



SEIGNOSSE

Dossier de création de la
Zone d'Aménagement Différé (ZAD)
de Lenguilhem

NOTICE EXPLICATIVE

Le présent dossier a pour objet la création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la Commune de Seignosse. Cette ZAD concerne le secteur dit de Lenguilhem, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS).

Le droit de préemption instauré au bénéfice de la Commune de Seignosse sur le secteur de Lenguilhem a pour objet de limiter le caractère spéculatif lié à l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles et de favoriser un développement respectueux et intégré à la qualité paysagère du site. La Commune de Seignosse sera ainsi en mesure de mener à bien un projet urbain mettant en œuvre les objectifs définis dans le programme local de l'habitat en matière de production de logements.

SOMMAIRE

I - Présentation de la Commune de Seignosse.....	3
1. Situation géographique	3
2. Situation démographique	3
3. Dynamiques sociologiques	4
4. L'offre d'habitats.....	4
II – Perspective en matière d'aménagement du territoire	6
1. Situation administrative.....	6
2. Objectifs de développements urbains	7
III - Description de la ZAD de Lenguilhem	10
IV - Conclusion sur le secteur à inscrire en périmètre de ZAD.....	10
V - Etat Parcellaire	11

I - Présentation de la Commune de Seignosse

1. Situation géographique

La commune de Seignosse se situe dans le département des LANDES, à environ 74 km au Sud-ouest de la préfecture Mont-de-Marsan et à environ 26 km à l'Ouest de la sous-préfecture de Dax.



Couvrant une superficie de 3 569 hectares, avec une façade atlantique à l'Ouest longue de 6,5 kms, le territoire communal est limitrophe de cinq communes :

- Soustons au Nord ;
- Tosse au Nord-est ;
- Saubion et Angresse au Sud-est ;
- Soorts-Hossegor au Sud.

2. Situation démographique

La commune de Seignosse comptait en 2011, 3 313 habitants (population sans double compte). Le dernier recensement partiel de population réalisé en 2014 a fait franchir à la Commune le seuil de 3500 habitants : elle compte désormais 3 692 habitants. La population est en augmentation constante depuis 1968 (+ 2 774 habitants).

Presque 40% des habitants seignossais actuels sont arrivés sur la Commune depuis moins de 5 ans. Néanmoins, alors que la population croît, le nombre de jeunes diminue, preuve de leur exclusion par manque de logement abordable sur le territoire communal. Ainsi, seulement 32,3% des foyers seignossais ont des enfants, soit un rapport très inférieur à la moyenne de la MACS et des Landes, tendant à confirmer que les jeunes ménages sont exclus de l'offre de logement sur la commune. De plus, la part des jeunes adultes (18-25 ans) a diminué de 10% entre 2009 et 2014.

Les 2/3 de la population communale résident dans le bourg. Seignosse Océan accueille à l'année un peu plus de 1000 habitants. La population seignossaise représente aujourd'hui un peu plus de 6% de la population de la Communauté de Communes .

Outre la population domiciliée à l'année, la Commune de Seignosse, de par sa situation littorale, voit sa population augmenter le temps de la saison touristique, des week-ends et vacances, à la faveur de l'occupation des résidences secondaires et des hébergements touristiques. En pleine saison estivale, la population de Seignosse représente plus de 35 000 résidents, soit plus de 10 % de la population de la Communauté.

3. Dynamiques sociologiques

La dynamique démographique de Seignosse traduit l'attractivité de son territoire, avec un solde migratoire de plus 2,8%, légèrement supérieur à la moyenne communautaire de la MACS, mais nettement supérieur à celui des territoires voisins et à la moyenne landaise.

A l'échelle du territoire communautaire, la moyenne des revenus est plutôt élevée, mais les ménages modestes sont bien présents. Le revenu médian par unité de consommation des habitants de MACS est de 20 359 €, à l'instar du niveau départemental, s'élevant à 19 594 €. Cependant, il cache d'importantes disparités géographiques.

En effet, les habitants ayant les plus hauts revenus habitent le long de la côte et à l'ouest de Saint-Vincent-de-Tyrosse. A l'inverse, les communes du rétro-littoral et à l'extrémité nord de MACS ont des revenus plus faibles. Les disparités de revenus sont aussi une résultante des possibilités offertes aux plus modestes de se loger sur le territoire. Les ménages plus aisés privilégient le littoral tandis que les ménages plus modestes s'implantent davantage dans les communes de l'arrière-pays.

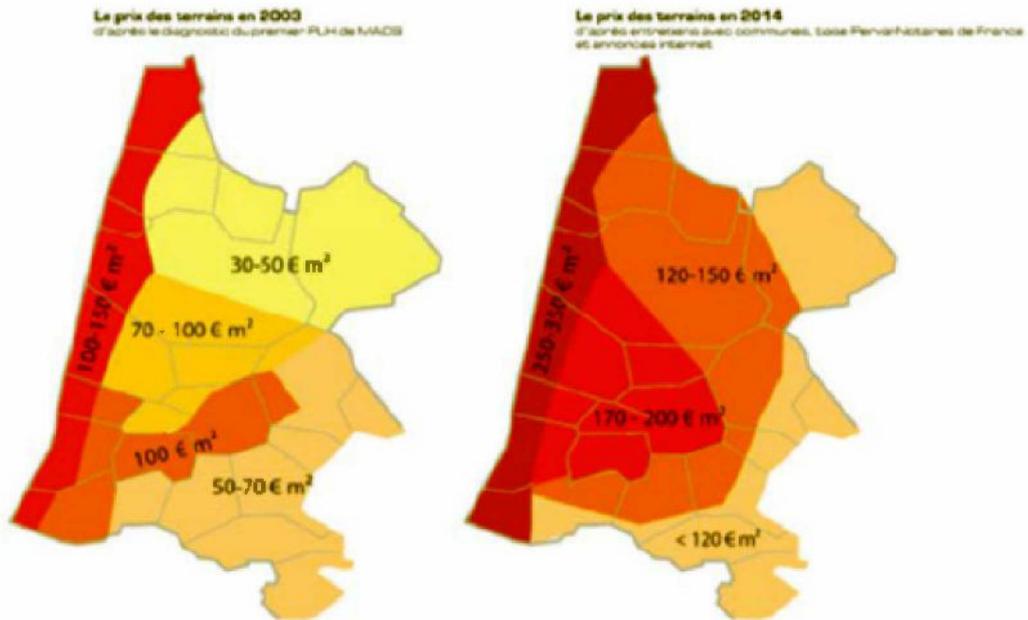
La population seignossaise, au regard de la moyenne à l'échelle intercommunale ou départementale, présente un niveau de revenu légèrement plus élevé (revenu médian par unité de consommation : 21 877 €). Les revenus issus de prestations sociales représentent moins de 3% des revenus des ménages seignossais, contre 4,4 % pour le département.

4. L'offre d'habitats

Le marché de l'accession à la propriété est caractérisé par une offre abondante (plus de 2 200 transactions chaque année), mais à des prix élevés, surtout sur le littoral.

Si l'augmentation des prix n'est pas propre au territoire et a concerné l'ensemble des segments de marché, elle est spectaculaire en neuf et particulièrement pour les terrains à bâtir.

Le prix moyen d'un terrain est supérieur à 95 000 € en 2013, contre moins de 50 000 € à l'échelle landaise (source : PLH 2016-2021 MACS). L'offre en collectif, en neuf (3 212 €/m²) comme en ancien (3 273 €/m²), est aussi à des prix moyens nettement plus élevés que sur le reste du département. Enfin, d'après le bilan d'étape du PLH, présenté en Conseil Communautaire en septembre 2019, les prix pour une maison neuve à Seignosse atteignent 5,2 k€/m², alors que le niveau départemental s'établit en moyenne à 2,1 k€/m².



Ainsi, depuis 2003, les prix ont plus que doublé. Cette forte augmentation des prix a entraîné un report évident des ménages, notamment primo-accédants, vers les communes de l'arrière-pays. A ce jour, la Commune compte environs 80 demandes de ménages, sollicitant l'attribution d'un terrain à bâtir communal.

II – Perspectives en matière d'aménagement du territoire

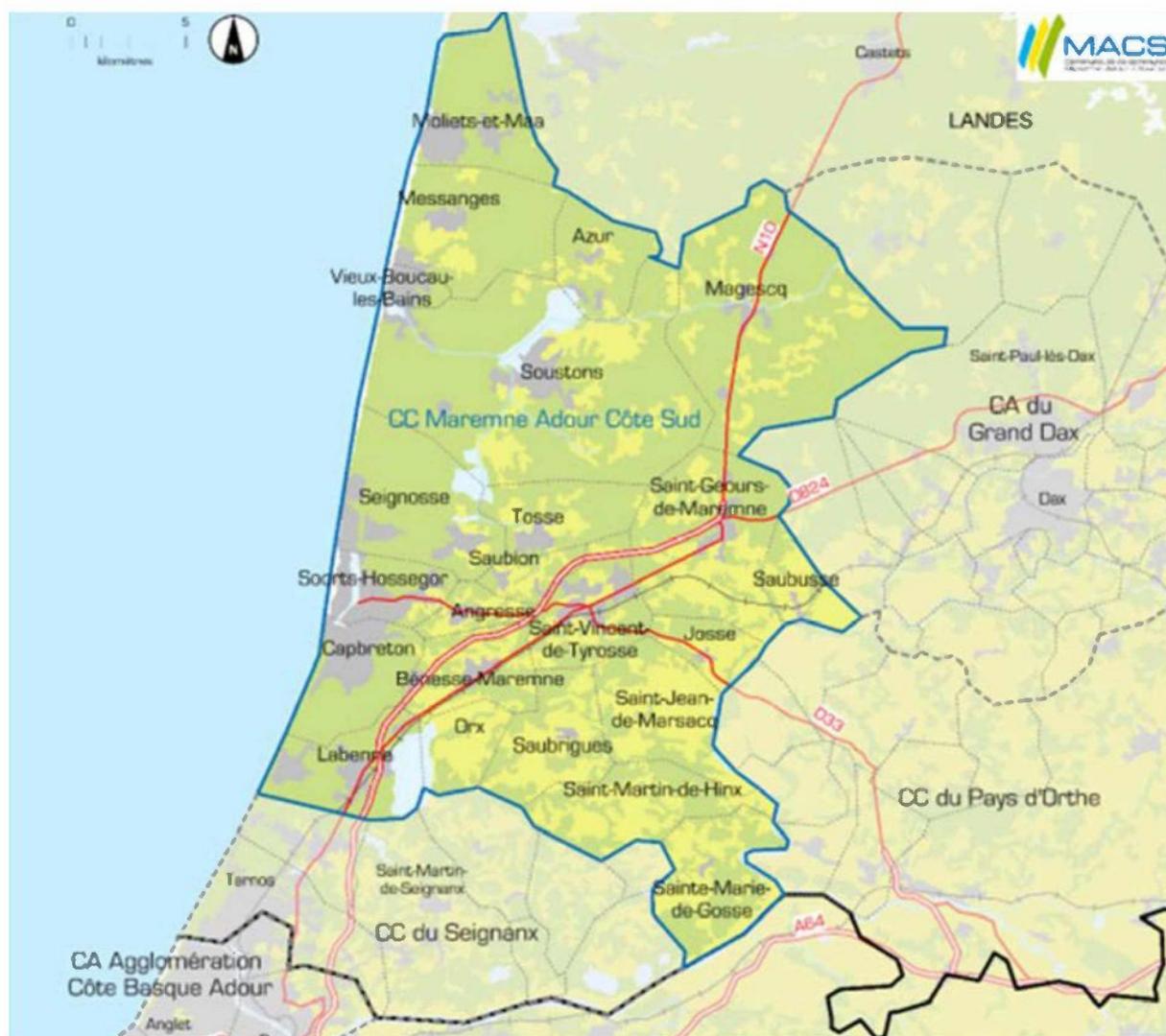
1. Situation administrative

Seignosse fait partie du territoire de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS), dont les villes principales sont Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons et Capbreton.

L'agglomération bayonnaise se situe à moins de 20 minutes du sud du territoire, et l'agglomération dacquoise est également à moins de 20 minutes de l'est du territoire.

Les villes de Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons totalisent 38,7% de la population de la Communauté.

Les communes de Labenne, Seignosse et Soorts Hossegor accueillent quant à elles 21% de la population.

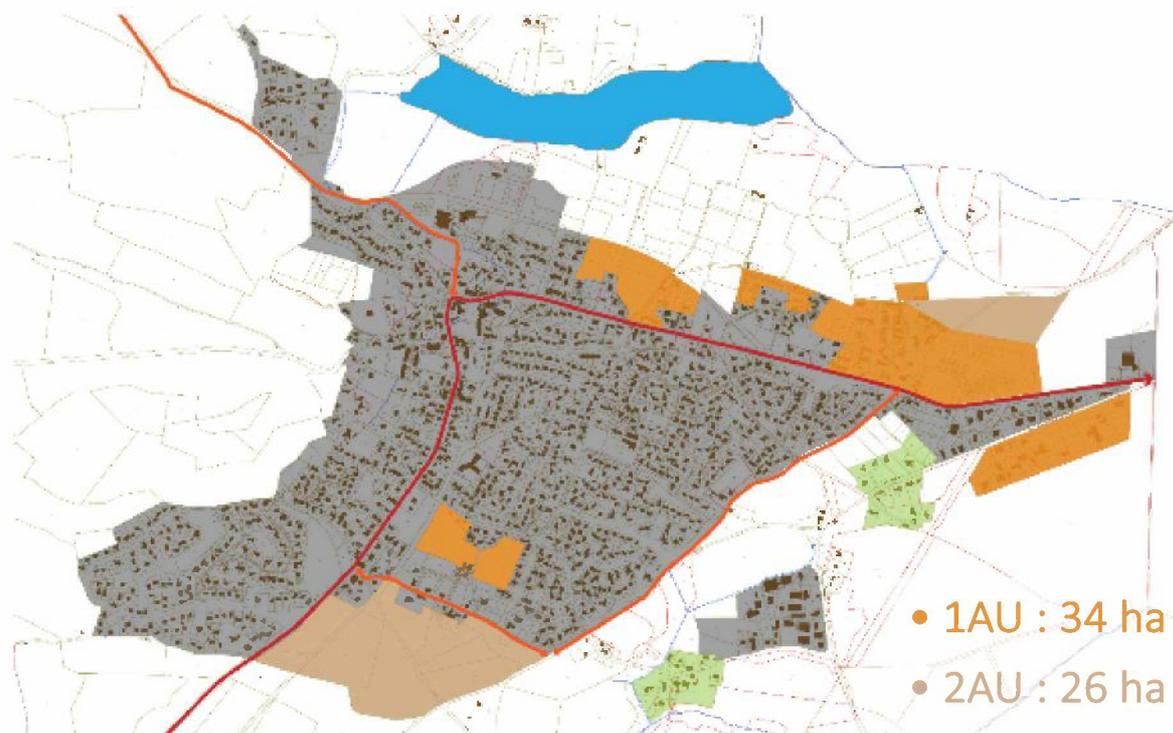


La Communauté de Communes MACS exerce un certain nombre de compétences liées à l'aménagement du territoire et à l'habitat. Son territoire est couvert depuis 2014 par un Schéma de Cohérence Territoriale. Le programme local de l'habitat a été révisé et approuvé en 2016, et un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'approbation.

2. Objectifs de développements urbains

Le PLU communal actuellement en vigueur a été adopté en 2005. Il avait pour objet d'étendre l'urbanisation le long vers l'est, le long de l'avenue Charles de Gaulle, en direction de la Commune de Tosse.

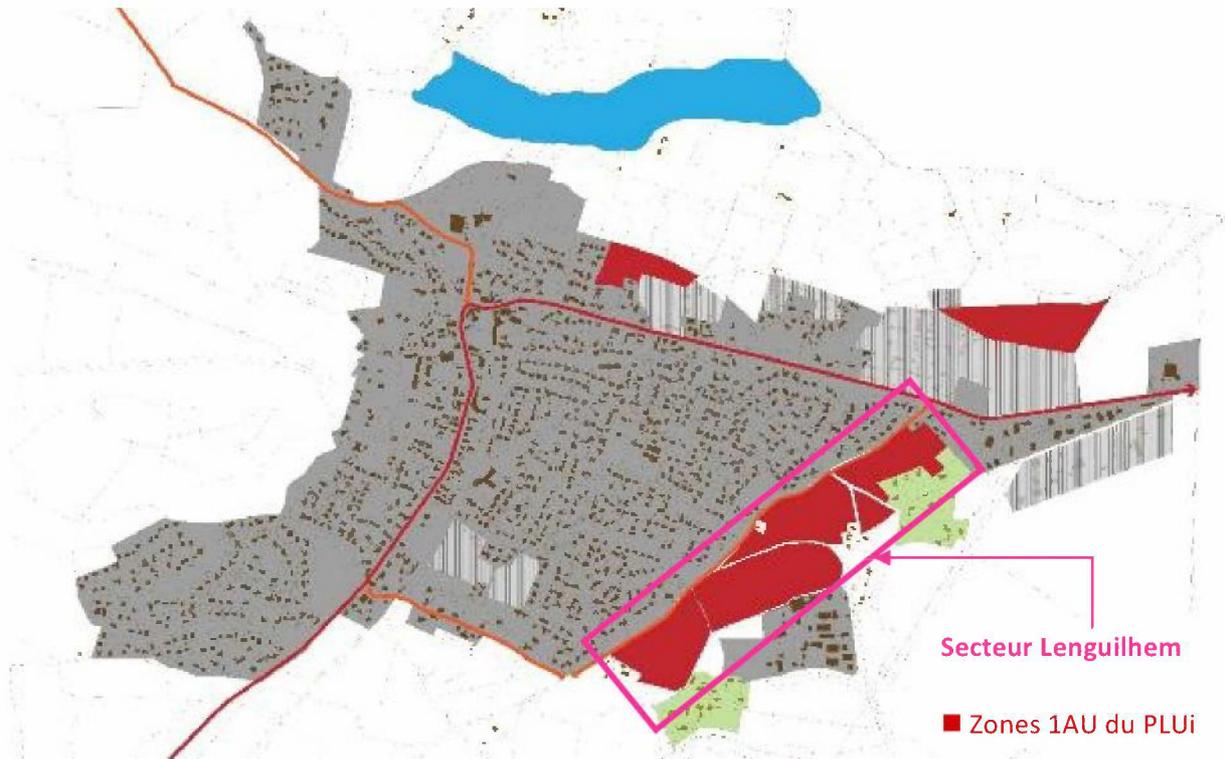
Cet axe assurait ainsi la desserte de deux secteurs de développement urbain importants, représentant une superficie d'une trentaine d'hectares. L'urbanisation à plus long terme était programmée au niveau de l'entrée sud du bourg, le long de la route de Soorts.



En 2018, lors des réflexions relatives à l'élaboration du PLUi, on a relevé que la plupart des zones 1AU du PLU ont été consommées. Il en résulte une rareté significative du foncier disponible sur la Commune, et de ce fait, une certaine tension dans le marché de l'immobilier. Ainsi, l'essentiel de la production de logements sur les trois dernières années à Seignosse s'est réalisé sous la forme de logements collectifs : 5 opérations de logements collectifs ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme entre fin 2016 et début 2019, conduisant à la réalisation de 264 logements.

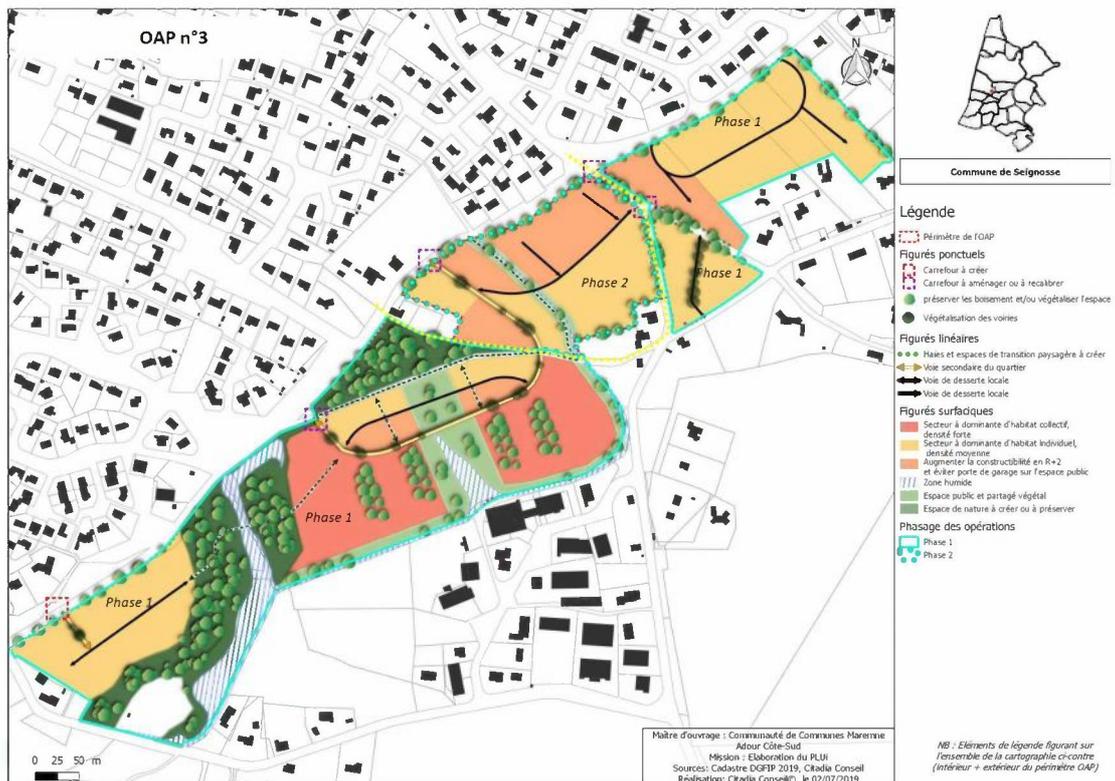
En outre, l'urbanisation diffuse le long de la route de Saubion, combinée à la mutation progressive de la zone d'activité de Larrigan, conduisent à s'interroger sur la pertinence de maintenir un développement urbain au sud du Bourg. L'entrée de ville présente une qualité paysagère, marquée par la présence de boisement à l'est, et d'un quartier d'habitation sous couvert forestier à l'ouest. A l'inverse, l'entrée de ville par la route de Saubion est parsemée d'habitation, ayant impliquées le développement des réseaux, et ayant pour effet d'étendre virtuellement les limites de l'agglomération.

De ce fait, la municipalité a souhaité, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, définir un nouveau secteur prioritaire de développement de l'urbanisation, sur le secteur Lenguilhem, qui représente une emprise d'une vingtaine d'hectares, et constitue ainsi près de $\frac{3}{4}$ des zones à urbaniser du PLUi. Les secteurs déjà classés en zone 1AU dans l'actuel PLU, et sur lesquelles des disponibilités foncières persistaient, ont été conservés en zone d'urbanisation future dans le PLUi.



Le secteur de Lenguilhem a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le futur PLUi. Il s'agit, à travers cette OAP, de garantir :

- La préservation des espaces à fort enjeu environnemental, notamment la zone humide identifiée dans ce secteur ;
- L'intégration paysagère du futur quartier, par le maintien des bosquets ou alignements d'arbres existants, ainsi que les fossés et cours d'eau ayant un rôle hydraulique primordial sur ce secteur ;
- La mixité sociale et fonctionnelle du futur quartier, en favorisant une mixité de formes urbaines, ainsi que la production de logement locatif social et d'accès maîtrisée.



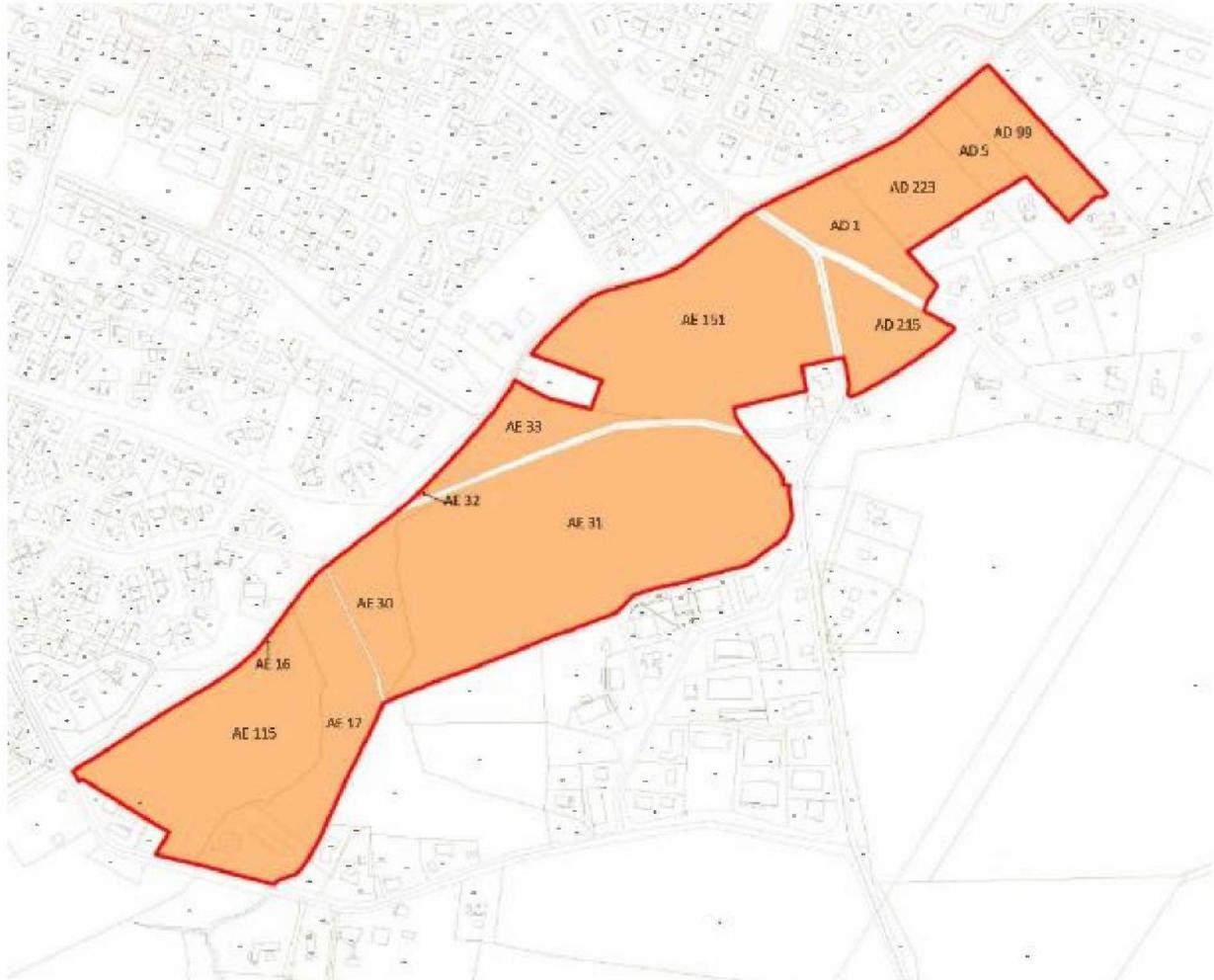
La Commune de Seignosse dispose de peu de réserves foncières constructibles, l'essentiel de son patrimoine foncier étant constitué de parcelles forestières inconstructibles et grevées dans le futur PLUi par la trame verte et bleue. Dès lors, il apparaît essentiel pour la Commune de Seignosse de maîtriser le foncier destiné à être ouvert à l'urbanisation dans cette OAP, en vue d'une part, de porter un projet urbain mettant en œuvre la politique locale de l'habitat, et d'autre part, de maîtriser la temporalité de l'urbanisation future.

Au travers de ce projet urbain, il s'agit pour la Commune de proposer des prix de logement accessibles afin de favoriser l'accession sociale et maîtrisée à la propriété. Il s'agit également de garantir la production de logements locatifs sociaux, et de concevoir des programmes immobiliers proposant mixités fonctionnelle et sociale.

La Zone d'Aménagement Différée (ZAD), dont la création relève de la compétence de l'EPCI à fiscalité propre ayant les compétences en matière de plan local d'urbanisme, permet d'instaurer un droit de préemption dont le titulaire peut user afin de se porter acquéreur prioritaire de biens en voie d'aliénation pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement. La création d'une ZAD sur les parcelles concernées par l'OAP Lenguilhem permettrait à la Commune de Seignosse de constituer des réserves foncières afin de maîtriser le foncier pour mener à bien son projet de développement urbain.

III - Description de la ZAD de Lenguilhem

Le périmètre de la ZAD Lenguilhem portera sur la totalité des parcelles concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 du PLU. Ces parcelles sont pour l'essentiel en nature de forêt, ou à vocation agricole. L'ensemble du secteur est classé en zone naturelle de l'actuel PLU.



IV - Conclusion sur le secteur à inscrire en périmètre de ZAD

Le cumul des surfaces des différentes parcelles concernées dans le périmètre de la ZAD est de 19,32 hectares.

Ainsi, la Commune de Seignosse pourra contrôler le rythme et l'organisation de l'extension de son urbanisation, et permettre la réalisation d'un projet urbain intégrant les objectifs de la politique local en matière de production de logements.

V - Etat Parcellaire

Propriétaire	Parcelles	Classement PLU	Classement PLUi	Surface
Indivision BOURRETERE / PEYRESBLANQUES	AE 115	N	AU	26923
	AE 31	N	AU	59356
Commune de Seignosse	AE 17	N	N	17738
	AE 30	N	N	7592
M. LAMARQUE	AE 33	N	N	7407
M. DOSBA Francis et Frédéric	AE 151	N	AU	35533
	AD 1	N	AU	7641
	AD 215	N	AU	8369
M. LAVIGNE Jean-Marie	AD 108p	N	AU	10000
M. DE GOROSTARZU Bertrand	AD 5p	N	AU	5000
	AD 99	N+Nh	AU	7662