailleurs exprime l'idée qu'il serait plus judicieux de se référer à la maison de maître (parcelle AH 107) et la sa métairie (parcelle AI 46) les deux constituant le même arial.	quartier maâ
W190 – BOILLOT Christian – soorts- hossegor – 8/12/2025 – en lien avec W141 et W 187	Demande au commissaire enquêteur de préciser que la totalité des parcelles du secteur Rey, y compris celles classées en U actuellement, seraient incluses dans un éventuel STECAL si cette hypothèse était retenue.	classement
W191 – Collectif vert & bleu vieux- boucau – vieux- boucau – 8/12/2025 – en lien avec W136	En complément à W136 : demande que soit précisé quelles dispositions réglementaires s'appliqueront dans la bande des 100 m à vieux-boucau et dans l'agglomération fabriquée vieux-boucau, messanges sud et soustons plage.	bande des 100m

observations	teneur de l'observation	thématique
W192 – OULES Denis pour l'association messanges environnement (âme) – messanges – 8/12/2025	<p>S'agissant du SDU caliot camentron l'association constate : que la densité est de 3 logements à l'hectare (109lgt/36,6ha) et non de 4 comme mentionné dans le dossier, que les 3 secteurs constituent une urbanisation discontinue (certains intervalles mesurent plus de 100 m) qu'ainsi le secteur est caractéristique d'une urbanisation diffuse, que les voies de circulation ne sont pas structurées (chemins sans trottoir) à part la route du quartier caliot au gabarit adapté à tous véhicules, que le réseau d'assainissement ne dessert pas le chemin des pandelles (5 maisons concernées), que ce quartier ne comporte aucun commerce, équipement et lieu collectif, que l'offre de logements neufs situé au centre bourg est bien mieux située pour répondre au besoin de logements.</p> <p>L'association conclut que le SDU caliot camentron n'est qu'un projet d'extension par mitage d'une urbanisation diffuse ; il doit être exclu de la modification n°2. En outre, l'association rappelle les décisions jurisprudentielles récentes concernant ce secteur qualifié d'habitat diffus : CAA de Bordeaux du 2 avril 2004 (permis annulé, chemin de l'Usage), TA de Pau du 18 nov 2020 (permis annulé chemin des Barraills), CAA Bordeaux du 31 janv 2023 (permis annulé, caliot secteur nord), du 19 juin 2018 (permis annulé, chemin de l'usage)</p>	caliot camentron
W192 – OULES Denis pour l'association messanges environnement (âme) – messanges – 8/12/2025	<p>L'association refuse que la zac de Moïsan soit classée en zone urbaine. Elle affirme que celle de « secteur de non extension de l'urbanisation » serait plus adapté à l'instar de l'avis du préfet du 6 juin 2023 émis pour la modification du scot.</p> <p>L'association demande que la dune protohistorique de Moïsan soit incluse dans la zone N.</p>	Classement Zac mosan
W192 – OULES Denis pour l'association messanges environnement (âme) – messanges – 8/12/2025	<p>L'association réfute la qualification de zone U des espaces situés au sud de messanges autour de la route de la plage sud comme étant en continuité de l'agglomération du vieux-boucau. Elle affirme qu'il est impératif de préserver au maximum le nord de vieux-boucau exposé au risque d'inondation (déplore que le couloir naturel de parcelles inondables le long du courant de mosan soit inclus dans la zone U).</p>	Classement Messanges sud

observations	teneur de l'observation	thématique
W192 – OULES Denis pour l'association messanges environnement (âme) – messanges – 8/12/2025	L'association demande la suppression de l'accueil de cinéma dans le règlement écrit (p. 53), le projet étant abandonné.	règlement écrit messanges
W193 – FESSARD Dominique – moliets et maâ – 8/12/2025	Estime que la modification n°2 concernant le quartier de maâ est contestable et affirme qu'il convient d'en rester à une stricte observation de la loi littoral sans extension de l'urbanisation, car d'une part, les limites du SDU semblent dictées par la volonté d'une mise en conformité de constructions autorisées en méconnaissance des limitations légales, d'autre part, les infrastructures du quartier ne sont pas adaptées aux mobilités par insuffisance du gabarit, et en outre, à cause des risques de feux de forêt et de remontée de nappe (pas de PPRI, pas d'étude hydrogéologique définissant clairement les zones à risque d'inondation).	quartier maâ
W194 – W195 – anonyme – messanges – 8/12/2025 – en lien avec W203	Exprime son accord avec l'esprit du PLUi proposé, notamment s'agissant du SDU caliot camentron, car des investissements en infrastructures y ont été réalisés et que l'urbanisation des dents creuses est cohérent avec l'objectif de favoriser une offre de logements sur la commune à condition que cela se fasse en accord avec l'environnement actuel. Souligne qu'il connaît « une nombreuse opinion silencieuse » favorable à ce projet. Cependant, alerte le porteur de projet sur le risque de captation de la constructibilité donnée au secteur par la location saisonnière pouvant alors générer un tourisme intensif et contraire à l'objectif de proposer une offre de logements à l'année. Demande que soient prescrites des règles interdisant l'exploitation commerciale des logements.	caliot camentron

observations	teneur de l'observation	thématique
W196 – anonyme – toutes communes – 8/12/2025	Ce projet tend à consolider les dérives d'urbanisation observées par le passé : applications inégale des règles d'urbanisme, littoral fragilisé et artificialisation accélérée, mobilité fragmentée et inondabilité croissante, biodiversité en déclin et perte d'identité paysagère, gouvernance opaque et déficit démocratique. Conclusion : le PLUi devrait redevenir un instrument d'intérêt général capable de concilier respect du droit, sobriété écologique et transparence démocratique.	observations générales
W197 – BAHEGNE Pascal – soorts-hossegor – 8/12/2025	Notification de 6 documents étayant sa demande de reconnaissance du camping dans le classement des parcelles y afférentes. (observation du commissaire enquêteur : ces documents ont été remis en main propre lors de la 4ème permanence du commissaire enquêteur).	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W198 – anonyme – toutes communes – 8/12/2025 – en lien avec W172, W196 et W200	<p>Selon lui, formule des remarques, quant aux infractions manifestes aux règles d'urbanisme et de privation de l'espace public (moliets et maâ, rue du milan noir, rue saint vincent de paul ; messanges, grignotage d'une ancienne voie ferrée ; quant aux problématiques d'aménagement (conception défaillante et dégradation du cadre de vie : conception de nouveaux lotissements aux voies étriquées et à l'absence de système de gestion des eaux pluviales (rue milan noir à moliets et maâ) ; quant au réseau de mobilité douce : discontinuité et dangerosité du maillage cyclable parfois tortueux ; quant aux enjeux environnementaux et patrimoniaux : protection insuffisante des espaces naturels et du patrimoine, artificialisation et perte de zones naturelles : exemple destruction d'une pignada à moliets et maâ, saccage d'une zone humide pour une piste cyclable mal conçue ; quant à la bétonisation du littoral : engendre des coûts exorbitant de défense contre la dynamique dunaire, aucune stratégie de réversibilité n'est proposée ; quant à la gouvernance, la vision et la méthodologie du PLUi : vision minimaliste et conservatrice plutôt que correctrice et impulsive d'une vision d'avenir, le plui entérine un développement au coup par coup, une méthode de consultation obsolète (enquête papier inadaptée aux enjeux de transparence et de démocratie participative, frein à la remontée d'information par les citoyens. Face à cela, le déposant recommande : d'exiger la mise en conformité stricte des constructions, d'intégrer un véritable schéma directeur des mobilités douces, de recenser et protéger les zones humides, cours d'eau, sources, haies, bosquets et continuités écologiques, d'intégrer des outils pour un recul stratégique (par ex. préemptions) pour une renaturation à long terme. Le déposant propose la création d'une plate-forme numérique permanente de signalement utilisable par les citoyens.</p>	observations générales

observations	teneur de l'observation	thématique
W199 – anonyme – soorts-hossegor – 8/12/2025 – en lien avec W174 et W185	<p>Concerne la parcelle AL 48. Apporte la preuve que contrairement à l'affirmation du maire, les autorisations d'urbanisme sont confiées à une agence privée (Cf. décision du maire n°ag 41-2025 et délibération du conseil municipal du 16 déc 2024) qui exerce aussi la mission de commissaire enquêteur d'où une interrogation sur l'opportunité d'un tel cumul. Affirme que le recours à un avocat pour répondre à une observation sur la délivrance d'un CU informatif finalement annulé peut légitimement surprendre. Soulève la question de l'exigence de transparence s'agissant des coûts induits par l'action locale afin que le débat éclairé soit garanti. Le déposant affirme que la pression foncière croissante sur le littoral ne doit pas conduire à des dérives ni oublier l'intérêt général et l'héritage que nous laissons aux générations futures.</p>	observations générales

observations	teneur de l'observation	thématique
W200 – anonyme – toutes communes – 8/12/2025 – en lien avec W172, W196 et W198	<p>Observe de nombreuses anomalies : constructions non conformes, artificialisation rapide du littoral, rupture dans les déplacements doux, inondations récurrentes, perte de biodiversité. Le PLUi semble prolonger les dérives du passé : urbanisation au coup par coup, spéculation foncière et consultation fermée. Ce mémoire reprend les arguments du mémoire W197. Il préconise : un contrôle cadastral des autorisations délivrées et de leur exécution pour une meilleure transparence, la mise en place d'un moratoire sur les nouvelles constructions afin de freiner l'artificialisation des sols, l'obligation de réaliser un maillage continu connecté pour résorber les ruptures de mobilité, la réalisation d'études hydrauliques préalables pour éviter l'imperméabilisation excessive des sols à l'occasion de l'urbanisation, la création de zones tampon forestières, la constitution d'un inventaire écologique et l'intégration d'une trame verte dans le plui pour préserver la biodiversité, la mise en place d'une taxation dissuasive sur les reventes rapides pour éviter la spéculation foncière et lutter contre l'habitat déséquilibré, l'adoption d'une charte esthétique intercommunale obligatoire et la limitation des hauteurs à 9 m en zone sans sous-sol pour améliorer l'unité architecturale du paysage landais, la mise en place d'une plate-forme publique en ligne, la constitution d'un comité citoyen d'éтиque pour assurer la transparence de la gouvernance en favorisant la participation, la réalisation d'une carte de bruit officielle, l'adoption d'un classement sonore et la pratique de contrôles saisonniers pour lutter contre les nuisances sonores et les conflits d'usage, la planification à long terme, l'affirmation d'une préoccupation de sobriété constructive et la pratique d'un contrôle indépendant.</p>	observations générales
W201 – BAHEGNE Pascal – soorts-hossegor – 8/12/2025 – en lien avec W197	Notification de 2 documents supplémentaires : prédiagnostic écologique avec délimitation des zones humides réalisé dans le cadre du projet d'extension du camping et dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau	classement

observations	teneur de l'observation	thématique
W202 – BERTALIS Didier – vieux-boucau – 8/12/2025	Souhaite que la zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services public (actuellement aménagée en parking au bord du littoral) soit classée en zone naturelle pour éviter son urbanisation car la déposante craint que le règlement d'urbanisme soit trop permissif et ne conduise à l'artificialisation de cet espace.	classement
W203 – anonyme – messanges – 8/12/2025 – en lien avec W194 et 195	Demande l'inclusion que la moitié est de sa parcelle AM 523 soit incluse dans la zone U.	classement
2P3 – MORA Micheline – messanges – 20/11/2025	Demande que sa parcelle AM 951 occupée par 3 vieux bâtiments soit classée en zone U pour pouvoir y rénover l'ancienne grange.	classement
2P4 – RESANO Jean-Luc - soustons – 20- 11/2025	Porte parole d'un collectif des habitants du quartier de la route de tosse RD 652 demandent que leurs parcelles soient maintenues en zone U et non reclassées en zone N.	Classement Route de tosse
3P1 – VIGNOLE Yvette – labenne – 29/11/2025	Demande d'information sur la constructibilité de sa parcelle B 1328 sise 624 route du marais d'orx classée en zone naturelle en vue d'une donation à ses 2 filles dont l'une souhaiterait construire une maison.	classement
3P2 – BERENGIER Stéphane – seignosse – 29/11/2025	Demande d'information sur l'objet de la modification n°2 notamment à seignosse océan	information
4P2 – CHAULLET Xavier -	Demande d'information sur la constructibilité de sa parcelle AL 15 car il souhaiterait pouvoir construire une piscine dans son jardin.	information
SOUS/R2 – anonyme – soustons – non daté	Ce déposant, signale la dangerosité de l'intersection de la route de magesq avenue du gay. Il pense que l'installation d'un miroir serait nécessaire pour les véhicules venant de magescq pour tourner à gauche.	voirie
SOUS/R3 – anonyme – soustons	document déposé – déplore l'abondance de mesures discriminatoires à l'égard de certains habitants honnêtes de la commune et à l'inverse trop de laxisme vis-à-vis d'autres gens qui se permettent tout et n'importe quoi. Rappelle que dans notre pays, l'égalité est un serment.	plainte

PARTIE II

PARTIE II

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET EXÉCUTION

2 LES ENSEIGNEMENTS RÉVÉLÉS PAR L'ENQUÊTE

2.1 LES DEUX NOUVEAUX SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS (SDU) DE MAÂ ET CALIOT-CAMENTRON SONT CONTESTÉS

2.2 UNE INQUIÉTUDE MANIFESTÉE PAR LES POPULATIONS RIVERAINES DU LAC D'ALBRET

2.3 LES RIVERAINS DE LA RUE DE TOSSE RÉCLAMENT DE LA FERMETÉ DANS LA POLITIQUE D'URBANISATION

2.4 LE PROJET D'IMPLANTATION D'UN HÔTEL SUR LE FONCIER DU TENNIS-CLUB DE MOLIETS-et-MAÂ EST MAL ACCEPTÉ

3 EXAMEN DES MODIFICATIONS PROJETÉES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES RÉPONSES APPORTÉES PAR LA communauté de communes MACS

3.1 Le resserrement des périmètres des agglomérations est pertinent pour la plupart d'entre eux sauf exception

3.2 La reconduction des périmètres de 4 villages est justifiée, car ils sont compatibles avec le SCOT et la réduction du périmètre du village résidentiel touristique de MOLIETS et MAÂ est pertinente

3.3 Les délimitations des 8 secteurs déjà urbanisés (SDU) sont pour la plupart compatibles avec les dispositions du SCOT, mais celui du quartier de Maâ est perfectible

3.3.1 Le périmètre délimitant le quartier de Maâ à MOLIETS-et-MAÂ doit être réduit, car il est mal justifié, mais la définition d'orientations d'aménagement et de programmation est pertinente et répond à l'objectif de protection du patrimoine culturel et végétal du secteur

3.3.2 Les secteurs du Golf-Arène-Houron-Pignada à MOLIETS-et-MAÂ sont compatibles avec le SCOT

3.3.3 Le quartier Caliot-Camentron à MESSANGES, bien que fortement contesté, est compatible avec le SCOT ; les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour ce secteur lui garantissent une évolution douce respectueuse des ressources patrimoniales du quartier

3.3.4 La réduction du périmètre du secteur du Château d'eau à SOUSTONS est justifiée

3.3.5 La réduction du périmètre du secteur du golf de SEIGNOSSE est justifiée

3.3.6 La réduction du périmètre du secteur du collège à LABENNE est justifiée

3.3.7 L'introduction d'un corpus de dispositions écrites répond correctement à la nécessité de doter les secteurs déjà urbanisés de règles d'urbanisme devant assurer le développement urbain de manière compatible avec le SCOT

3.4 La délimitation d'entités urbaines non identifiées par le SCOT comme secteurs déjà urbanisés ou comme agglomérations ou villages est une spécificité des territoires littoraux de la communauté de communes MACS que la modification n°2 du PLUi solutionne opportunément

3.5 L'extension des protections d'espaces sur le secteur de la House, sur la commune de SOUSTONS, est justifiée

3.6 Les demandes individuelles de classement sortent du champ de la présente enquête publique ; elles ne peuvent être prises en compte au titre de cette procédure d'évolution, à l'exception de certaines, en nombre très limité

3.6.1 Demandes et observations sortant du champ de la présente enquête publique ou non admissibles au titre de la présente modification n°2 du PLUi

3.6.2 Demandes auxquelles une réponse favorable est donnée

3.6.3 Demande justifiant la formulation d'une recommandation

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE II

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET EXÉCUTION

A - La modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS porte sur la délimitation des périmètres des agglomération, villages, secteurs déjà urbanisés (SDU) et secteurs de non extension de l'urbanisation tel que définis par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral » modifiée par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN ». Cette dernière a supprimé l'ancien concept de « hameau » pour lui substituer celui de SDU. L'article 42 de la loi ELAN a offert aux collectivités publiques, compétentes en matière de planification spatiale, la possibilité d'adapter leur schémas de cohérence territoriale (SCOT) et leur plans locaux d'urbanisme par la voie dérogatoire de la modification simplifiée afin d'identifier et de délimiter les secteurs déjà urbanisés ou de resserrer, si nécessaire, les périmètres des agglomérations et des villages à condition que les procédures d'évolution aient été engagées avant le 31 décembre 2021. Dans ce délai imparti, la communauté de communes MACS a procédé à la modification de son SCOT pour identifier les SDU, ce document d'urbanisme ayant été approuvé le 28 septembre 2023. A la suite de cette modification, il revient au plan local d'urbanisme, en l'espèce le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes MACS, de faire évoluer son zonage afin de délimiter les nouveaux périmètres des SDU, de resserrer, si nécessaire, les périmètres des agglomérations et des villages et de délimiter les secteurs de non extension de l'urbanisation. En outre, eu égard aux injonctions du juge administratif concernant des décisions contentieuses intervenues à la suite de requêtes introduites contre le PLUi approuvé le 27 février 2020, le projet de modification intègre des évolutions répondant aux injonctions du juge administratif concernant la protection d'espaces naturels. La procédure choisie est celle de la modification de droit commun en raison de l'élargissement de l'objet de la modification pour y introduire les évolutions rendues nécessaires par les conséquences de ces contentieux administratifs.

B - La procédure de modification n°2 du PLUi s'est déroulée normalement, sans défaut ou insuffisance à relever tant en ce qui concerne les modalités d'organisation que les obligations légales et réglementaires relatives aux mesures de publicité. Les particuliers se sont abondamment approprié les documents du projet eu égard au nombre élevé de consultations (5245), de téléchargements (5456) et de dépôt d'observations sur la base des pièces dématérialisées constitutives du projet de modification accessibles à partir du registre dématérialisé ouvert à cet effet. Il convient de signaler que les registres « papier », déposés dans les 8 mairies concernées et au siège de la communauté de communes MACS, n'ont pas eu le même niveau de fréquentation : les observations écrites sur ces registres papiers sont très nettement inférieures aux observations déposées sur le registre dématérialisé soit 11 contre 203. Quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur, dont l'une un samedi matin, au siège de la communauté de communes et dans deux mairies : l'une située dans le secteur nord du territoire, l'autre dans le secteur sud. Cette organisation multi-sites, respectueuse de la pratique locale, a offert aux particuliers la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur en semaine ou le week-end. Le commissaire enquêteur a réalisé 11 entretiens cumulés durant ses quatre permanences.

Les visites réalisées par le commissaire enquêteur lui ont permis de comprendre le contexte des observations les plus porteuses de problématiques résultant d'une expression collective de particuliers, notamment sur des enjeux de protection de ressources naturelles ou de délimitation de zones.

Ainsi, l'effectivité de la présente enquête publique est constatée au regard des objectifs d'expression du public assignés à celle-ci.

2 LES ENSEIGNEMENTS RÉVÉLÉS PAR L'ENQUÊTE

Quelques déposants ont exprimés une opinion de défiance sur la gouvernance pratiquée par les élus de la communauté de communes MACS. Ils pointent l'expression jugée technocratique des choix stratégiques portés par les documents d'urbanisme quant aux enjeux environnementaux soulevés par les développements économique et social de ces territoires confrontés à de fortes pressions démographique et foncière. Ils considèrent que le portage des politiques publiques souffre d'un déficit d'expression démocratique par trop de verticalité et de manque de transparence. La communauté de communes MACS apporte les réponses substantielles à ces observations, derrière lesquelles se range le commissaire enquêteur.

Au-delà de ce jugement global, les déposants ont fait émerger quelques thèmes particuliers dont le détail est rappelé ci-dessous.

2.1 LES DEUX NOUVEAUX SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS (SDU) DE MAÂ ET CALIOT-CAMENTRON SONT CONTESTÉS

Une trentaine d'observations au total pour ces deux SDU ont exprimé une désapprobation concernant la délimitation de ces périmètres. Les arguments les plus souvent cités mentionnent le caractère diffus de l'urbanisation s'agissant de Caliot-Camentron ou le basculement réalisé au cours du temps par le processus de développement urbanistique concernant Maâ. L'insuffisance des équipements publics ou la faible capacité du réseau viaire innervant ces secteurs ont aussi été cités ainsi que l'absence d'installation de lutte contre les feux de forêt.

Le commissaire enquêteur estime qu'il est fortement probable que l'intensité de la vigilance des associations intervenant en matière environnementale, dont certaines agréées, sur ces deux secteurs, déterminera le degré d'insécurité juridique de nature à freiner la mise en œuvre des objectifs du PLUi les concernant. En effet, il convient de rappeler que le SCOT ne fait pas écran à la loi « littoral », laquelle reste directement opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Ainsi, pourrait-il se faire que l'éventuel contrôle exercé par le juge administratif, à l'instar des décisions et arrêts intervenus sur les deux portions de territoire concernés, vienne, concurremment, affiner la manière dont le porteur de projet a traduit, juridiquement, l'analyse environnementale préalable ayant conduit à la définition des options d'urbanisme, d'aménagement et de programmation.

2.2 UNE INQUIÉTUDE MANIFESTÉE PAR LES POPULATIONS RIVERAINES DU LAC D'ALBRET

Les populations de SOUSTONS et de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS installées au bord du courant de Soustons et du lac d'Albret, représentées par des associations, ont été sensibles aux risques

naturels affectant leur cadre de vie. Ils font référence aux informations dispensées par les services de l'État lors d'une réunion publique organisée en juillet 2023. Ces informations résultent des conclusions d'études récentes sur la base desquelles seront mis à jour les diverses réglementations relatives aux risques littoraux et naturels. Les habitants réclament que ces conclusions soient d'ores et déjà prises en compte, en quelque sorte, ainsi que le classement en zone naturelle de quelques parcelles libres afin d'empêcher leur artificialisation dans le but de prévenir le risque d'inondation par ruissellement. Dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2025, la communauté de communes MACS rappelle que le PLUi ne prend en compte que les servitudes d'utilité publiques instituées et publiées, ce qui n'est pas le cas, en l'espèce, s'agissant des nouvelles données qui fonderont les futures servitudes dédiées à la prévention des risques naturels. A la faveur de cette observation, et en réponse aux observations concernant l'incorporation des parcelles cadastrées section CP n°s 36, 383, 384 et 400 dans la zone naturelle, la communauté de communes MACS répond qu'il est prématué d'envisager un nouveau zonage les concernant, car une telle évolution devra s'apprécier en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. Le commissaire enquêteur en déduit que cette question devrait pouvoir s'étudier lors d'une révision du document d'urbanisme. Toutes les questions relatives aux risques concernant le lac d'Albret trouvent réponse, de manière abondamment argumentée, dans le mémoire de la communauté de communes MACS du 30 décembre 2025 auquel le commissaire enquêteur se réfère pour considérer qu'il y est répondu de manière satisfaisante.

2.3 LES RIVERAINS DE LA RUE DE TOSSE RÉCLAMENT DE LA FERMETÉ DANS LA POLITIQUE D'URBANISATION

L'urbanisation linéaire implantée en bordure de route de Tosse (route départementale n°652), à la sortie sud de SOUSTONS, débutant immédiatement après le dernier carrefour giratoire, accueille les résidences principales des 35 familles qui se sont manifestées lors de l'enquête publique pour réclamer leur maintien dans la zone urbaine du PLUi alors que le projet de modification n°2 les reclasse dans la zone naturelle. Cette population estime que ce projet d'évolution nie la politique d'urbanisation communale passée en pointant le fait que les édiles ont délivré des permis de construire dans cette zone équipée des réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'énergie. Ces familles n'acceptent pas cette régression de leur statut urbanistique porteuse de perte de constructibilité alors que la plupart d'entre elles, constituée d'une population de seniors, souhaite pouvoir construire des extensions afin d'y accueillir leur descendance dans un projet de regroupement familial intergénérationnel. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée à cette demande collective (Cf. infra) par la communauté de communes MACS.

2.4 LE PROJET D'IMPLANTATION D'UN HÔTEL SUR LE FONCIER DU TENNIS-CLUB DE MOLIETS-et-MAÂ EST MAL ACCEPTÉ

Ce projet d'hôtel est interprété comme la justification d'une volonté de délimiter un périmètre «élargi» du secteur de non extension de l'urbanisation niché au cœur de «l'archipel» des secteurs déjà urbanisés (SDU) constitutifs du lotissement incrustés dans le golf de Moliets-Plage. Les quelques déposants qui se sont exprimés évoquent, par comparaison, l'hôtel saisonnier implanté dans le golf de SEIGNOSSE pour justifier qu'un tel équipement touristique ne pourrait rentabiliser sa gestion tandis que le secteur d'installations tennis est jugé valorisé en l'état en raison de la diversité des terrains de tennis offrant tous les types de sol. Il est estimé, que le périmètre devrait se limiter à englober les seules installations sportives existantes en confortant la vocation du secteur à

n'y accueillir que ce type de destination rejetant en cela la destination « vocation d'hébergement touristique dominante » proposée par le projet de modification n°2 du PLUi.

3 EXAMEN DES MODIFICATIONS PROJETÉES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES RÉPONSES APPORTÉES PAR LA communauté de communes MACS

Il est rappelé que le réexamen des périmètres des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés définis par la loi « littoral » s'est appuyé sur l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme pour l'appréciation du principe de continuité de l'urbanisation, éventuellement éclairé par la jurisprudence, des prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté de communes MACS, des dispositions légales concernant les espaces littoraux à savoir : la bande des 100 mètres depuis la limite haute des eaux, les espaces remarquables, les espaces proches du rivage, les espaces et sites protégés au titre de la trame verte et bleue et les coupures d'urbanisation. En outre, le projet de modification n°2 du PLUi traduit réglementairement les décisions du juge administratif intervenues à la suite de recours dirigés contre le PLUi depuis son approbation en date du 27 février 2020.

3.1 Le resserrement des périmètres des agglomérations est pertinent pour la plupart d'entre eux sauf exception

Eu égard au fait que les dispositions du PLUi en vigueur prennent déjà en compte les orientations du SCOT de la communauté de communes MACS concernant les agglomérations, le projet de modification n°2 du PLUi vise à perfectionner la mise en compatibilité de ses dispositions avec le document de rang supérieur d'une part, quant au principe de continuité de l'urbanisation, d'autre part, quant à la protection d'espaces naturels visés par la loi « littoral » ou d'intérêt local exprimés par le juge administratif.

3.1.1 Sur MOLIETS-et-MAÂ : la correction porte sur l'exclusion d'un terrain bâti situé au fond d'une impasse, l'ensemble, soustrait de la zone urbaine, reclassée en zone naturelle, représente une surface de 5000 m². Le commissaire enquêteur estime que cette réduction périmétrique est justifiée, car la construction est nettement en discontinuité de l'urbanisation.

3.1.2 Sur MESSANGES : la zone urbaine englobant l'ancienne zone d'aménagement concerté (ZAC) de Moïsan fait l'objet d'une proposition d'amélioration de la protection d'espaces boisés constitutifs de la trame verte insérée dans ce secteur. Elle répond ainsi à la prescription du SCOT de la communauté de communes MACS imposant au PLUi de circonscrire précisément les protections naturelles boisées situées à l'intérieur des agglomérations. Le commissaire enquêteur est favorable à l'inscription d'une trame graphique « de corridors en pas japonais » assurant dès lors la protection de 5000 m² de surface boisée par des pins située dans la zone de Moïsan. Il convient de rappeler que certains déposants, qui se sont exprimés durant l'enquête, souhaitent que le secteur de Moïsan, séparé du reste de l'agglomération par la coulée verte du ruisseau de la Prade, soit disjoint de l'agglomération pour être intégrée dans un secteur de non extension de l'urbanisation. Dans les faits, le commissaire enquêteur, ayant visité le site, n'a pas ressenti la discontinuité de l'urbanisation malgré la présence du ruisseau

relativement peu large. En outre, comme le rappelle la communauté de communes MACS dans son mémoire en réponse, le secteur est identifié comme faisant partie de la zone agglomérée par le SCOT. Pour ces raisons, le commissaire enquêteur estime que la communauté de communes MACS n'a pas commis d'erreur d'appréciation en ayant incorporé l'ancienne ZAC de Moïsan dans l'agglomération de MESSANGES.

Dans la partie sud de la commune, le secteur jouxtant la partie nord de l'agglomération de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS fait l'objet de l'exclusion de plusieurs parcelles boisées situées en discontinuité de l'urbanisation mais classées actuellement en zone urbaine à vocation d'hébergement touristique. Ces parcelles sont libres ; elles constituent un espace foncier de 4,6 hectares reclassé en zone naturelle sur lequel des demandes de permis d'aménager ont été refusées. Ces terrains, situés au-delà des campings faiblement construits les environnant, sont de fait situés en discontinuité de la zone agglomérée. Le commissaire enquêteur estime que l'exclusion de ces parcelles de la zone urbaine pour les incorporer dans la zone naturelle est, dès lors, justifiée. Par ailleurs, le commissaire enquêteur ne se range pas derrière certaines observations qui ont exprimé le fait que les terrains de camping, installés dans ce secteur sud de MESSANGES, devraient être classés en zone naturelle. L'ampleur foncière de ces établissements hôteliers de plein air, leur grande capacité d'accueil d'une population saisonnière massive en haute saison touristique et la présence, en leur sein, de bâtiments de service, d'accueil ou de loisirs, confèrent à ces lieux un caractère urbain non compatible avec leur incorporation dans une zone naturelle. Le commissaire enquêteur estime que leur classement en zone naturelle ne se justifie pas.

3.1.3 Sur SOUSTONS deux corrections sont apportées par le projet de modification n°2 du PLUi.

L'une reclasse en zone naturelle quelques parcelles bâties situées de part et d'autre de la rue de Philip en situation de discontinuité de la zone agglomérée, car situées dans un espace naturel et boisé identifié comme espace remarquable du littoral. Le tissu peu structuré que constituent ses parcelles justifie leur incorporation dans la zone naturelle. Le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

L'autre modification propose de reclasser l'urbanisation linéaire qui s'est constituée au cours du temps en bordure de la **route de Tosse** (route départementale n°652), actuellement incorporée à la zone urbaine par le PLUi en vigueur. La communauté de communes MACS signale que, située sur la route départementale n°652, elle constitue une entrée de ville, signifiant, implicitement, qu'elle marque une frontière entre l'urbanisation agglomérée de SOUSTONS et le territoire naturel environnant. Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place. Il observe que le giratoire dessert un important secteur accueillant de grandes surfaces commerciales et de vaste aires de stationnement les desservant. Ce tissu urbain nettement plus lâche que celui constituant la zone centrale agglomérée, assure une transition vers l'urbanisation linéaire greffée sur la route de Tosse. Le commissaire enquêteur estime qu'il est douteux de considérer d'une part, que ce tissu marque la frontière entre la zone urbaine et la zone naturelle et d'autre part, que le giratoire marque l'entrée de la ville. Comme l'ont fait observer les 35 familles qui se sont manifestées pour le maintien de leurs terrains en zone urbaine, le panneau indiquant l'entrée de l'agglomération, au sens du code de la route, est implanté à hauteur du n°23 de la rue de Tosse de telle

sorte qu'il englobe dans l'agglomération « code de la route » la quasi totalité des parcelles en cause. Bien que cette référence au code de la route ne soit pas à prendre en compte dans l'analyse spatiale au sens du code de l'urbanisme, elle apporte néanmoins un indice à considérer dans l'analyse de la situation au regard des demandes formulées par les riverains. Le PLUi en vigueur a classé ces parcelles en zone urbaine conférant à celle-ci la forme d'un « doigt de gant » à l'instar des excroissances urbaines observées le long de l'avenue de Lalière (route départementale n°17), de l'allée de la forêt connectée à cette dernière et de la rue de Mora. Les familles déposantes lors de l'enquête publique ont, par ailleurs, précisé que leurs terrains sont desservis par les réseaux publics. Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes MACS se déclare favorable au maintien de ces parcelles en zone urbaine. Le commissaire enquêteur estime que l'incorporation en zone naturelle des terrains de taille homogène et d'occupations semblables, situés le long de la rue de Tosse, côté impair du n°11 au n°41, du n°1317 au n°1349 et du côté pair du n°12 au n°22 , relève d'une erreur d'appréciation. Il est d'avis de les maintenir en zone urbaine laissant à la communauté de communes MACS le soin de déterminer le mode de reclassement le plus pertinent pour conjuguer au mieux intérêt général et intérêts particuliers. En conséquence le commissaire enquêteur émet une réserve sur ce point.

3.1.1 Sur SEIGNOSSE-OCEAN : il est envisagé de reclasser en zone naturelle des portions de l'espace dunaire initialement incorporées en zone urbaine. Le but de cette correction est de renforcer la protection de cet espace littoral situé entre la plage et l'urbanisation dense du Penon. Les terrains concernés d'une surface totale de 2,21 hectares sont libres. Le commissaire enquêteur estime que ce renforcement de la protection de l'espace dunaire est pertinent et justifié, car il empêchera son artificialisation.

3.1.2 Sur SOORTS-HOSSEGOR : deux corrections sont proposées par le projet de modification n°2 du PLUi.

Tout d'abord, à l'intérieur du parc d'activités de **Pédebert**, une parcelle désignée comme site de restauration et de réhabilitation de zones humides, actuellement incorporée à la zone urbaine, fait l'objet d'une proposition de reclassement en zone naturelle. Comme le précise la communauté de communes MACS, cette grande parcelle d'une superficie de 2,1 hectares est grevée d'une servitude de « Trame bleue – Zone humide » en réponse à sa fonction de compensation d'impacts environnementaux générés par une précédente opération d'extension du parc d'activités. Le reclassement confirme donc le caractère inconstructible de ce foncier en le soustrayant de la zone urbaine. Eu égard à cette objectif et au renforcement de sa cohérence réglementaire, le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

L'autre modification porte sur le **secteur du Rey**. Elle vise, d'une part, à incorporer dans la zone naturelle qualifiée « d'espaces naturels remarquables de la loi « littoral » quelques parcelles et l'espace boisé compris entre le lac marin d'Hossegör et la route départementale n°152, classés dans la zone urbaine résidentielle ou à vocation d'hébergement touristique s'agissant de l'emprise du camping Lo Rey du Lac, et d'autre part quelques grandes parcelles situées à l'est de la dite route départementale incluses dans la zone naturelle à vocation de sport et de loisirs.

L'ensemble des secteurs et zones concernés est couvert par la servitude d'utilité publique du site inscrit des étangs landais sud inscrit à la suite de la publication d'un ministériel du 19 septembre 1969 et, pour ce qui concerne la partie ouest par la servitude d'utilité publique du site inscrit du lac d'Hossegor et canal avec ses rives à la suite de la publication d'un arrêté ministériel du 30 septembre 1942.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes MACS apporte les justifications pertinentes, claires et convaincantes pour justifier le reclassement en zone naturelle des parcelles du secteur afin de les soustraire à la zone urbaine. Dès lors, le commissaire enquêteur se range derrière la position de la communauté de communes MACS quant à leur classement en zone naturelle.

S'agissant de la demande exprimée par les nombreux membres de la famille propriétaire de l'emprise de l'ancien camping du Rey d'obtenir la reconnaissance de l'existence de leur camping actuel « Lo Rey du Lac » et à son extension projetée, la communauté de commune de MACS rappelle les nombreux arbitrages juridictionnels intervenus sur le secteur entre les années 2001 et 2023 aux termes desquels le juge administratif a reconnu le caractère remarquable de ces espaces naturels à protéger assurant, de surcroît, une fonction de coupure de l'urbanisation, au sens de la loi « littoral ». S'il n'est pas douteux que le reclassement en zone naturelle de ces portions de territoire situées entre lac et route départementale n°152 est une réponse conforme aux décisions juridictionnelles rendues, une analyse de la jurisprudence du Conseil d'État, mobilisable sur la problématique soulevée ici, apporte un éclairage utile pour évaluer les éventuelles marges de manœuvre s'offrant au rédacteur du plan local d'urbanisme intercommunal. Dans son arrêt du 3 octobre 2008, commune de Lège-Cap-Ferret, la Haute assemblée juge que les espaces remarquables de la loi « littoral » ont vocation à être protégés contre toute forme d'urbanisation, y compris touristique, dès lors qu'elle porte atteinte au caractère des lieux. Dans une autre affaire, CE, 26 juin 2015, Association des amis des chemins de ronde du Finistère, le Conseil d'État précise que la qualification d'espace remarquable prime sur le zonage du plan local d'urbanisme mais qu'un zonage spécifique ne peut légaliser des constructions nouvelles. Dans le cas, plus spécifique, de campings existants, deux jurisprudences de la Haute assemblée méritent d'être citées : dans son arrêt du 10 octobre 2012, commune de Ramatuelle, le Conseil d'État précise qu'un camping existant en espace littoral protégé peut être maintenu, mais toute augmentation de capacité ou extension, même sans construction nouvelle, constitue une urbanisation prohibée. Dans le second arrêt du 6 décembre 2017, Association U Levante, le Conseil d'État affirme que les terrains de camping ne constituent pas une activité nécessaire à la mise en valeur du site au sens de l'article L.121-24 du code de l'urbanisme. Deux autres jurisprudences apportent de nécessaires précisions : l'une, CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, déclare que sont admis les travaux d'entretien et de mise aux normes, mais sont interdits les aménagements augmentant l'attractivité ou la fréquentation du site, l'autre, CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio reconnaît que le plan local d'urbanisme ne peut autoriser des constructions, même légères, dans un espace remarquable sous couvert de faible constructivité. En conclusion de ce panorama jurisprudentiel, il est permis de déduire d'une part, que le maintien d'un camping existant en secteur naturel protégé est légal à condition, toutefois, que sa « cristallisation » se limite à l'entretien, la rénovation de l'existant, la mise aux normes sanitaires ou sécuritaire et d'autre part, que toute extension spatiale, fonctionnelle ou capacitaire est interdite. Eu égard à ce qui

précède, le commissaire enquêteur estime que la délimitation d'un secteur naturel indicé « tourisme » est admissible pour reconnaître l'actuel camping « Lo Rey du lac » dans son emprise ayant fait l'objet de la décision de classement en hôtellerie de plein air une étoile prise par Atout France le 6 juin 2025 pour 7 emplacements et dont le plan est affiché sur les lieux. Le commissaire enquêteur émet en conséquence, une réserve sur ce point.

3.1.3 Sur CAPBRETON, deux sites sont concernés par le projet de modification n°2 du PLUi : le cordon dunaire et le secteur du Grand Bruca.

La portion de cordon dunaire actuellement classée en zone urbaine est envisagée d'être reclassée en zone naturelle. Cette portion de dune d'une superficie de 3,2 hectares n'est pas occupée. La modification vise à renforcer la cohérence réglementaire de la protection de l'espace dunaire. Le commissaire enquêteur estime que cette évolution est pertinente et justifiée pour empêcher son artificialisation. Il y est favorable.

Le secteur du Grand Bruca couvre une superficie de 43,2 hectares classée, pour partie en zone à urbaniser 2AUe et pour autre partie en zone naturelle partiellement protégée par une trame d'espace boisé classé et de corridors naturel en pas japonais. Afin de mettre en œuvre la décision du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023, qui juge que ce secteur présente un intérêt écologique et un caractère remarquable nécessaire au maintien des équilibres biologiques, le projet de modification n°2 du PLUi reclasse la zone à urbaniser en zone naturelle sur ses 7,9 hectares et sur le reste du secteur, délimite un espace remarquable de la loi « littoral » en sus de la protection portée par la trame verte et bleue. Le commissaire enquêteur constate que la réponse apportée par la communauté de communes MACS traduit fidèlement la décision du juge administratif. Le commissaire enquêteur est donc favorable à cette modification.

3.2 La reconduction des périmètres de 4 villages est justifiée, car ils sont compatibles avec le SCOT et la réduction du périmètre du village résidentiel touristique de MOLIETS et MAÂ est pertinente

Il est rappelé que le SCOT a identifié 2 villages résidentiels touristiques et 3 villages économiques sur les communes de MOLIETS-et-MAÂ, SEIGNOSSE, CAPBRETON et LABENNE.

La modification des périmètres ne s'impose pas en raison de la compatibilité de ces derniers avec les dispositions du SCOT concernant les limites strictes des axes de développement de l'urbanisation, à l'exception du périmètre du village résidentiel touristique de Moliets-Plage qui perd, opportunément, le secteur de Déléon, reclassé en secteur de non extension de l'urbanisation, car il est situé en discontinuité de la zone agglomérée en raison de l'importante emprise du camping Saint Martin.

A Labenne, le village économique de la zone d'Housquit-Artiguenave reste inchangé car sa délimitation est compatible avec la loi littoral. Dans son mémoire en réponse à une observation portant sur ce village, la communauté de communes MACS rappelle qu'il a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre du SCOT et du PLUi mais qu'une évaluation

complémentaire des sensibilités écologiques sont envisagées pour le terrain classé en zone urbaine le plus proche du Marais d'Orx.

Le commissaire enquêteur est favorable au maintien des 4 périmètres et à la réduction du périmètre du village résidentiel touristique de MOLIETS-et-MAÂ.

3.3 Les délimitations des 8 secteurs déjà urbanisés (SDU) sont pour la plupart compatibles avec les dispositions du SCOT, mais celui du quartier de MAÂ est perfectible

Le SCOT de la communauté de communes MACS a identifié les secteurs déjà urbanisés et précisé qu'ils doivent délimiter des périmètres de structuration urbaine desservie par un réseau de voiries et d'équipements publics englobant au moins 25 logements dans des constructions principales ayant entre elles un intervalle moyen de 50 mètres pouvant être porté à 75 mètres, soit un écart à la moyenne égal à la moitié de l'intervalle et y concentrer une densité minimale de 4 logements à l'hectare.

Lors de la présentation du projet de modification n°2 du PLUi à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) du 3 avril 2025, celle-ci a rappelé que les périmètres des secteurs déjà urbanisés doivent déterminer une délimitation au plus près du bâti existant. La méthodologie appliquée par la communauté de communes MACS est explicitée dans sa présentation à la CDNPS lors de son second passage du 6 novembre 2025. Le commissaire enquêteur constate qu'elle s'efforce de mettre en œuvre le principe de compacité énoncé par la CDNPS.

3.3.1 Le périmètre délimitant le quartier de Maâ à MOLIETS-et-MAÂ doit être réduit, car il est mal justifié, mais la définition d'orientations d'aménagement et de programmation est pertinente et répond à l'objectif de protection du patrimoine culturel et végétal du secteur

Le projet de modification n°2 du PLUi resserre la zone urbaine, en reclassant en zone naturelle une superficie globale de 3,5 hectares constituée d'espaces périphériques non bâtis ainsi que du camping implanté à l'extrémité est du quartier reclassé sur 15,6 hectares en zone naturelle touristique. Le rejet exprimé par une partie du public s'étant exprimé lors de l'enquête publique tient pour une grande part au processus urbanistique qui s'est développé durant plusieurs décennies. La communauté de communes MACS rappelle, à juste titre, que ce SDU confirme la consécration de cette réalité par les documents d'urbanisme précédents. Le commissaire enquêteur comprend que des regrets se soient exprimés à l'égard de ce site précieux comprenant quatre airials historiques remarquables néanmoins pris en compte par la rédaction d'une réglementation d'urbanisme leur assurant d'être préservés dans leurs intérêts culturel et patrimoniaux. Néanmoins, il juge légitime l'incorporation de ce secteur dans une zone urbaine couverte par une accumulation de couches de servitudes d'urbanisme protectrices en matière environnementale.

Le périmètre de ce secteur a évolué entre les deux passages devant la CDNPS, comme le rappelle la communauté de communes MACS dans son mémoire en réponse : l'airial situé à l'entrée du quartier est exclu de la zone urbaine pour être

reclassé en zone naturelle. Cependant, sont incluses des parcelles, pour la plupart d'entre elles non construites, faisant partie d'un ensemble de 5 terrains résultant de divisions foncières, desservies par une voirie en impasse au motif qu'il est tenu compte des autorisations d'urbanisme délivrées sur ce lotissement. Il convient de rappeler que ces 5 terrains cadastrés section AI n°s 38, 39, 40, 43, 44 et 48 sont issus d'une part, d'un permis d'aménager délivré le 12 février 2019 pour la création de trois lots situés au nord de l'impasse de desserte, et d'autre part, d'une déclaration préalable valant division ayant été accordée le 17 mai 2024 pour la création de deux lots situés au sud de l'impasse de desserte. Par la suite, trois permis de construire ont été délivrés : l'un a été réalisé sur la parcelle cadastrée section AI n°40, le second délivré sur la parcelle cadastrée AI n°39 n'est pas réalisé à ce jour, enfin, le troisième, délivré sur la parcelle cadastrée AI n°38 a été retiré à la demande de son bénéficiaire. Les lots cadastrés section AI n°s 43 44 et 48 ne sont pas construits à ce jour. Lors de l'enquête publique, deux associations locales ont déposé une contribution commune portant plusieurs observations soutenant la demande de suppression du SDU au motif qu'il constitue une zone d'urbanisation diffuse et justifiant que soit exclu du périmètre du SDU ce lotissement qui ne constitue pas une continuité d'urbanisation, de surcroît au contact d'un espace boisé classé et d'un arial protégé pour son intérêt patrimonial, enfin, situé à l'extrémité d'une voie de desserte en impasse se terminant à la chapelle Saint-Laurent de Maâ alors que la commune est dépourvue de plan de prévention des risques d'incendie de forêt, précisent ces associations.

Dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2025, la communauté de communes MACS rappelle que le classement en zone urbaine du quartier tient compte des héritages du territoire sud-landais qui expliquent la formation de quartiers, dont celui de Maâ, qui s'est urbanisé au cours des vingt dernières années. Il s'est agit de tirer les conséquences de cet état de fait. La communauté de communes MACS, précise, à juste titre, comme l'estime le commissaire enquêteur, que la délimitation du SDU, aura pour effet de stopper l'extension de l'urbanisation ou sa densification excessive selon les principes édictés par la loi «littoral». S'y ajoutent les dispositifs réglementaires portés par le PLUi ayant pour objet de protéger le couvert boisé, les parcelles libres constitutives du corridor en pas japonais, puis le reclassement en zone naturelle de l'importante emprise du camping Capfun Landisland. En outre, la communauté de communes MACS apporte une précision utile concernant le maillage du quartier par plusieurs poteaux incendie. Le commissaire enquêteur ajoute, pour sa part, que l'identification du quartier comme secteur déjà urbanisé provient du schéma de cohérence territoriale que le PLUi met en œuvre en le délimitant. La circonstance selon laquelle le recours déposé contre le SCOT de la communauté de communes MACS créerait une incertitude juridique sur le sort du SDU n'est pas opérante, car le rédacteur du PLUi ne peut tenir compte que des arbitrages du juge administratif lorsqu'ils sont rendus et dont le sens est, alors, connu pour en tirer toutes les conséquences juridiques. Le commissaire enquêteur prend donc acte de l'identification du SDU du quartier de Maâ sans s'autoriser à remettre en cause son classement en zone urbaine.

S'agissant des conclusions à tirer de la problématique soulevée par les deux associations quant à l'inclusion du lotissement des 5 lots, mentionné ci-dessus, l'examen de la jurisprudence du Conseil d'État et des cours administratives d'appel, permet d'évaluer la pertinence de cette inclusion dans la zone urbaine, sans nier les

critères de délimitation définis par le SCOT. La jurisprudence établit que la continuité de l'urbanisation s'apprécie au regard des constructions effectivement réalisées et non au regard des permis de construire délivrés non exécutés ou des permis d'aménager délivrés mais non suivi de constructions. Ainsi, dans son arrêt Commune de Porto-Vecchio contre Association U Levante du 9 novembre 2015, le Conseil d'État juge que la continuité s'apprécie au regard de l'état des lieux existant et que la circonstance que des terrains soient constructibles ou bénéficient de permis est sans incidence. La cour administratif d'appel de Marseille, dans son arrêt du 16 février 2017, Commune de Ramatuelle contre Association U Levante, juge que des permis de construire délivrés mais non réalisés ne peuvent être pris en compte pour caractériser une continuité avec un village ou une agglomération existante. S'agissant de permis d'aménager, le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 12 juin 2023 Commune de Bonifacio contre Association U Levante, dit qu'un lotissement peut constituer un secteur déjà urbanisé à condition que les constructions soient réalisées et présentent un nombre et une densité significatifs. La cour administrative d'appel de Bordeaux, dans son arrêt du 2 février 2023, Commune de Lacanau contre Association de défense du littoral aquitain, juge qu'un lotissement aménagé mais non construit reste un espace non urbanisé au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. En conclusion de ce bref panorama jurisprudentiel, les permis de construire non exécutés, les permis d'aménager non suivis de constructions ne peuvent être intégrés dans le périmètre servant à apprécier la continuité de l'urbanisation au regard des principes édictés par la loi « littoral ». Dans le cas d'espèce, le commissaire enquêteur constate que la seule construction réalisée sur la parcelle cadastrée section AI n°40 se situe à une distance de 70 m de la construction située à l'ouest, de 39,80 m au sud-est et de 63,4 m au sud ouest. La distance moyenne de 50 m fixée par le SCOT est respectée mais pour autant, le principe consistant à serrer au plus près des constructions existantes demandé par la commission départementale de la nature des paysages et des sites ne l'est pas. Au vu de ce qui précède, le commissaire enquêteur estime que la communauté de communes MACS commet une erreur d'appréciation en incorporant dans la zone urbaine les parcelles cadastrées section AI n°s 38, 39, 40, 41, 43, 44 et 48 et que, dès lors, il convient de rectifier la délimitation du SDU en les reclassant dans la zone naturelle. Le commissaire enquêteur émet une réserve sur ce point.

3.3.2 Les secteurs du Golf-Arène-Houron-Pignada à MOLIETS-et-MAÂ sont compatibles avec le SCOT

L'analyse de l'urbanisation conduit la communauté de communes MACS à délimiter les 13 îlots bâtis résidentiels situés à Moliets-Plage au plus près du bâti existant, ce qui l'amène à exclure de la zone urbaine pour un reclassement en zone naturelle des espaces non bâtis, boisés ou végétalisés situés en périphérie des îlots sur une surface globale de 5,8 hectares. En outre, sont exclus du SDU, mais pour autant conservés en zone urbaine, la zone d'activité La Palle, les hébergements du VVF et les équipements du tennis club qui sont reclassés en secteur de non extension de l'urbanisation (Cf. infra). Le commissaire enquêteur est favorable à cette délimitation qui respecte les principes édictés en la matière.

3.3.3 Le quartier Caliot-Camentron à MESSANGES bien que fortement contesté est compatible avec le SCOT ; les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour ce secteur lui garantissent une évolution douce respectueuse des ressources patrimoniales du quartier

Ce secteur déjà urbanisé a fait l'objet de nombreuses observations négatives exprimant une opinion défavorable à la reconnaissance du caractère urbain de ce quartier jugé quasi unanimement comme constituant une urbanisation diffuse, non structurée par des équipements publics et mal desservie. Les associations environnementales ont également pointé l'avis négatif de la commission départementale de la nature des paysages et des sites ayant demandé la suppression de ce SDU, lors du premier examen du dossier de modification n°2 du PLUi, le 3 avril 2025. Sa demande de suppression n'a pas été confirmée lors du réexamen du dossier le 6 novembre 2025, car la communauté de communes MACS a présenté des périmètres multisecteurs plus resserrés ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation limitant drastiquement la densification par une protection du couvert boisé et un strict encadrement des emprises au sol. Le mémoire en réponse du 30 décembre 2025 de la communauté de communes MACS apporte valablement et avec efficacité les justifications répondant aux critiques relatives à la prise en compte des intérêts écologiques, environnementaux et paysagers. Le commissaire enquêteur fait siennes ces observations ainsi que celles relatives aux densités appréciée sur la base des périmètres resserrés et compatibles avec le SCOT.

Le commissaire enquêteur, comme exprimé pour le quartier de Maâ, constate que ce SDU met en œuvre le SCOT, qui, malgré le fait qu'il fasse l'objet d'un recours administratif, non encore statué, ne peut faire l'objet d'une remise en cause opérante qui justifierait que soit émis, à son encontre, un avis négatif quant à son existence de secteur déjà urbanisé au sens de la loi « littoral ». De même, la circonstance selon laquelle la dérogation accordée par la loi aux rédacteurs des PLU, limitée dans le temps au 31 décembre 2021, permettant d'engager, par la voie de la modification simplifiée, les évolutions rendues nécessaires pour tenir compte des dispositions de la loi « ELAN », ne sont, également, pas opérantes. En effet, comme le précise la communauté de communes MACS, dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2025, la procédure de modification de droit commun, engagée pour la modification n°2 du PLUi apporte davantage de garanties que celle de la modification simplifiée puisqu'elle impose l'organisation d'une enquête publique en lieu et place d'une simple consultation du public. En outre, l'argument avancé par l'un des déposants, selon lequel l'incorporation en zone urbaine de parcelles initialement incorporées en zone naturelle ne peut relever que de la procédure de révision relève d'une lecture erronée du droit puisque précisément, le législateur a ouvert une voie dérogatoire limitée dans le temps, car utilisable jusqu'au 31 décembre 2021, pour tirer les conséquences des nouvelles dispositions édictées par le législateurs s'agissant des agglomération, villages et secteurs déjà urbanisés. Le commissaire enquêteur estime que la communauté de communes MACS ne commet pas une erreur de droit pour avoir utilisé, avant le 31 décembre 2021, la voie de la modification de droit commun dans le cadre de cette modification n°2 du PLUi, laquelle, outre qu'elle comporte une revue générale des périmètres liée à la nouveauté législative, a souhaité traduire les évolutions découlant de l'injonction émise par le juge administratif ayant statué sur le sort de portions du territoire à protéger au titre d'espaces remarquables de la loi « littoral ».

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la délimitation du SDU Caliot-Camentron tel que présenté le 6 novembre 2025 à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation garantes de la préservation du patrimoine naturel, définies pour ce secteur.

3.3.4 La réduction du périmètre du secteur du Château d'eau à SOUSTONS est justifiée

Le resserrement du périmètre de la zone urbaine est consécutif au reclassement en zone naturelle des espaces non bâties arborés situés en périphérie de l'enveloppe urbanisée. Il met en œuvre le principe de délimitation au plus près du bâti existant rappelé par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2025, la communauté de communes MACS se déclare favorable au classement en zone urbaine des parcelles cadastrées section AH n°s 336 et 338 pour mettre en œuvre le principe d'autorité de la chose jugée par l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 27 février 2025 à la demande des propriétaires.

Le commissaire enquêteur constate que la délimitation du périmètre résulte de l'application du principe de délimitation rappelé par la commission départementale de la nature, des paysages et de sites ainsi que celle relative à l'autorité de la chose jugée. En conséquence, il est favorable à cette évolution du SDU du Château d'eau.

3.3.5 La réduction du périmètre du secteur du golf de SEIGNOSSE est justifiée

Ce secteur déjà urbanisé délimite au plus près du bâti existant les îlots résidentiels situés dans le golf de SEIGNOSSE. Cette délimitation préserve les continuités boisées ainsi que les couverts forestiers, lesquels ne sont pas modifiés. Le club-house et l'hôtel sont exclus du secteur déjà urbanisé, car leur destination ne correspond pas à la vocation urbanistique définie par la loi « littoral ». Ils sont, en revanche, inclus dans un secteur de non extension de l'urbanisation (Cf. infra).

Le commissaire enquêteur constate que la délimitation respecte les critères et la vocation définis par la loi, ainsi que le principe de délimitation rappelé par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. En conséquence, il est favorable à cette évolution du SDU du golf de SEIGNOSSE.

3.3.6 La réduction du périmètre du secteur du collège à LABENNE est justifiée

Le resserrement du secteur déjà urbanisé autour des équipements scolaires, sportifs et des espaces aménagés y afférents ont pour conséquence de reclasser en zone naturelle un ensemble de terrains d'une superficie globale de 5,2 hectares. Le terrain d'assiette prévu pour recevoir la nouvelle salle de sport est incorporé dans la zone urbaine, comme le demande la commune de LABENNE, tandis que l'espace délimitant la zone sensible de patrimoine archéologique localisé au sud-est du

collège est inclus dans la zone naturelle. Les zonages naturels spécifiques limitrophes relatifs aux installations zoologiques sont maintenus en zone naturelle. Le commissaire enquêteur observe que ce resserrement satisfait la demande de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui en a pris acte lors du second passage du projet de modification n°2 du PLUi le 6 novembre 2025.

En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à la délimitation du SDU du collège de LABENNE tel que resserré.

3.3.7 L'introduction d'un corpus de dispositions écrites répond correctement à la nécessité de doter les secteurs déjà urbanisés de règles d'urbanisme devant assurer le développement urbain de manière compatible avec le SCOT

L'insertion de nouvelles dispositions réglementaires dans le règlement d'urbanisme écrit répond à la nécessité de doter les nouveaux périmètres des secteurs déjà urbanisé d'un corpus de règles matérialisant les concepts de limitation de l'extension de l'urbanisation et de la densification par l'occupation des dents creuses au sein de ces secteurs. Le commissaire enquêteur constate que les dispositions prévues pour l'accueil des destinations définies par le code de l'urbanisme atteint l'objectif assigné au secteur déjà urbanisé de la loi « littoral ».

En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à l'insertion du corpus de règles tel que proposé par la modification n°2 du PLUi pour régir l'occupation du sol dans les SDU.

3.4 La délimitation d'entités urbaines non identifiées par le SCOT comme secteurs déjà urbanisés ou comme agglomérations ou villages est une spécificité des territoires littoraux de la communauté de communes MACS que la modification n°2 du PLUi solutionne opportunément

Il se présente 12 situations illustrant le cas de petits secteurs urbanisés qui peuvent être identifiés pour lesquels les extensions d'urbanisation prévues par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ne sont pas possibles, car ceux-ci ne sauraient être définis comme agglomération, villages ou secteurs déjà urbanisés. En conséquence, y sont seulement autorisées l'extension des constructions existantes ou l'implantation de constructions nécessaires à certaines activités strictement listées. La modification n°2 du PLUi délimite ainsi ces secteurs de manière stricte ; ils représentent une surface globale de 60 hectares répartis sur les communes de MOLIETS-et-MAÂ, MESSANGES, SOUSTONS, SEIGNOSSE et LABENNE. Ils sont délimités par les documents graphiques et donnent lieu à l'insertion d'un nouveau corps de règles. Ce dernier est nécessaire pour traduire, dans ces espaces, la restriction du droit des sols. Le commissaire enquêteur estime que ces nouvelles règles écrites sont adaptées au but qu'elles s'assignent de n'autoriser que les extensions de constructions existantes. La commission départementale de la nature, des paysages et de sites a demandé la suppression de ces secteurs que la communauté de communes MACS a confirmé vouloir maintenir, lors du second passage devant ladite commission le 6 novembre 2025. Elle souligne que ces espaces permettent de prolonger la reconnaissance, par un zonage urbain, du caractère urbanisé des quartiers d'habitat ou de grandes emprises d'activités que la loi « littoral » ne prend pas en compte spécifiquement mais dont la possibilité de délimitation résulte de la jurisprudence. La question de savoir si ces secteurs situés dans la zone naturelle, pourraient être

distingués sous la forme de secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en application de l'article L. 151-3 du code de l'urbanisme peut être, en l'espèce, formulée. Le commissaire enquêteur estime que les 12 secteurs délimités par la communauté de communes MACS, en raison de leurs caractéristiques relatives à l'organisation spatiale structurée, à la compacité des tissus les constituants ou à l'importance de l'emprise au sol des constructions les constituant, ne s'inscrivent pas, de fait, dans les cas dérogatoires de l'article L. 151-3 mentionné ci-dessus, lequel a pour finalité d'autoriser ponctuellement des constructions pour répondre à des besoins spécifiques sans pour autant remettre en cause la vocation naturelle des zones dans lesquels ils s'insèrent. En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable au maintien des secteurs de non extension de l'urbanisation proposés par la modification n°2 du PLUi ainsi qu'à l'insertion, dans le règlement d'urbanisme écrit, du corps de règles régissant l'occupation du sol dans ces secteurs.

Ces périmètre de non extension de l'urbanisation sont passé en revue ci-après.

3.4.1 Sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ il s'en dénombre 4 : au nord de Moliets-plage, le secteur d'habitat séparé du village résidentiel touristique par le camping Saint Martin, puis, plus au sud, incrustés dans les secteurs déjà urbanisés du golf, deux secteurs d'hébergement touristique et un secteur délimitant les installations de tennis actuelles. S'agissant de ce dernier, quelques contributions déposées durant l'enquête ont contesté la destination proposée par la modification n°2 du PLUi. Ils font valoir que les terrains ainsi délimités sont dédiés à l'accueil d'activités de sports et de loisirs. Le commissaire enquêteur observe que ces déposants commettent une erreur d'analyse, car, comme le rappelle la communauté de communes MACS dans son mémoire en réponse du 30 décembre 2025, la vocation d'hébergements touristiques dominants pour le secteur est issue du précédent plan local d'urbanisme de la commune de MOLIETS-et-MAÂ reprise par l'actuel PLUi. La perspective d'y accueillir un hôtel de tourisme a été critiquée lors de l'enquête publique. L'argument développé fait la comparaison avec l'hôtel de tourisme saisonnier implanté dans le golf de SEIGNOSSE pour conclure que l'exploitation d'un tel établissement touristique ne serait pas pertinente eu égard au difficultés de rendement auxquelles il serait confronté. Le commissaire enquêteur estime que le projet d'implanter un hôtel procède d'un choix politique qui excède le cadre de sa mission, choix politique soumis à l'appréciation des citoyens lors de consultations électORALES. En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à la délimitation des secteurs de non extension de l'urbanisation sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ telle que proposée.

3.4.2 Sur la commune de MESSANGES, deux secteurs sont délimités : le secteur isolé de La Prade situé au nord de l'agglomération de la commune, en bordure de la route départementale n°652 et un vaste terrain placé en discontinuité de l'urbanisation, situé au nord de l'ancienne ZAC du Moïsan, à la sortie de l'agglomération. Le commissaire enquêteur constate que ces délimitations ne soulèvent pas de question particulière. Il y est favorable.

3.4.3 Sur la commune de SOUSTONS, un secteur est délimité. Il englobe, au plus près du bâti existant, le tissu urbain situé en discontinuité de l'urbanisation agglomérée de Soustons-Plage et de VIEUX-BOUCAU-les-BAINS. Sa délimitation ne soulève pas de problème. En conséquence, le commissaire enquêteur y est favorable.

3.4.4 Sur la commune de SEIGNOSSE, deux secteurs sont délimités : l'un englobe au plus près du bâti existant, le quartier structuré de l'Etang noir qui se trouve placé en discontinuité de l'agglomération, l'autre, ceinture l'îlot bâti accueillant les activités liées au golf dont l'insertion, dans le secteur déjà urbanisé du golf, ne se justifie pas (Cf. supra). En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à la délimitation de ces deux secteurs.

3.4.5 Sur la commune de LABENNE, les deux secteurs délimités correspondent l'un au site de l'usine Bonduelle, l'autre, situé à 300 m de distance au nord de l'usine, y accueille sa station d'épuration. En raison de importance spatiale du foncier dédié à ces installations industrielles implantées au sein de la zone naturelle du PLUi, leur délimitation comme secteur de taille et de capacité limités (STECAL) n'est pas admissible (Cf. argumentation supra). Cette délimitation, emportant avec elle une logique de stricte limitation à l'urbanisation et donc à l'artificialisation du sol, ne peut être vue comme portant atteinte au site du Marais d'Orx, question soulevée par quelques observations dont certaines émanent d'associations, lors de l'enquête publique. Cependant, le commissaire enquêteur estime que la délimitation du secteur ceignant l'usine proprement dite doit être resserrée au plus près du bâti industriel afin d'en exclure les parcelles plus éloignées situées immédiatement au nord, soit les parcelles cadastrées section B n°s 583, 1036 et 1014 dont l'incorporation n'est pas justifiée dans le dossier de modification n°2 du PLUi. Le commissaire enquêteur émet une réserve sur ce point.

3.5 L'extension des protections d'espaces sur le secteur de la House, sur la commune de SOUSTONS, est justifiée

Cette évolution du PLUi tire les conséquences d'un jugement du tribunal administratif de PAU du 27 juin 2023. Le juge administratif considère que le secteur de la House présente une unité fonctionnelle avec celui dit des dunes anciennes boisées et le lieu-dit Hardy. La communauté de communes MACS met en œuvre l'évolution du PLUi rendue nécessaire par ce jugement. Elle consiste à renforcer les trames protectrices couvrant les espaces naturels remarquables de la loi « littoral ». En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à cette extension de protection.

3.6 Les demandes individuelles de classement sortent du champ de la présente enquête publique ; elles ne peuvent être prises en compte au titre de cette procédure d'évolution, à l'exception de certaines, en nombre très limité

3.6.1 *Demandes et observations sortant du champ de la présente enquête publiques ou non admissibles au titre de la présente modification n°2 du PLUi*

Les demandes rejetées à ce titre sont les suivantes : W9, W125, W180, car la problématique soulevée relève d'une procédure de révision du document d'urbanisme ; W96, W131, W203, car la délimitation est dictée par le principe de délimitation au plus près du bâti existant ; W151, car contraire aux principes édictés par l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme ; W166, W182, W7, W48, W165, SOUS/R2, W4, W192, car la procédure dérogatoire prévue par l'article 42 de la loi

« Élan » ne permet pas de satisfaire de telles demandes ; W169, 171, 2P3, car le PLUi permet d'y répondre sous certaines conditions ; W175, car le règlement d'urbanisme de 1987 mentionnait une vocation d'hébergement et non de logement ; W202, car le terrain est artificialisé par le parking aérien qu'il accueille et constitue un espace littoral urbanisé ; W192, 164, car la problématique soulevée est subordonnée à la confection du futur plan de prévention des risques littoraux du Courant nord de Soustons, dont la réalisation incombe à l'État ; W5, W192, SOUS/R3, car elle sont hors sujet.

3.6.2 *Demandes auxquelles une réponse favorable est donnée*

Les demandes acceptées par la communauté de communes MACS sont les suivantes : W84 (Cf. supra concernant le secteur du Château d'eau à SOUSTONS) ; W168, car la réponse se trouve explicitée dans le rapport de présentation de la modification n°2 du PLUi ; W6, car la protection du pin parasol peut être prise en compte.

3.6.3 *Demande justifiant la formulation d'une recommandation*

S'agissant de la demande W117, la communauté de communes MACS répond, à juste titre, que son objet ne peut être pris en compte au titre de la procédure dérogatoire mentionnée à l'article 42 de la loi «ELAN » engagée par le rédacteur du PLUi pour la modification n°2 du document d'urbanisme intercommunal. Les propriétaires concernés sont détenteurs de la parcelle cadastrée section BN n°323, seul terrain non construit du lotissement incorporé dans le SDU du golf de SEIGNOSSE. La servitude de non aedificandi de 12 m, prévue pour se préserver du risque de propagation du feu de forêt, les prive de toute effectivité de droit à construire. Une telle situation, faisant du propriétaire la seule « victime » de la réglementation en ce lieu, pourrait soulever la question de savoir si la responsabilité sans faute de la puissance publique pourrait être invoquée pour justifier que soit accordée au propriétaire une indemnité en guise de réparation du préjudice subi. Il va de soi que seul le juge administratif pourrait reconnaître la légitimité d'un tel préjudice. Telle est la raison pour laquelle le commissaire enquêteur recommande aux pouvoirs publics – services de l'État, commune de SEIGNOSSE et communauté de communes MACS - d'examiner de manière plus spécifique, si la demande pourrait être satisfaite, à court terme, sans attendre la confection d'un nouvel atlas de l'aléa relatif au feu de forêt dont les travaux pourraient s'avérer longs en raison de l'ampleur spatiale des territoires concernés.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. L'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs sans révéler d'incidents ou d'insuffisances. Les mesures de publicité prévues par les textes en vigueur ont été respectées. En outre, l'information a été portée à la connaissance du public sur les panneaux d'affichage administratif des 8 communes littorales, du siège de la communauté de communes MACS ainsi que

sur les lieux concernés par les enjeux portés par le projet de modification n°2 du PLUi. Un registre « papier » a été mis à la disposition du public dans les 8 mairies, ainsi qu'un ordinateur, là où ce matériel était disponible, afin de permettre la consultation sur place du dossier dématérialisé soumis à l'enquête publique. Un registre d'enquête dématérialisé, donnant accès au dossier dématérialisé, a été ouvert durant la période d'enquête publique ; il a été massivement consulté et a donné lieu au dépôt de plusieurs centaines de contributions. L'accès au dossier d'enquête, sous ses deux versions matérialisée (papier) et dématérialisée (internet) n'a révélé aucune difficulté de nature à viser l'effectivité de la consultation. En dépit de la faiblesse du nombre d'observations déposées sur le registre « papier », le nombre important de consultations du dossier d'enquête dématérialisé, de téléchargements de tout ou partie du dossier d'enquête, du nombre important de contributions déposées, révèlent l'intérêt suscité par la modification n°2 du PLUi de la communauté de communes MACS. Le public s'est présenté durant les 4 permanences du commissaires enquêteur tenues soit au siège de la communauté de communes, soit dans deux mairies, l'une située au nord du territoire concerné par l'enquête publique, l'autre au sud de ce territoire. Cette répartition territoriale des permanences a respecté les habitudes de consultation du public de la communauté de communes MACS. Les salles mises à la disposition du commissaire enquêteur ont toutes été facilement accessibles au public. En conséquence, il n'est pas douteux que la procédure d'enquête publique s'est effectuée de manière satisfaisante et a donné lieu à une mobilisation du public démonstrative quant à l'effectivité de la consultation démocratique.

2. Le resserrement des périmètres des agglomérations, des zones urbaines à travers la délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) est pertinent, car il consacre le mode opératoire consistant à délimiter les périmètres au plus près du bâti existant, mais certains d'entre eux se révèlent perfectibles à la lumière des observations déposées par le public et de l'examen de la jurisprudence administrative. La délimitation du secteur déjà urbanisé du quartier de Maâ révèle une erreur d'appréciation, dès lors qu'elle s'appuie sur une approche extensive de la définition de ses limites qui tient compte de circonstances de droit, laquelle prise en compte est contraire à la jurisprudence administrative. Les orientations d'aménagement et de programmation proposées pour assurer la préservation du couvert naturel et boisé dans les secteurs déjà urbanisés de Caliot-Camentron sur la commune de MESSANGES et de Maâ sur la commune de MOLIETS-ET-MAÂ se justifient, car elles permettront de réguler la densification de ces deux secteurs situés en milieu naturel protégé.

3. Le reclassement du tissu urbain desservi par les réseaux publics qui s'est constitué en bordure de la route de Tosse (route départementale n°652) sur la commune de SOUSTONS, sous la forme d'un ordonnancement discontinu en recul par rapport à l'alignement, sur une trame parcellaire relativement homogène, constitue une erreur d'appréciation qu'il convient de corriger par le maintien de ces parcelles en zone urbaine.

4. La prise en compte de secteurs urbanisés, en zone naturelle, non identifiés comme secteurs déjà urbanisés (SDU) par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté de communes MACS est pertinente sous la forme de secteurs de non extension de l'urbanisation, malgré la réserve formulée par l'État, car elle ne constitue par une erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'elle édicte un cadre strict de limitation à l'extension d'urbanisation dans la zone naturelle eu égard à l'impossibilité juridique de distinguer ces tissus à l'intérieur de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL). Toutefois le secteur de non extension de l'urbanisation située entre l'autoroute A63 et le Marais d'Orx doit être réduit, car la reconduction à l'identique de la délimitation urbaine du secteur, le plus au sud, n'est pas justifiée.

4. La reconduction des périmètres des villages est justifiée, car ces derniers sont compatibles avec le schéma directeur de cohérence territoriale de la communauté de communes MACS à l'exception du

village touristique de MOLIETS-et-MAÂ dont la réduction se justifie par la disjonction d'un secteur de non extension de l'urbanisation.

5. La mise en œuvre de protections naturelles sur les espaces déclarés comme remarquables au sens de la loi « littoral » lors de contrôles juridictionnels intervenus sur des espaces sensibles relèvent d'une nécessité incontestable. Cependant, la réponse proposée par la communauté de communes MACS, pour le classement du massif forestier du Rey, sur la commune de SOORTS-HOSSEGOR, est perfectible, car elle méconnaît l'existence d'un équipement touristique d'hébergement de plein air classé et exploité, alors que la jurisprudence administrative offre une marge d'appréciation pour sanctuariser une telle situation sans possibilité d'ouverture de droits nouveaux.

Au vu de ce qui précède, le commissaire enquêteur émet un

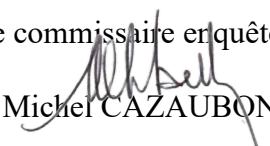
AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE

- A. que les parcelles urbanisées situées en bordure de la route de Tosse au sud du dernier carrefour giratoire, sur la commune de SOUSTONS, soient maintenues dans la zone urbaine ;
- B. que les parcelles constituant l'emprise du camping « Lo Rey du Lac » classé hôtellerie de plein air par l'agence de développement touristique Atout France, sur la commune de SOORTS-HOSSEGOR, soient incorporées dans une zone naturelle indiquée « tourisme » sans augmentation de constructibilité ;
- C. que les parcelles cadastrées section AI n°s 38, 39, 40, 41, 43, 44 et 48 sur la commune de MOLIETS-et-MAÂ, soient sorties du secteur déjà urbanisé du quartier de Maâ pour être classées en zone naturelle ;
- D. que les parcelles cadastrées section B n°s 583, 1036 et 1014, sur la commune de LABENNE, soient sorties du secteur de non extension de l'urbanisation pour être classées en zone naturelle.

Le commissaire enquêteur recommande aux pouvoirs publics – Services de l'État, commune de SEIGNOSSE et communauté de communes MACS – d'approfondir la situation dans laquelle se trouve placée la parcelle cadastrée section BN n°323, sur la commune de SEIGNOSSE, pour résoudre, à court terme, sa singulière impasse urbanistique.

Bidart, le 8 janvier 2026

Le commissaire enquêteur


Michel CAZAUBON