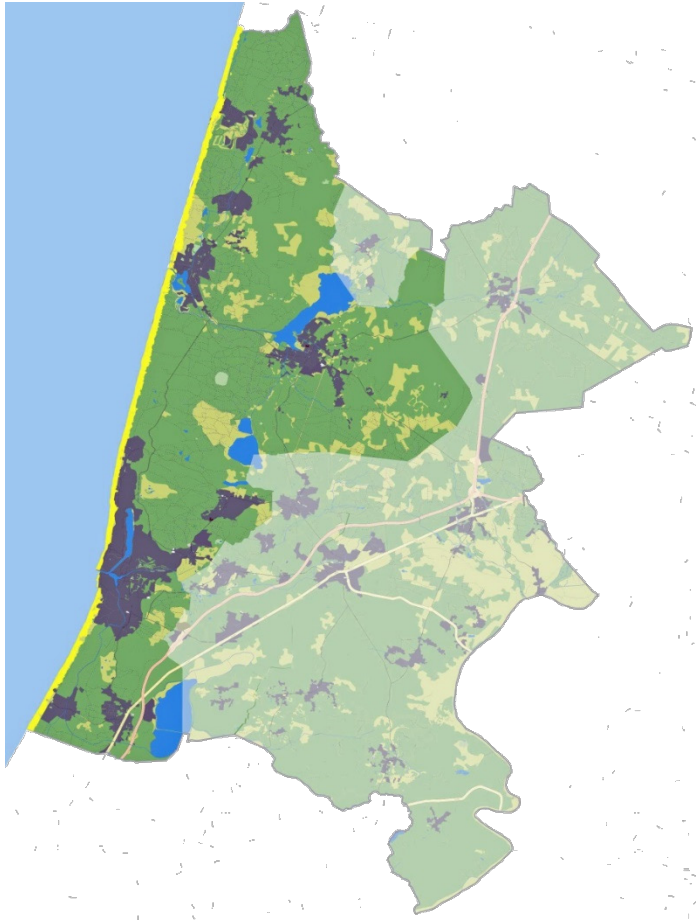




PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°2

Intégration de la loi ELAN

> **Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques**

Synthèse et prise en compte envisagée des avis exprimés par les personnes publiques consultées sur le projet de modification du PLUi

Novembre 2025

SOMMAIRE

1. Synthèse et réponses apportées aux avis exprimés par les personnes publiques consultées	1
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).....	2
MRAE Nouvelle-Aquitaine	4
Département des Landes	9
Syndicat Mixte d'Aménagement du Golf de Moliets-et-Maâ	9
Commune de Soustons	10
Commune de Vieux-Boucau	10
Commune de Labenne	10
 2. Cartes de localisation des sites concernés par les avis	 11
 3. Annexe : document de réponse apportée au 1^{er} avis de la CDNPS	 14
Propositions d'évolutions des délimitations des Secteurs Déjà urbanisés (SDU)	

1. Synthèse et réponses apportées aux avis exprimés par les personnes publiques consultées

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée - Prise en compte dans le PLUi envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	11/04/2025 (passage en commission le 3 avril 2025)	<u>Avis défavorable, avec une demande de reprise des points suivants</u>	
		<i>"Réajuster tous les périmètres de SDU qui doivent être au plus près du bâti existant"</i>	A la suite de l'avis exprimé par la CDNPS en avril 2025, un travail de réajustement sur l'ensemble des "Secteurs Déjà Urbanisés" (SDU) précédemment identifiés par le PLUi a été mené, en articulation avec les communes concernées, afin de répondre à l'attente exprimée d'un resserrement de leurs périmètres constructibles. <u>La collectivité a sollicité un second passage en CDNPS afin de faire part de ce travail.</u> Celui-ci permet une réduction globale d'environ 19 ha des périmètres concernés, en plus des 73 ha constructibles déjà reclassés en zone Agricole ou Naturelle dans le projet initial de Modification n°2 et une meilleure prise en compte des sites d'intérêt écologiques (visés par ailleurs par la MRAE). Les intentions de réajustements seront examinées lors de la formation de la CDNPS du 6 novembre 2025. Son second avis sera versé à l'enquête publique dès sa réception. Le document remis à la CDNPS, qui présente et justifie ces évolutions, est intégré en annexe du présent document de "Mémoire en réponse" et du dossier d'enquête publique.
		<i>"Supprimer les SDU du quartier Caliot à Messanges"</i>	Le travail de réajustement visé ci-dessus comprend une reprise du périmètre de la zone U de Caliot, accompagnée d'éléments justifiant le maintien du quartier en tant que "SDU", au regard de son caractère historique, des continuités bâties existantes, et de la compte des enjeux écologiques précédemment relevés.

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	11/04/2025 (passage en commission le 3 avril 2025)	<i>"Reclasser toutes les zones U et N indicées qui ne sont pas des agglomérations, villages ou SDU en zone N et supprimer les "secteurs de non extension" ... ou revoir l'ensemble du document graphique de manière rigoureuse pour éviter des oublis</i>	La Communauté de Communes souhaite maintenir de ce dispositif dans le PLUi, car il qui permet : - de prolonger la reconnaissance, par un zonage "U", du caractère urbanisé de quartiers d'habitat ou de grandes emprises d'activités, même si non pris en compte au titre de la Loi Littoral, - éviter de devoir créer de nouveaux STECAL sur des sites d'activités pour leur permettre de possibles extensions. La Communauté de Communes entend maintenir le dispositif de "secteurs de non extension de l'urbanisation" mis en place dans le projet de modification : il permet notamment de reconnaître la qualification de zone urbanisée sur des espaces effectivement bâtis/aménagés, parfois sur des superficies importantes, tout en tenant compte de leur positionnement hors des principaux périmètres urbains définis au titre de la Loi Littoral. <u>L'existence d'éventuelles omissions de secteurs sera vérifiée d'ici l'approbation de cette modification n°2 du PLUI.</u>
		<i>"Reprendre le document graphique afin d'identifier correctement les SDU"</i>	<u>Modification envisagée des Règlements graphiques</u> , par ajustement technique et/ou graphique facilitant la bonne visualisation des secteurs concernés.

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
MRAE Nouvelle-Aquitaine	26/04/2025	<u>Qualité générale du dossier</u> ... Les chapitres relatifs à "l'analyse des dispositions existantes au PLUi" et à "la présentation des modifications du PLUi" pourraient par exemple être regroupés par commune et par secteur communal	<u>Pas de modification envisagée</u> Chaque typologie d'espace urbanisé modifié fait l'objet d'une carte de synthèse permettant sa localisation dans chaque commune : pour les agglomérations (page 87), pour les SDU (page 103), pour les secteurs de non extension de l'urbanisation (page 117). La structure adoptée dans le Rapport a été préférée car - plusieurs secteurs ne font pas l'objet de modifications (les "Villages" notamment) - cela permet le regroupement dans un seul chapitre de l'ensemble des analyses de compatibilités avec le SCOT et les dispositions de la Loi Littoral - cela permet une lecture d'ensemble des modifications opérées sur le PLUi par type de secteur
		<u>Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)</u> Une cartographie des différentes sensibilités environnementales des SDU et des enjeux liés notamment à la biodiversité ou aux risques est fournie. Les niveaux d'enjeux ne sont cependant pas caractérisés, sauf lorsqu'ils sont faibles. La production d'une cartographie présentant tous les niveaux d'enjeux environnementaux identifiés constituerait un atout pour le dossier ...	Les cartographies pour chaque SDU et les repérages de terrains permettent déjà la qualification des enjeux terrain par terrain. <u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> Les niveaux enjeux qui ne sont pas caractérisés (<i>faibles, moyens, forts</i>) seront complétés (chapitre 6.1.1 du Rapport)
		<u>Identification et délimitation des agglomérations, des villages et SDU</u> Les campings et le parc de loisirs à Labenne-océan sont compris dans le périmètre du village résidentiel et touristique et maintenus en zone U. Il convient de justifier dans le rapport le choix d'intégrer les campings et le parc de loisirs dans le périmètre du village résidentiel et touristique	Il s'agit d'espaces à caractère urbanisé qui se placent dans la continuité des tissus bâtis formant le cœur de la station balnéaire de Labenne Océan. <u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> Un complément de justification à ce sujet sera apporté au rapport de présentation (chapitre 4.9)

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
MRAE Nouvelle-Aquitaine	26/04/2025	<u>Identification et délimitation des agglomérations, des villages et SDU</u> <i>Le SDU du collège à Labenne intègre les secteurs de projet d'équipements sportifs et scolaires. Ces secteurs sont toutefois situés en extension du périmètre bâti du SDU. L'urbanisation des SDU ne pouvant cependant se faire qu'en comblement des dents creuses, il convient de mieux justifier ce choix</i>	<u>Modification envisagée des Règlements graphiques :</u> Cette question sera prise en compte dans le cadre des ajustements apportés au projet suite à l'avis de la CDNPS (cf. supra)
		<u>Prise en compte des sensibilités écologiques</u> <i>Il convient de préciser les dispositions réglementaires du PLUi des secteurs de « non extension de l'urbanisation » en matière de densification</i>	<u>Pas de modification envisagée :</u> Les terrains concernés sont soumis aux dispositions de volumétrie des constructions (implantations, hauteur, emprise au sol) et d'espaces verts non imperméabilisés, le cas échéant déclinés par commune, déjà prévus par le règlement de zone Urbaine du PLUi.
		<u>Prise en compte des sensibilités écologiques</u> <i>La délimitation du périmètre du village économique d'Housquit-Artiguenave à Labenne, ..., aurait dû faire l'objet d'une évaluation des sensibilités écologiques des zones U non bâties situées à proximité des espaces remarquables du Marais d'Orx</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> L'intégration d'un complément d'évaluation des sensibilités écologiques est envisagée pour le terrain (environ 2,2 ha) positionné dans la zone de proximité des espaces protégés du marais d'Orx, mais toutefois séparé de ceux-celui-ci par la voie ferrée. Les autres terrains non bâtis en zone U compris dans ce "village économique" se positionnent à plus grande distance, au nord de la RD810 et derrière des activités
		<u>Prise en compte des sensibilités écologiques</u> <i>Il convient de préciser la méthode ayant permis de caractériser les milieux naturels au droit des parcelles ouvertes à l'urbanisation dans les SDU</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> La méthode de l'évaluation sera précisée

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
MRAE Nouvelle-Aquitaine	26/04/2025	<u>Prise en compte des sensibilités écologiques</u> <i>Il convient en outre de compléter l'état initial de l'environnement par l'identification des zones humides sur les secteurs densifiables des SDU.</i> <i>La MRAe recommande de réaliser un inventaire des zones humides visant à les caractériser sur les parcelles des SDU susceptibles d'être urbanisées en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement</i>	<u>Pas de modification envisagée :</u> Le PLUi identifie déjà, par une trame protectrice, les zones humides localisées sur le territoire dans le cadre de l'étude du PLUi approuvé en 2020 et identifiées à partir : - des données du SAGE Adour Aval - d'une expertise locale menée par le bureau d'études Eliomys. De plus, les inventaires de terrain réalisés pour l'étude de la modification n°2, dont les conclusions sont présentées dans le chapitre 6.1 du Rapport de présentation portant sur les incidences sur les habitats naturels, n'ont pas révélé la présence de végétations caractéristiques de zones humides.
		<u>Prise en compte des sensibilités écologiques</u> <i>La MRAe recommande ... d'éviter l'urbanisation des parcelles dans les SDU occupées par les stations de Lotier Hispide (SDU de Caliot-Camentron), par des peuplements denses de chênes ou des sujets isolés de chêne liège et/ou de chêne pédonculé (SDU de Caliot-Camentron, du golf de Seignosse et du collège de Labenne), afin de la préserver</i>	<u>Modification envisagée des Règlements graphiques :</u> La préservation des terrains correspondant aux relevés de végétation sera prise en compte dans le cadre des ajustements apportés au projet suite à l'avis de la CDNPS (cf. supra)

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
MRAE Nouvelle-Aquitaine	26/04/2025	<u>Prise en compte des paysages et du patrimoine</u> <i>Le rapport de présentation ne fournit pas de description de ce site inscrit des "Etangs landais" qui présente des enjeux forts liés à la ressource en eau, à la biodiversité et aux paysages</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> La méthode de l'évaluation environnementale sera précisée
		<u>Prise en compte des paysages et du patrimoine</u> <i>La MRAe relève avec intérêt que les dispositions de la modification n°2 du PLUi maintiennent et renforcent les protections réglementaires du PLUi en vigueur afin de préserver les paysages emblématiques du site inscrit. Elle recommande d'instaurer une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du CU dans le quartier de Caliot-Camentron dès la présente modification n°2 du PLUi, ainsi qu'une protection des arbres remarquables dans le quartier de Maâ</i>	<u>Pas de modification envisagée :</u> En ce qui concerne le patrimoine bâti à Caliot : le rapport indique que " <i>la commune de Messanges entend poursuivre le recensement du bâti ancien et de qualité architecturale présents sur le quartier, dont l'intégration au PLUi en tant "qu'Eléments patrimonial bâti à protéger" est envisagée lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme</i> " Cette approche est également valable en ce qui concerne les arbres remarquables à Maâ, sachant que la modification du PLUi conduit à intégrer de nombreux " <i>Corridors en pas japonais - surfaces naturelles protégées</i> " et qu'une prescription de " <i>Couvert boisé protégé</i> " s'applique déjà sur l'ensemble du quartier
		<u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> <i>La MRA recommande de compléter le dossier par un état des dispositifs de défense incendie des SDU des communes de Moliets-et-Maâ, Soustons et Seignosse</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> Le chapitre sera complété avec les données disponibles d'analyse des dispositifs de défense contre l'incendie (postes incendie et autres dispositifs).

Personne Publique consultée	Date d'avis	Contenu de l'avis / Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
MRAE Nouvelle-Aquitaine	26/04/2025	<u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> <i>La MRAe recommande de prendre en compte le risque feux de forêt dans le cadre du projet à la hauteur de l'enjeu et d'intégrer les retours d'expériences des incendies survenus dans le massif des Landes de Gascogne durant l'été 2022. ...</i> <i>...de mettre en œuvre une démarche préalable d'évitement consistant à réinterroger l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs lorsque ceux-ci sont au contact du massif forestier.</i>	<u>Pas de modification envisagée :</u> Le PLUi met en œuvre la réglementation et les attendus des documents-cadre en vigueur sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne. La modification du PLUi ne crée pas de secteurs à urbaniser, conduit à la fermeture d'environ 13 ha d'espaces boisés, et n'engage pas d'évolutions substantielles de l'urbanisation dans les secteurs concernés par ce risque. Un re-questionnement plus général des choix d'ouverture à l'urbanisation au regard de ce risque et des autres facteurs environnementaux sera menés dans le cadre de la prochaine révision générale du PLUi.
		<u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> <i>La MRAe recommande d'étudier l'impact des déplacements induits par la modification n°2 du PLUi, de prendre en compte l'enjeu de raréfaction potentielle de la ressource en eau en zone littorale et l'aggravation des risques naturels, afin de prévoir des mesures répondant aux problématiques liées au changement climatique.</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> Un complément d'évaluation sera ajouté au rapport pour couvrir la thématique "déplacements". <u>Pas de modification sur les autres thématiques :</u> - La thématique de l'eau potable est déjà prise en compte dans l'évaluation ; - Les problématiques en la matière sur le littoral sont essentiellement liées aux pics de fréquentations estivales. La modification ne modifie pas de manière substantielle les équilibres actuels s'agissant d'espaces urbanisés existants, dédiés pour la plupart à l'habitat, des activités ou des équipements permanents ; - L'évaluation des impacts plus globaux du changement climatique sur les risques et la disponibilité de la ressource eau relève de démarches qui sortent du champ de la présente modification (cf. révision générale du PLUi).

Personne Publique consultée	Date d'avis	Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
Département des Landes	20/03/2025	<i>La lecture des documents constitutifs du projet de modification n°2 ne fait pas référence à l'Atlas des paysages des Landes, en 2023, qui fournit un socle de connaissances argumentées pour mener des politiques de paysage et d'aménagement sur le territoire landais</i>	<u>Modification envisagée du Rapport de présentation :</u> Des éléments de référence à l'Atlas des paysages élaboré par le Département seront intégrés dans le chapitre 3. "Contexte territorial du rapport. Le projet de Modification porte sur un champ d'études spécifique et n'opère pas d'évolutions majeures sur les dispositions du PLUi en vigueur. Elle ne remet pas en cause les enjeux paysagers mis en évidence dans l'Atlas des paysages. Il est à noter que seuls sont concernées les espaces compris dans les unités paysagères du "Sud-Born et Marensin" et de "Maremne" définis par l'Atlas.
Syndicat Mixte d'Aménagement du Golf de Moliets-et-Maâ	25/02/2025	<i>Avis favorable sous réserve de "Réintroduire dans la zone U, compte tenu de leur nature, les espaces artificialisés associés aux équipements du tennis club (portion du bâtiment de l'un des tennis couverts, 5 courts de tennis extérieur)</i>	Pour rappel, le site du club de tennis se place en dehors des périmètres d'agglomération, de village et de SDU définis par le SCOT et délimités par le PLUi. Il apparaît qu'il existe bien une erreur matérielle dans la délimitation de la zone U dans le PLUi au niveau du club house et des courts de tennis. Le zonage sur ce site comporte ainsi une "malfaçon cartographique", les espaces artificialisés par le bâtiment et les aménagements existants étant partiellement classés en zone N (cf. plan ci-dessous). La délimitation du plan de géomètre joint à l'avis sera prise en compte dans la modification n°2 du PLUi. <u>Zonage en vigueur du PLUi :</u> la zone N est représentée en vert et la zone U en blanc 

Personne Publique consultée	Date d'avis	Points d'avis à examiner	Analyse de l'avis et réponse donnée Prise en compte envisagée à l'engagement de l'Enquête Publique
Commune de Soustons	18/03/2025	- <i>Classer en zone naturelle économique les parcelles A1283 et 281 pour permettre de conserver l'activité commerciale existante</i> - <i>Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, appliquer la règle de recul : "implantation sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres sur le secteur du château d'eau correspondant au périmètre du SDU"</i>	- Les parcelles correspondent à un terrain bâti de petite superficie (980 m² environ) qui accueille des établissements de snack-bar. Il s'agit d'un terrain isolé situé en limite ouest de Soustons plage du littoral, en contexte d'espace remarquable (entre lac et océan). Dans le cadre de la présente modification du PLUi, il fait l'objet d'un reclassement de zone "U", non justifié dans ce contexte et au vu de la superficie très limitée, en zone "N". <u>Considérant l'activité existante rappelée par la commune, un ajustement par reclassement en zone naturelle économique "Neco" peut être prévu.</u> Il est rappelé qu'aucune construction nouvelle ne peut être admise sur le site (hors agglomération, village et SDU). - Il s'agit d'un ajustement réglementaire limité, qui peut être prévu dans le dossier d'approbation de la modification du PLUi. Au vu de la configuration du bâti existant sur ce secteur du Château d'eau, il apparaît à priori plus judicieux d'appliquer la règle en vigueur sur les autres espaces péricentraux de la ville de Soustons : <i>"implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres"</i>. <u>Cet ajustement sera proposé à la commune et confirmé avec elle.</u>
Commune de Vieux-Boucau	18/03/2025	<i>Avis favorable</i>	/
Commune de Labenne	31/03/2025	<i>Avis favorable sous condition que le secteur déjà urbanisé du collège de Labenne permette la réalisation des deux permis de construire en cours d'instruction, pour la construction d'un espace Jeunesse et d'une salle de sport doux</i>	Le périmètre de SDU du collège dans le projet de modification initial, ainsi que l'intention de périmètre resserré de ce SDU proposé à la CDNPS en réponse à son 1 ^{er} avis, intègrent les terrains correspondant à ces deux projets délivrés en 2024 et dont les chantiers ont été ouverts en 2025.

2. Cartes de localisation des sites concernés par les avis

Communes nord

Texte en rouge : sites de SDU visés dans les avis

Texte en violet : autres sites visés dans les avis

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

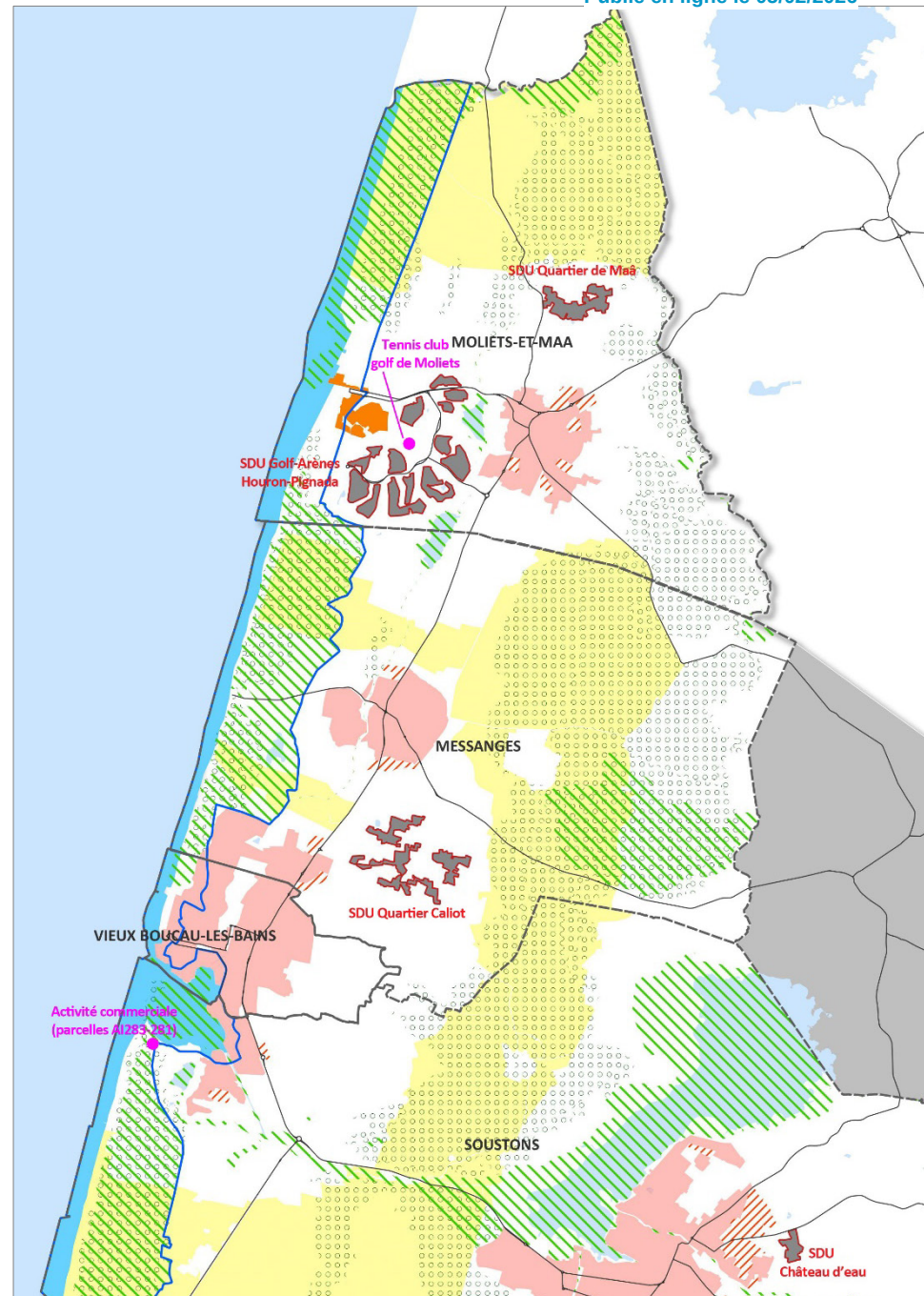
- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

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

Autres informations

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



Communes Sud

Texte en rouge : sites de SDU visés dans les avis

Texte en violet : autres sites visés dans les avis

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

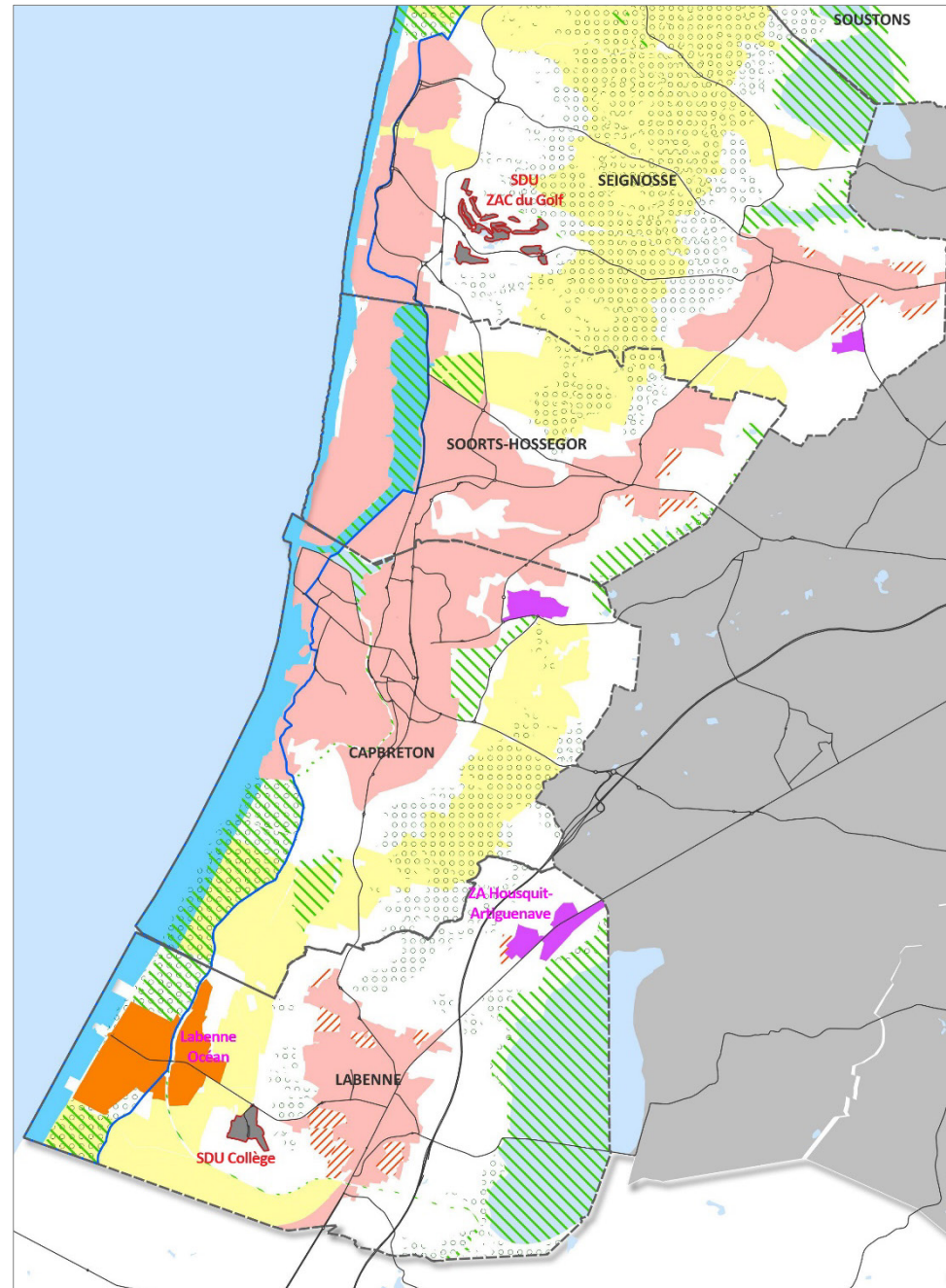
- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

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

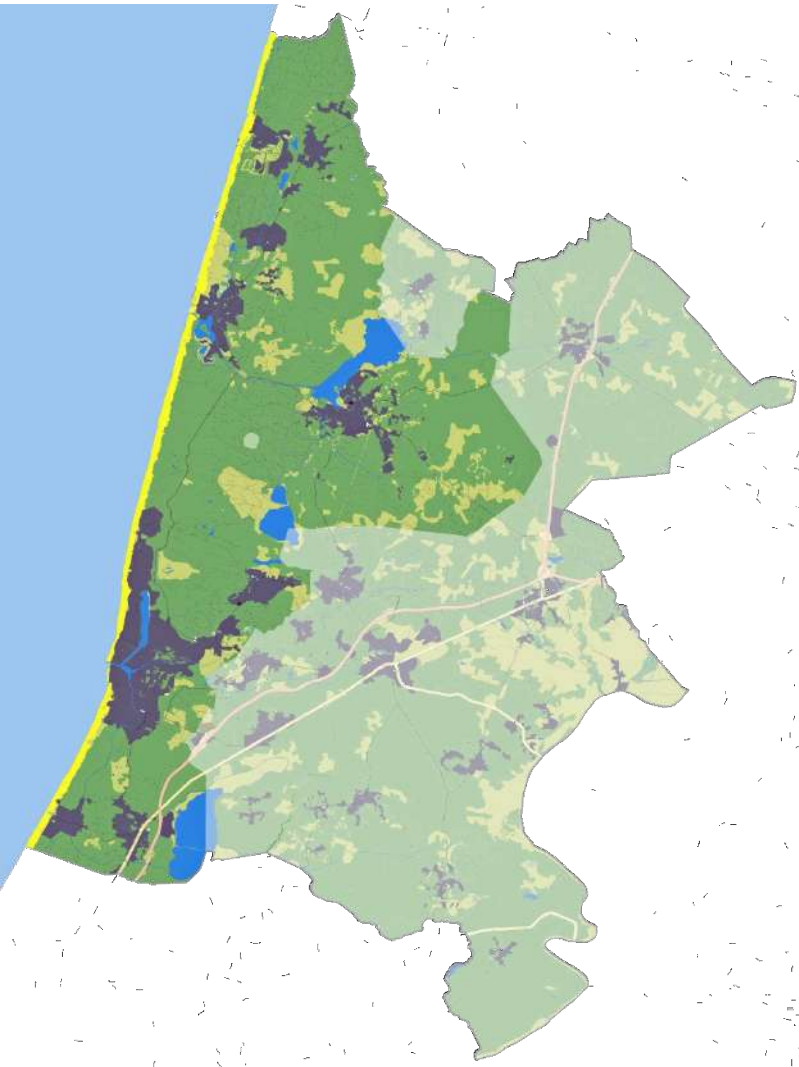
Autres informations

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



3. Annexe : document de réponse apportée au 1^{er} avis de la CDNPS

Propositions d'évolutions des délimitations des Secteurs Déjà urbanisés (SDU)



Modification n°2 du PLUi

Intégration de la loi ELAN

**Présentation pour l'examen
du projet en CDNPS**

**2nd passage en CDNPS
9 octobre 2025**

SOMMAIRE :

1. Préambule	p 3
2. Projet initial de délimitation des SDU	p 7
3. Réajustement des SDU - Méthodologie	p 13
4. Réajustement des SDU – Nouveaux périmètres proposés	p 26
Quartier Caliot à Messanges	p 27
Autres secteurs	p 34
Tableau récapitulatif des superficies et densités des secteurs "SDU"	p 41

1. Préambule

- > Une procédure de Modification 2 du PLUi engagée par la CdC MACS pour **mettre en œuvre les déclinaisons d'Agglomérations, Villages et Secteurs déjà urbanisés (SDU) précédemment localisés dans le SCOT**, en application de la Loi Littoral ajustée par la Loi ELAN.
- > Un dossier projet transmis pour avis aux personnes publiques fin janvier 2025, comprenant **un passage en CDNPS le 3 avril 2025 au titre de l'article 42 de la loi ELAN (définition des SDU)**
- > **Un avis défavorable de la CDNPS émis le 11 avril**, exprimant quatre points de demande de reprise du dossier :
 1. *"Réajuster tous les périmètres de SDU qui doivent être au plus près du bâti existant"*
 2. *"Supprimer les SDU du quartier Caliot à Messanges"*
 3. *"Reclasser toutes les zones U et N indicées qui ne sont pas des agglomérations, villages ou SDU en zone N, et supprimer les "secteurs de non extension" ... ou revoir l'ensemble du document graphique de manière rigoureuse pour éviter des oublis"*
 4. *"Reprendre le document graphique afin d'identifier correctement les SDU"*

Sur les points 3. et 4. de l'avis CDPENAF du 11 avril, la collectivité prévoit d'ores et déjà de :

→ Vérifier et corriger si nécessaire les éventuelles omissions de zones devant s'inscrire dans le cadre des "*secteurs de non extension de l'urbanisation*" (ilots de zone U ou de STECAL).

La collectivité souhaite maintenir de ce dispositif dans le PLUi, car il qui permet :

- . de prolonger la reconnaissance, par un zonage "U", du caractère urbanisé de quartiers d'habitat ou de grandes emprises d'activités, même si non pris en compte au titre de la Loi Littoral,
- . éviter de devoir créer de nouveaux STECAL sur des sites d'activités pour leur permettre de possibles extensions.

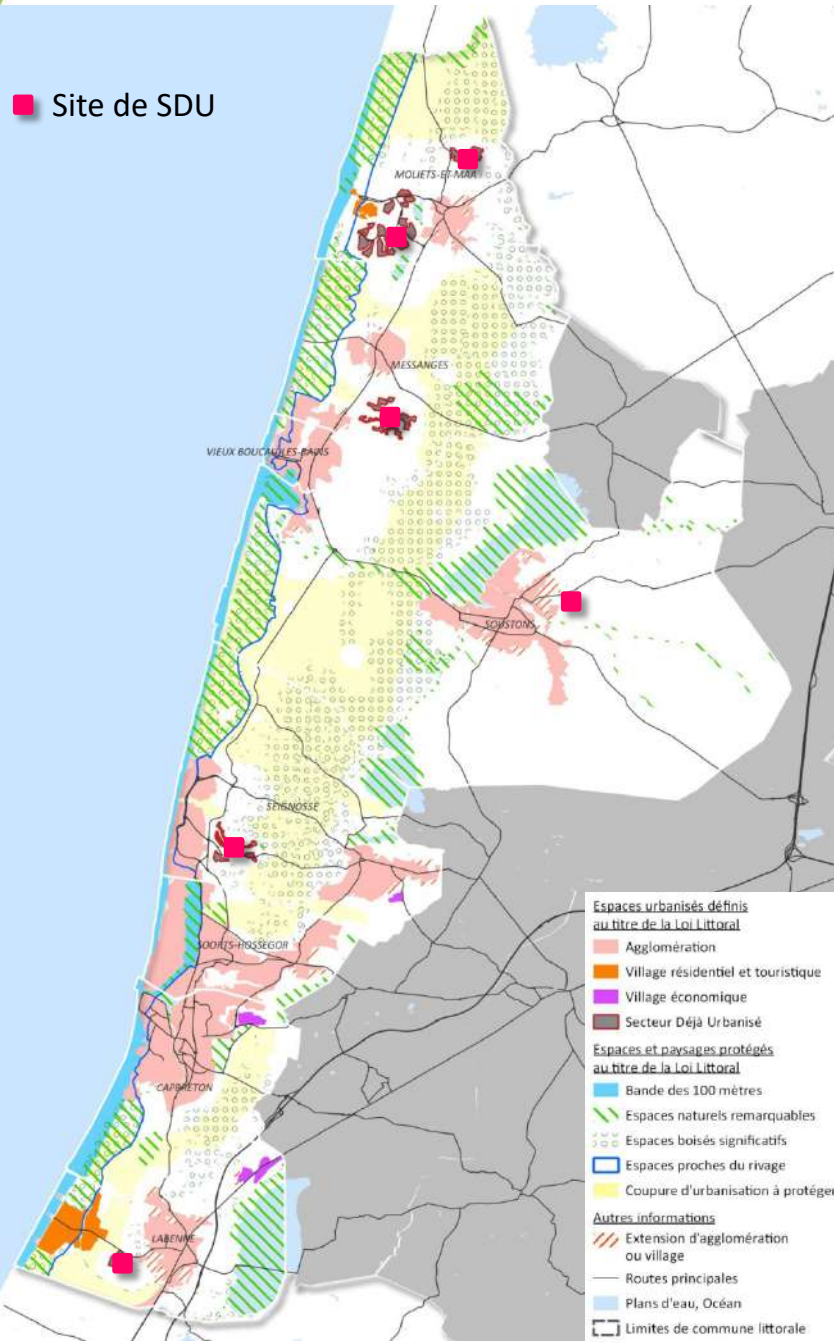
→ Apporter les ajustements graphiques nécessaires à la bonne visualisation des SDU

Sur les points 1. et 2. de l'avis du 11 avril, la collectivité sollicite un second passage en CDNPS, pour :

- Faire part du travail de réajustements opérés sur les périmètres de SDU.
- Faire valoir le maintien du quartier de *Caliot* à Messanges en tant que "SDU", au regard du caractère historique du quartier, des continuités bâties existantes, et du resserrement prévu de son périmètre prenant en compte les enjeux écologiques relevés.

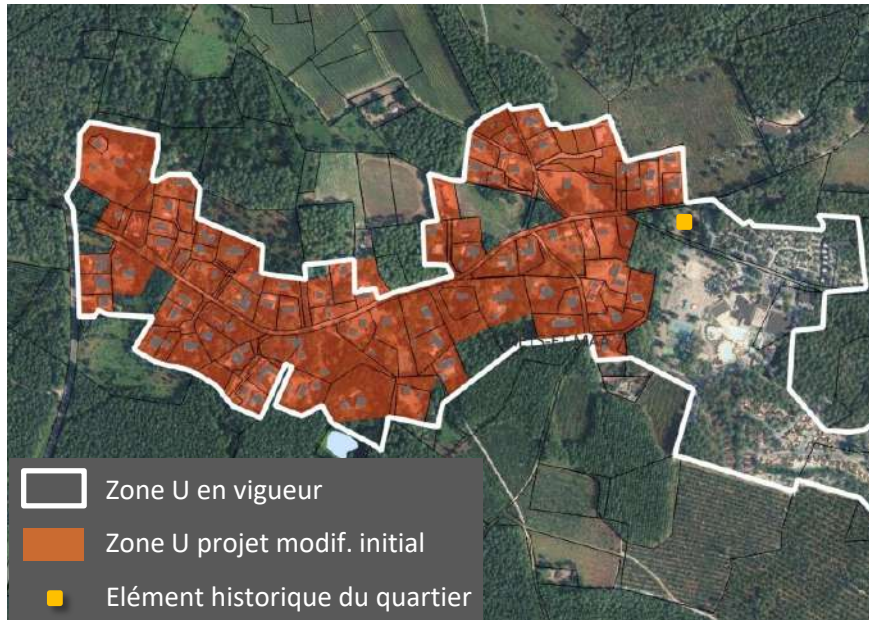
2. Projet initial de délimitation des SDU

■ Site de SDU



6 sites de "SDU" identifiés par le SCOT et délimités dans le projet de modification du PLUi :

- *Quartier de Maâ à Moliet-et-Maâ*
- *Ilots résidentiels Golf-Arènes-Houron-Pignada à Moliet-et-Maâ*
- *Quartier de Caliot à Messanges*
- *Secteur Château d'eau à Soustons*
- *Ilots résidentiels du Golf à Seignosse*
- *Secteur du Collège à Labenne*

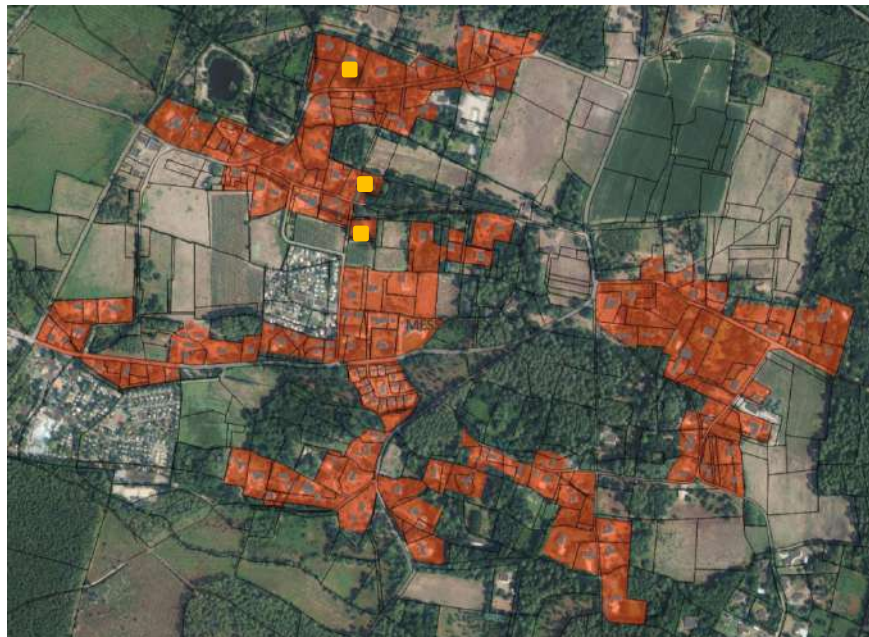


Deux quartiers "agro-forestiers" historiques, associant bâti ancien, opérations récentes et éléments de patrimoines :

- > quartier de *Maâ* à Moliets
- > quartier de *Caliot* à Messanges

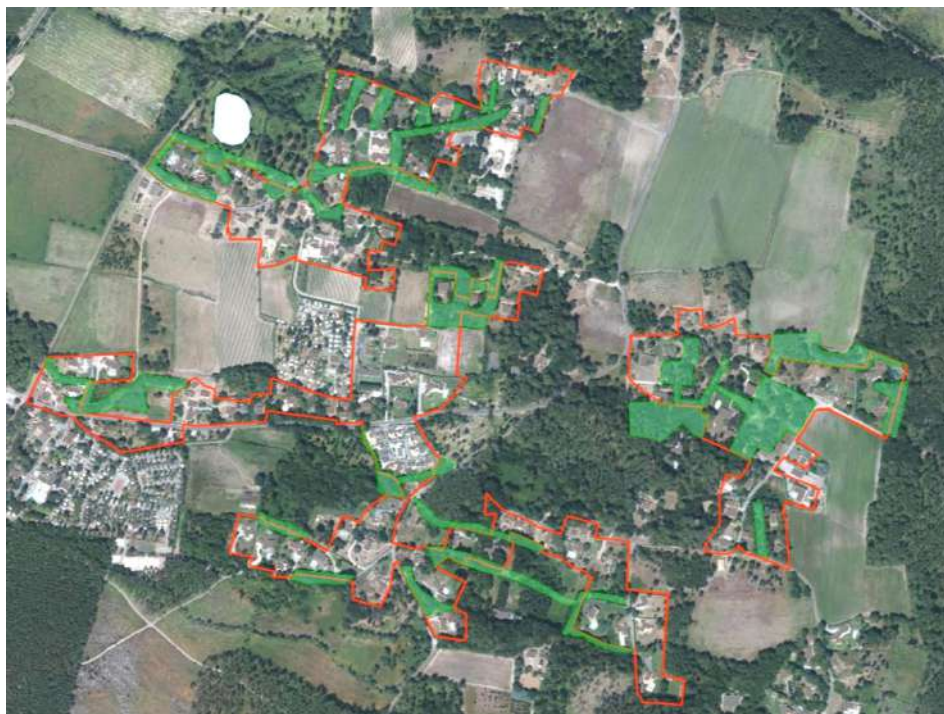
Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Maâ, zone U réduite à 20,4 ha, après reclassements en N sur 2,4 ha (sans compter l'emprise du camping)
- > sur Caliot, zones U créée sur 36,7 ha selon les continuités bâties évaluées au stade du SCOT



Espaces tampon des continuités bâties (étude SCOT)





Des dispositions de protections environnementales et paysagères renforcées sur ces quartiers :

- > Prescriptions de "Couvert boisé à préserver" sur l'ensemble des zones U, préservant les boisements existants et des espaces de pleine terre sur 70% de l'assiette des projets
- > Délimitation de trames de "Corridors en pas japonais" qui encadrent fortement la constructibilité :
 - parcelle couverte à moins de 90% ou hors dent creuse → inconstructible sauf annexes de moins de 5m²
 - parcelle en dent creuse couverte à 90% ou plus → construction possible en priorité hors corridor et avec 70% en espace de pleine terre
- > Identification de 45 arbres remarquables protégés sur Caliot
- > Définitions d'OAP patrimoniale et paysagère

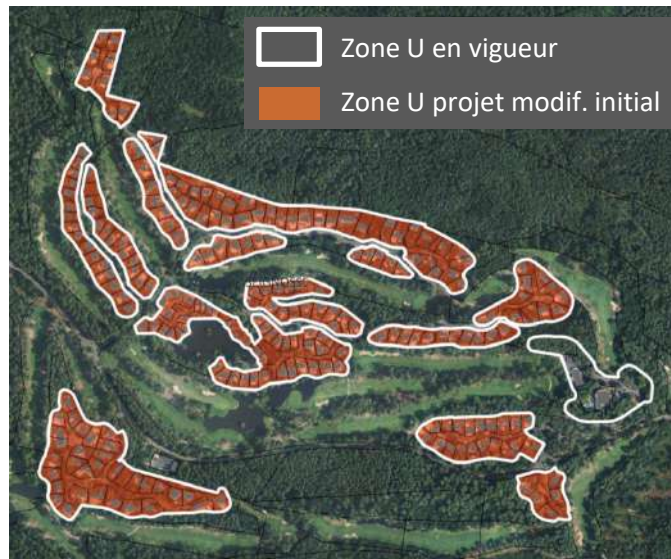


Deux ensembles d'îlots résidentiels issus d'opérations de ZAC, relativement denses et clairement délimités par rapport aux espaces boisés / golfiques environnants :

- > secteur *Arènes-Houron-Pignada* à Moliets
- > Secteur *Golf* à Seignosse

Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Moliets, zones U réduite à 72,1 ha, après reclassements en N sur 5,8 ha (sans compter les évolutions liées aux sites d'équipements ou d'hébergements)
- > sur Seignosse, zones U maintenue sur 28,9 ha





Deux secteurs d'urbanisation contemporaine, d'habitat ou d'équipements :

- > secteur *Château d'eau* à Soustons
- > Secteur *Collège* à Labenne

Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Soustons, zone U réduite à 6,6 ha, après reclassements en N sur 0,5 ha
- > sur Labenne, zone U réduite à 13,7 ha après reclassements en N sur 5,2 ha, tenant compte du permis délivré de Salle de sports pluridisciplinaire

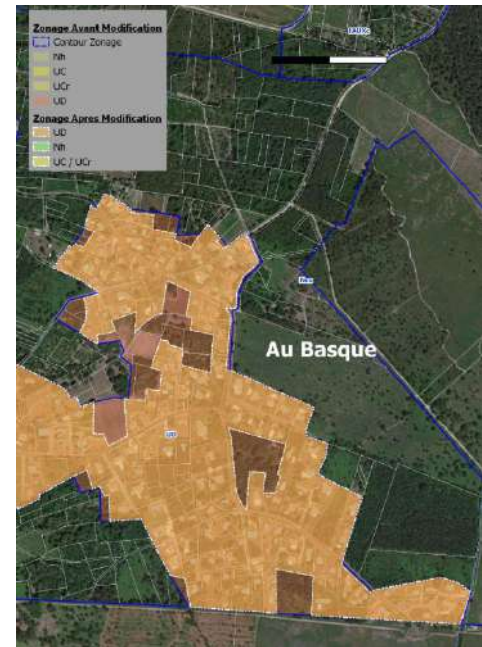
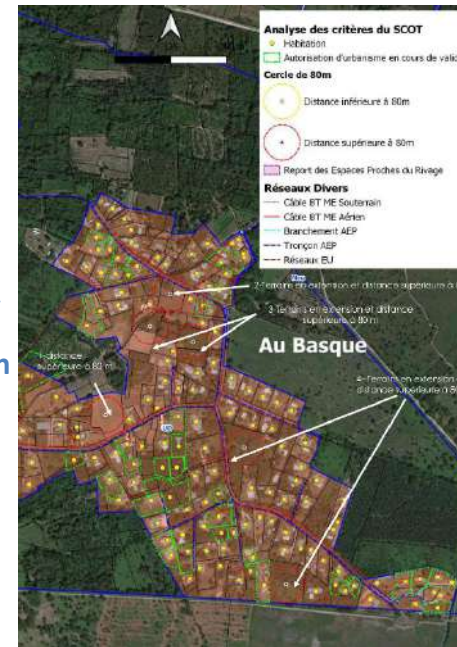


3. Réajustement des SDU - Méthodologie

Un travail de réexamen et redéfinition de périmètres :

- réalisé en articulation avec les communes
- qui vise à articuler l'approche "au plus près du bâti" attendue avec les dispositions locales fixées par le SCOT de MACS
- avec l'éclairage des retours d'expériences sur des PLU/SCOT d'autres territoires

PLU de Biscarosse
validé en 2023
SCOT Pays de Born



DOO du SCOT Pays de Born - critères "SDU"

- espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.) ;
- secteurs d'une densité d'au-moins 5 logts/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements ;
- secteurs considérés comme équipés (desservis en eau, électricité, ...)
- secteur où l'assainissement est possible (aptitude suffisante des sols à accueillir un assainissement autonome).

DOO du SCOT MACS - critères "SDU"

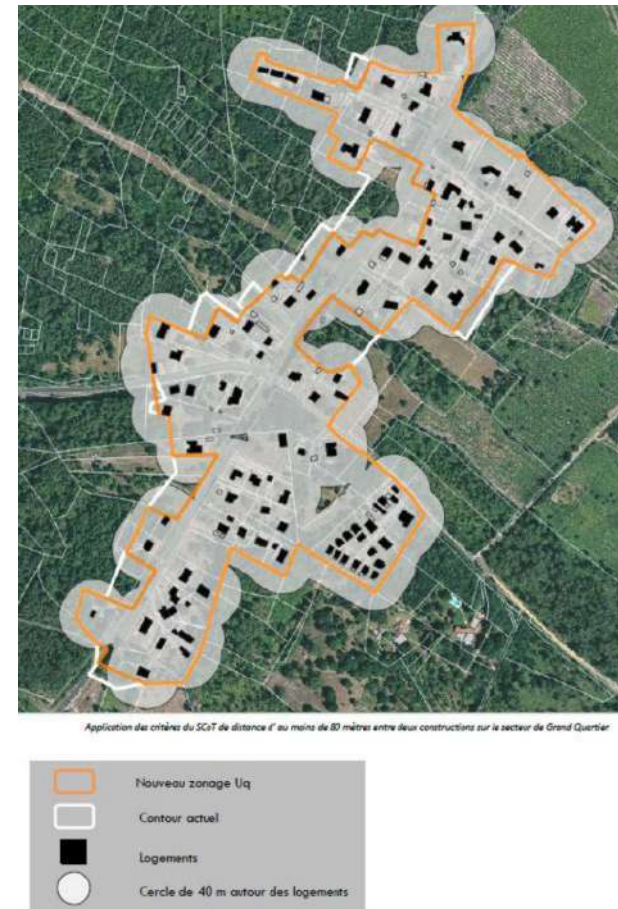
- 25 logements en continuité, selon une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain ;
- densité de logements représentant environ 4 logts/ha ou plus
- possibilités d'urbanisation n'impliquant pas un impact significatif sur des espaces naturels protégés, des éléments d'intérêt patrimonial ou les caractéristiques bâties et paysagères du secteur
- desserte du secteur par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées

PLU de Gaste
Validé en 2023
SCOT Pays de Born

Quartier de Hilaou



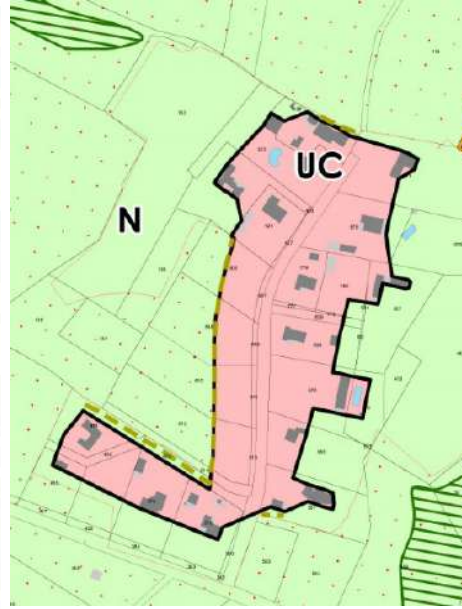
Grand Quartier



- > Des secteurs similaires à celui de Caliot
- > Des SDU validés en CDNPS, décrits par le dossier de modification du PLU de Gaste comme "espaces urbanisés peu dense dont le tissu bâti est hétérogène avec de l'habitat traditionnel sous forme d'airials, de l'habitat diffus plus récent dont la taille de parcelle oscille entre 1 000 et 2 000 m² et des petits lotissements de 3 ou 4 lots entre 800 et 1500 m²"

PLUi Côte Landes Nature (validé en 2025)

Secteur de Maniotte à Saint-Julien-en-Born



Analyse des critères du SCOT

- Habitation
- Autorisation d'urbanisme en cours de validité

Cercle de 80m

- Distance inférieure à 80m
- Distance supérieure à 80m

Report des Espaces Proches du Rivage

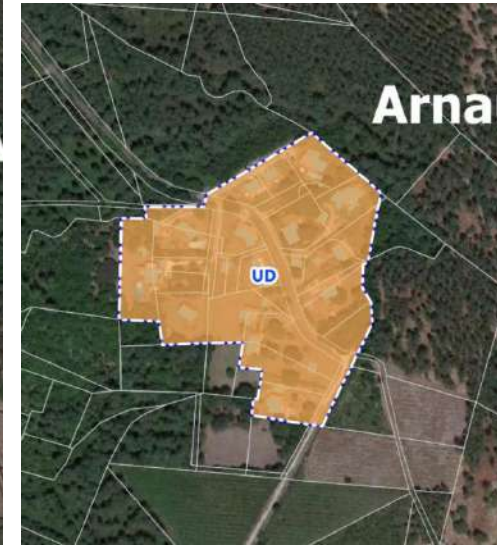
Réseaux Divers

- Câble BT ME Souterrain
- Câble BT ME Aérien
- Branchement AEP
- Tronçon AEP
- Réseaux EU



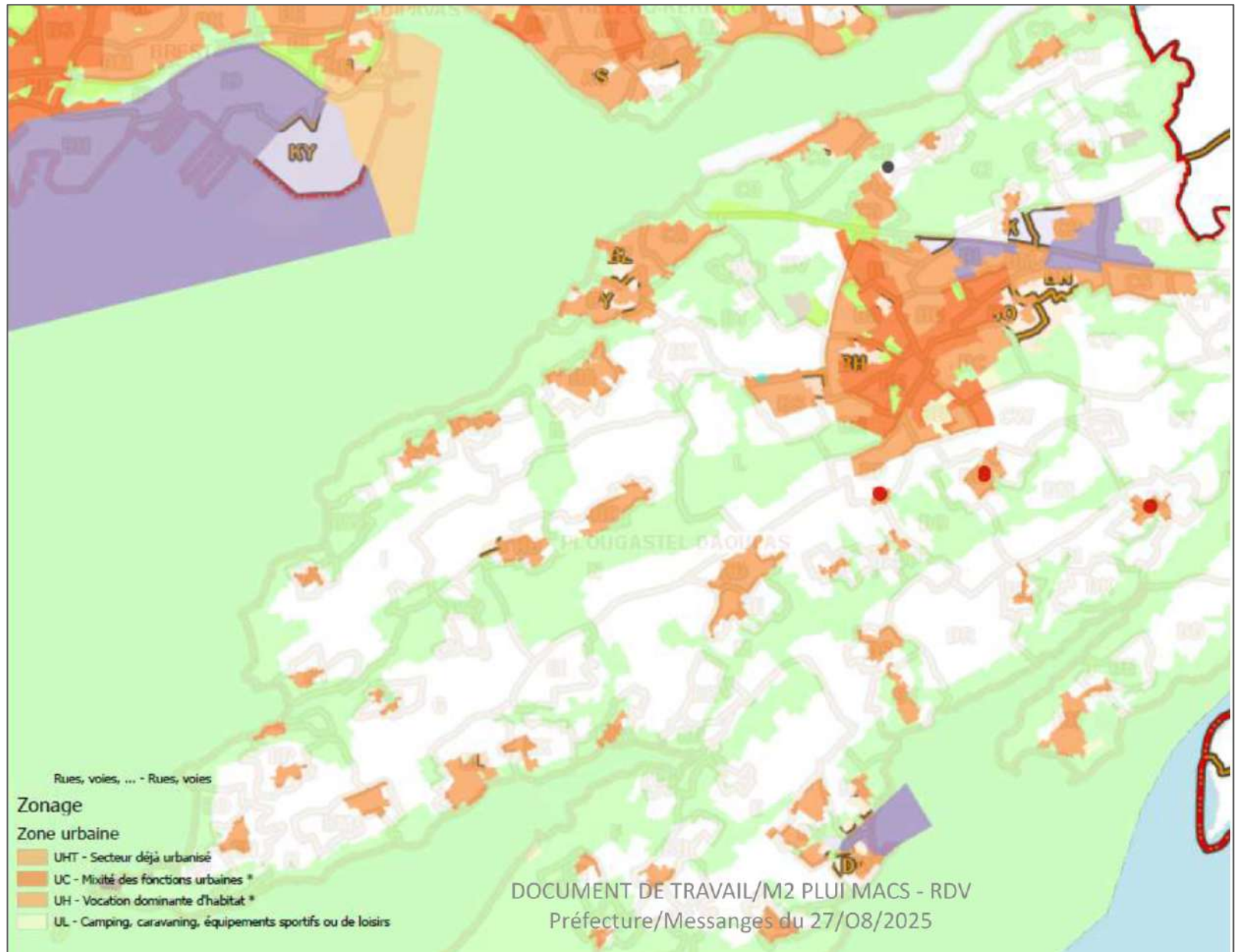
PLU de Biscarosse (validé en 2023)

Secteur d'Arnaudin



- > Des secteurs de taille réduite en contexte agricole / forestier, dont la délimitation (réajustée après avis PPA dans le cas du secteur Maniotte) tient compte des constructions récentes et autorisation d'urbanisme en cours de validité

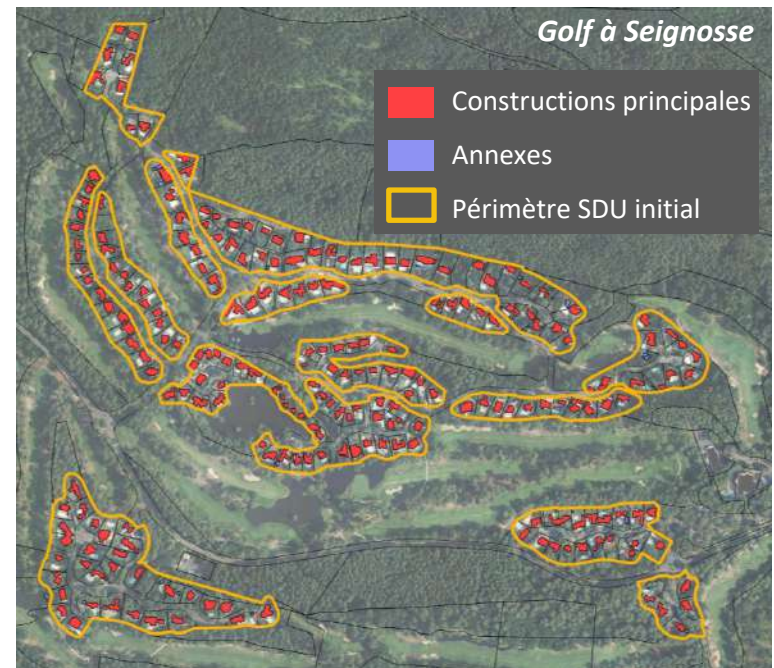
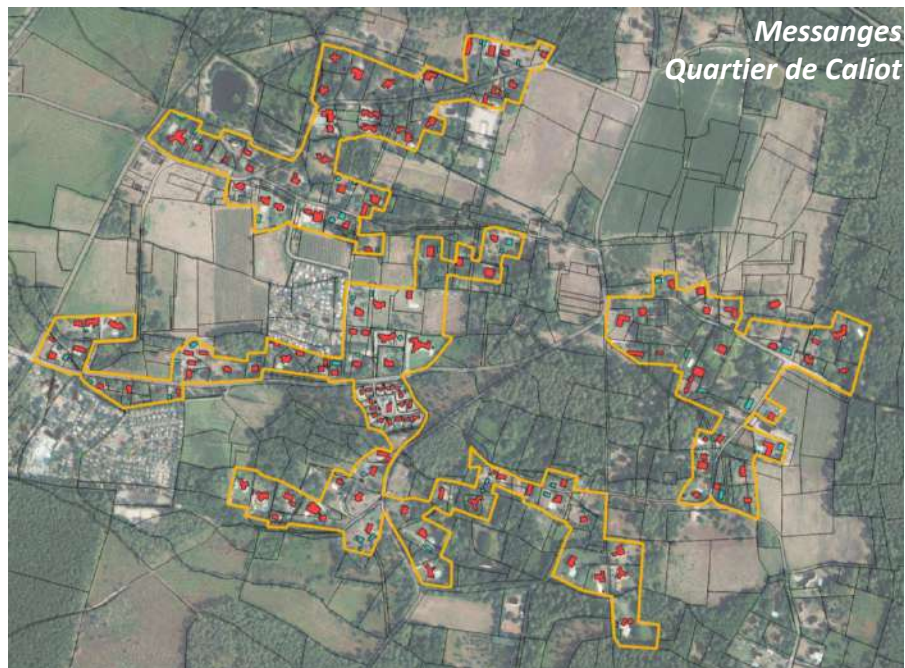
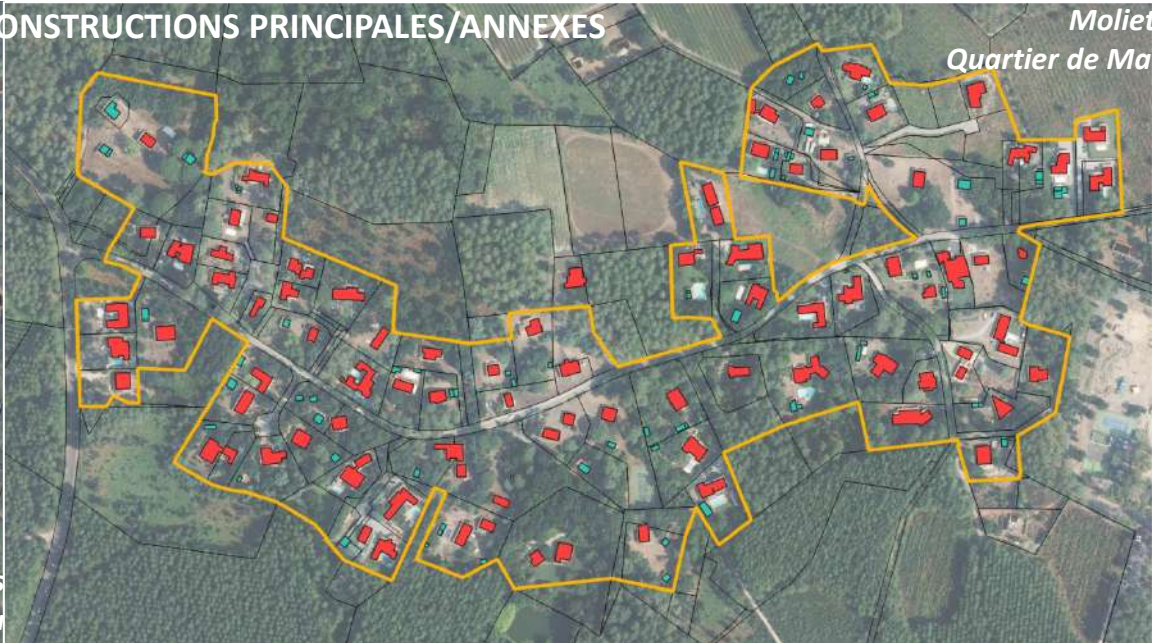
PLUi Brest Métropole - Commune de Plougastel-Daoulas



ETAPE 1 : Identification et qualification du bâti existant

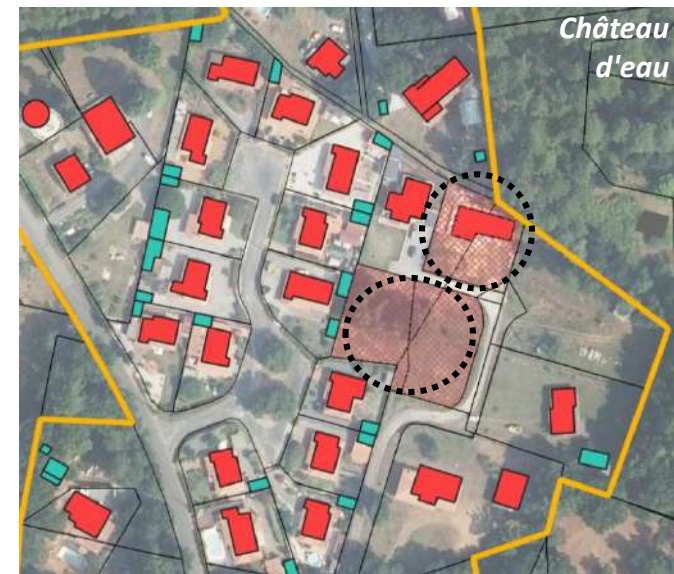
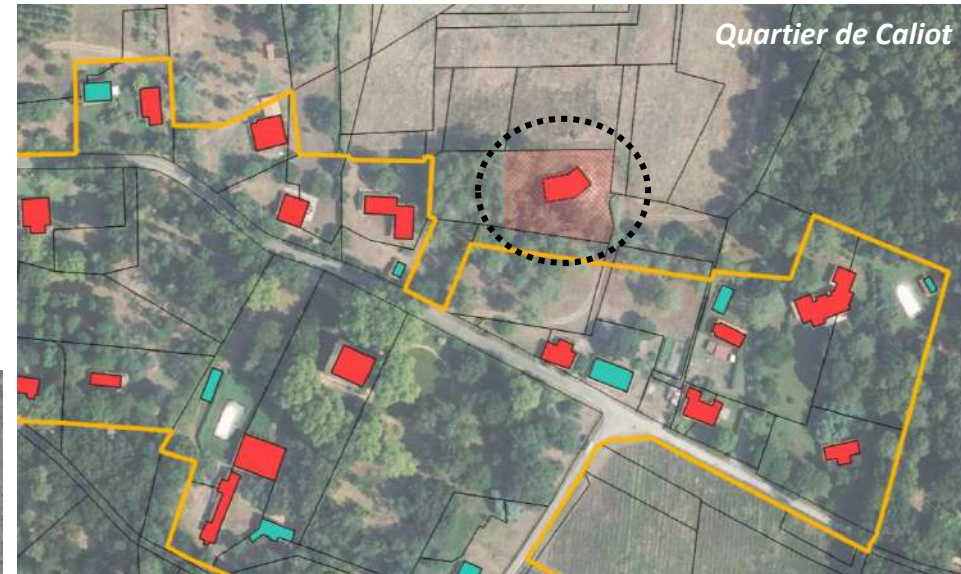
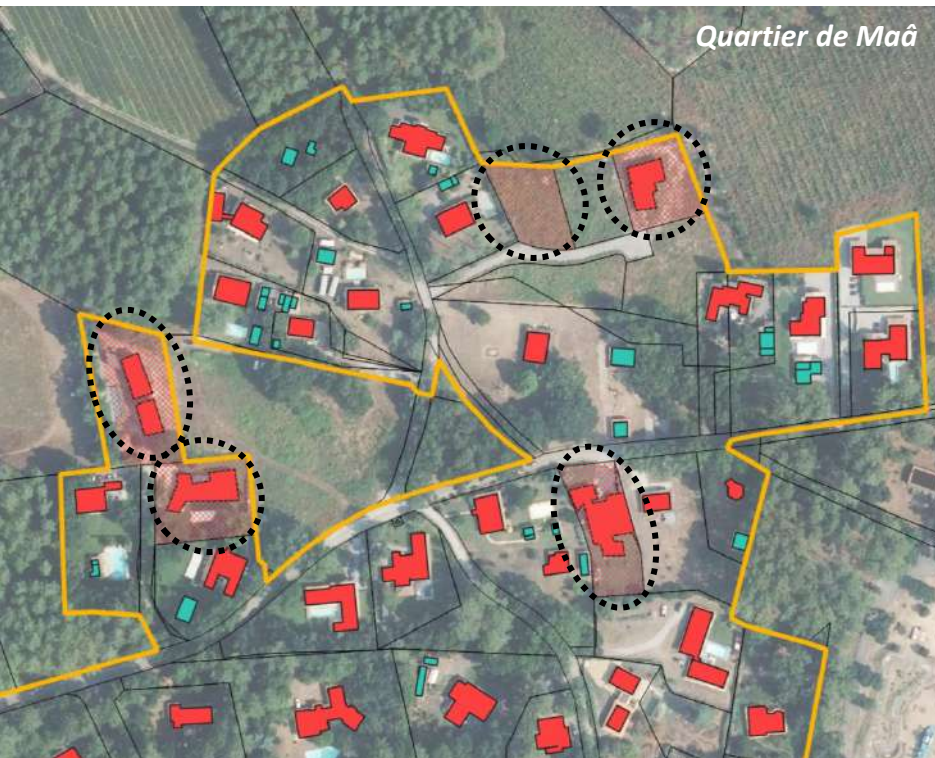
- ➔ Identification du bâti présent dans les périmètres de SDU définis à ce jour
- ➔ Distinction entre les constructions principales (maisons ou équipements) et leurs annexes, pour permettre l'application ensuite des critères justifiant le réajustement des périmètres de SDU :
 - *Tous les bâtiments* → pour l'application du critère de la non extension du périmètre bâti conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme
 - ➔ délimitation "au plus près du bâti"
 - *Constructions principales* → pour l'application du critère des interdistances entre constructions ("continuités bâties") conformément aux dispositions du DOO du SCOT (prescription P27)
 - ➔ identification des "dents creuses"

ANALYSES POUR DISTINCTION CONSTRUCTIONS PRINCIPALES/ANNEXES



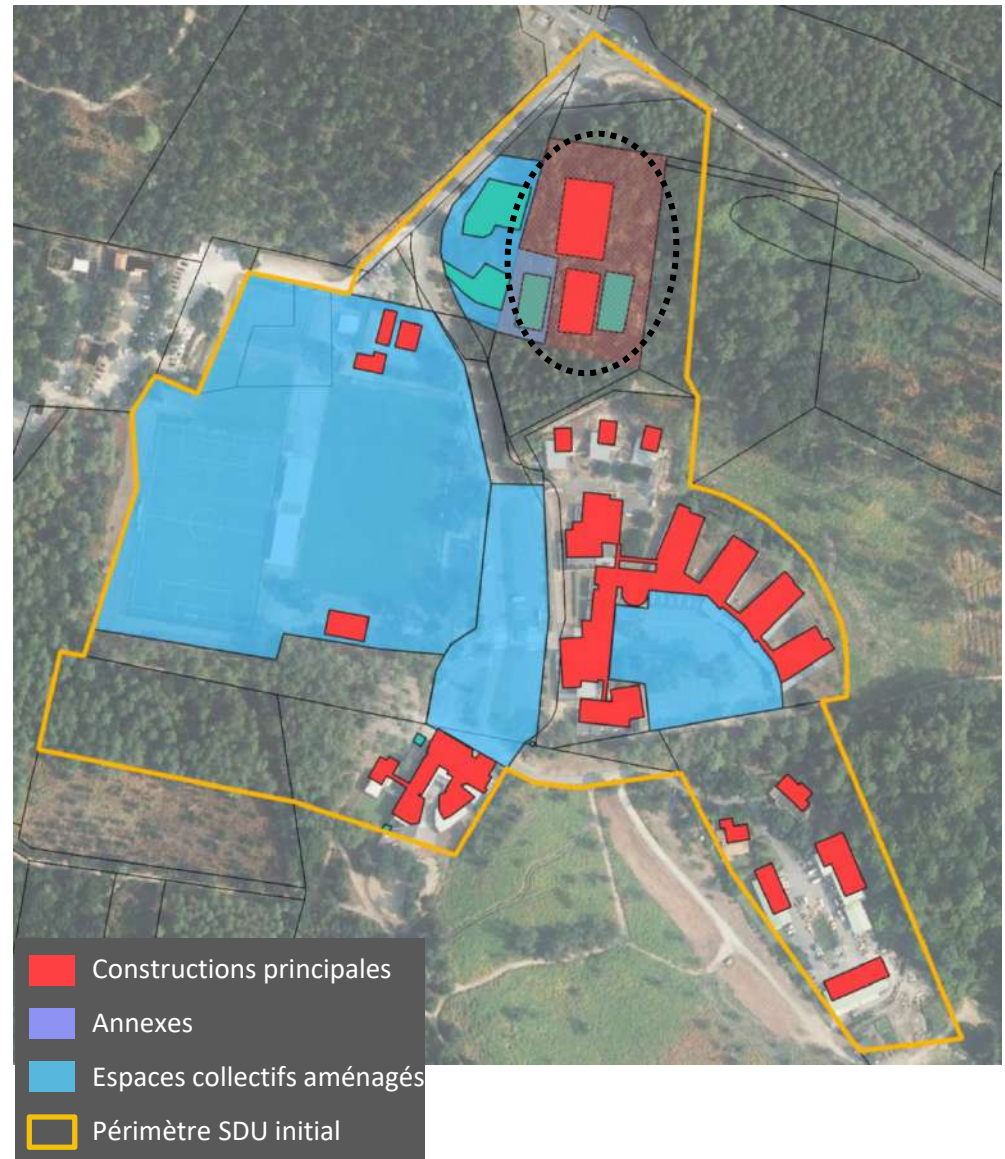
➔ Prise en compte dans l'analyse du bâti réalisé ou autorisé mais non encore cadastré

- 11 situations identifiées à ce jour, sur les secteurs de *Maâ*, *Caliot*, *Château d'eau*, *Collège*
- des bâtis situés au sein ou en marge des périmètres de SDU délimités dans le projet actuel



➔ Cas particulier du secteur *Collège* à Labenne, où il est nécessaire de prendre en compte dans l'analyse de l'urbanisation :

- le permis de Salle de sports pluridisciplinaire,
- les larges espaces aménagés de sports, loisirs ou autres collectifs (cours collège, voirie/stationnement)



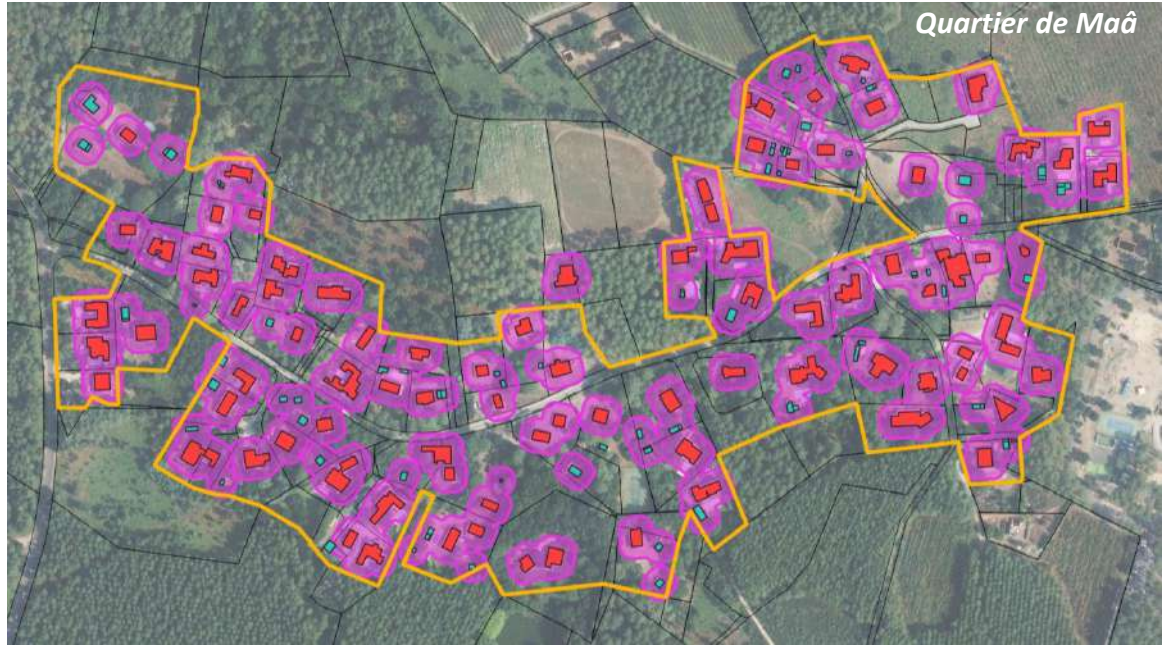
ETAPE 2 : Zones tampons de proximité du bâti

- ➔ Génération de "zones tampons" de 10 mètres autour de chaque constructions
- ➔ Ces zones tampons sont considérées en tant qu'espaces de "proximité immédiate du bâti", avec une marge de tolérance pour :
 - tenir compte des décalages et erreurs cadastrales vis-à-vis de la réalité d'implantation de la construction,
 - préserver des possibilités d'extensions du bâti existant (pièce supplémentaire, vérandas, terrasses ...)

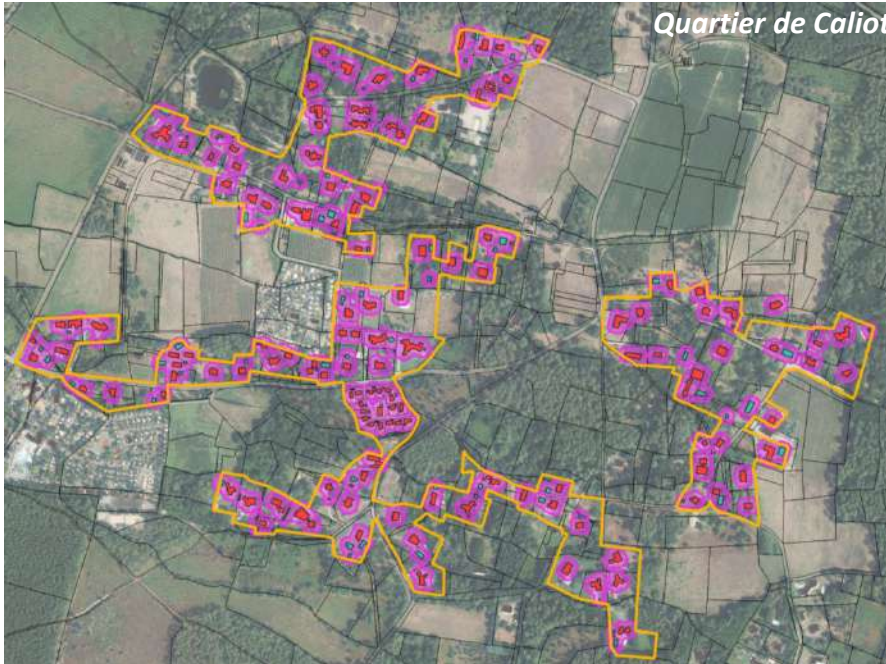
*Château
d'eau*



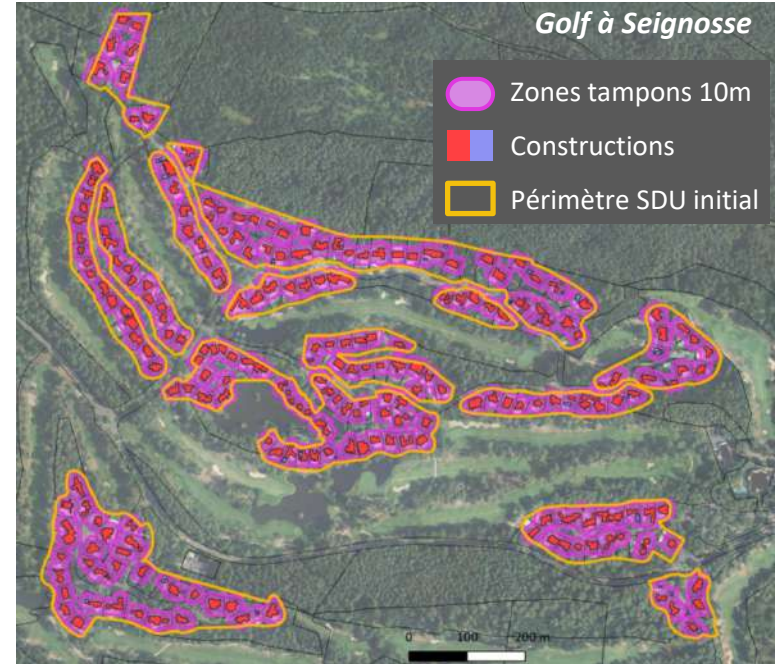
Quartier de Maû



Quartier de Caliot



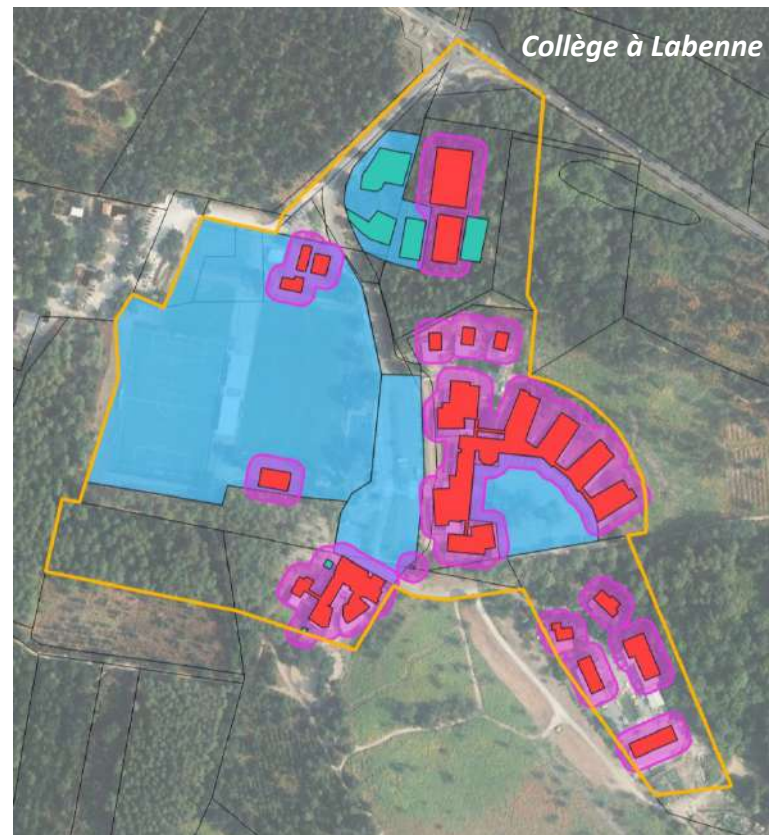
Golf à Seignosse



Golf-Arènes-Houron-Pignada à Moliets



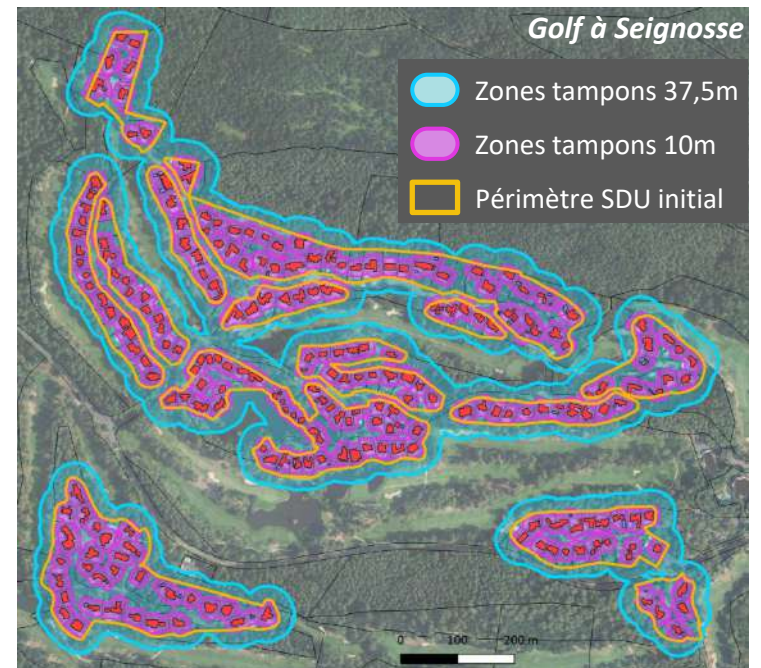
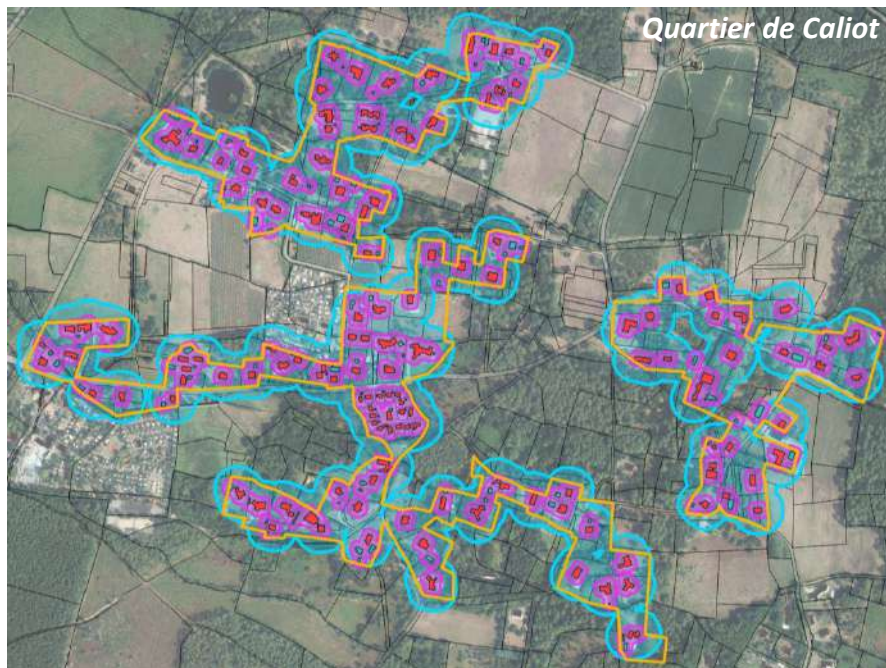
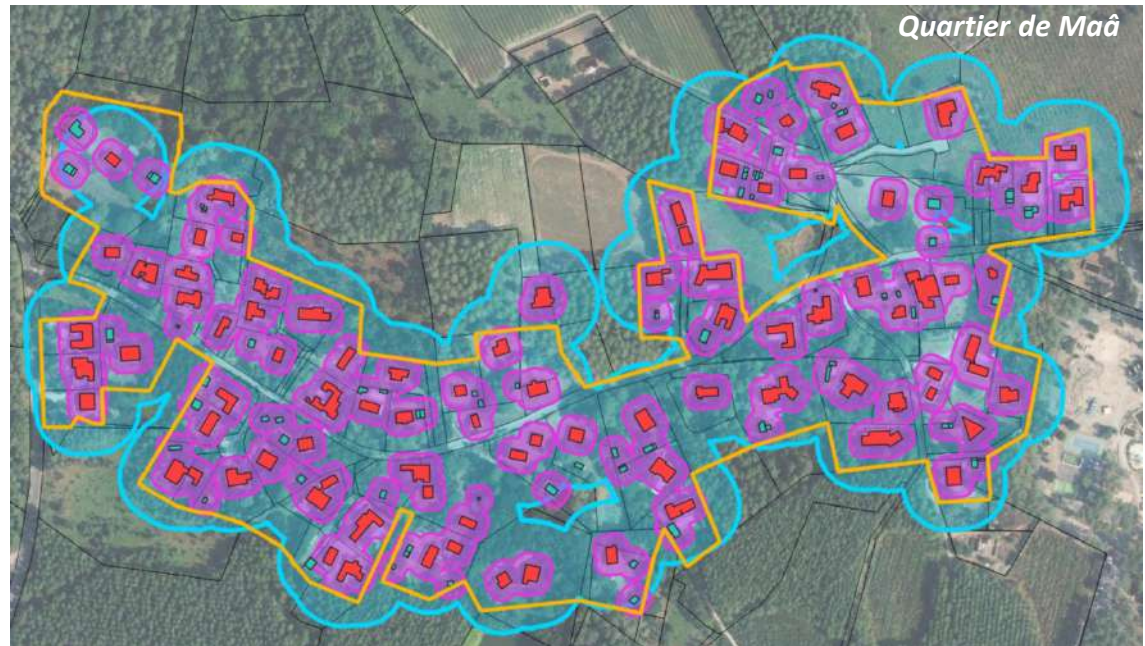
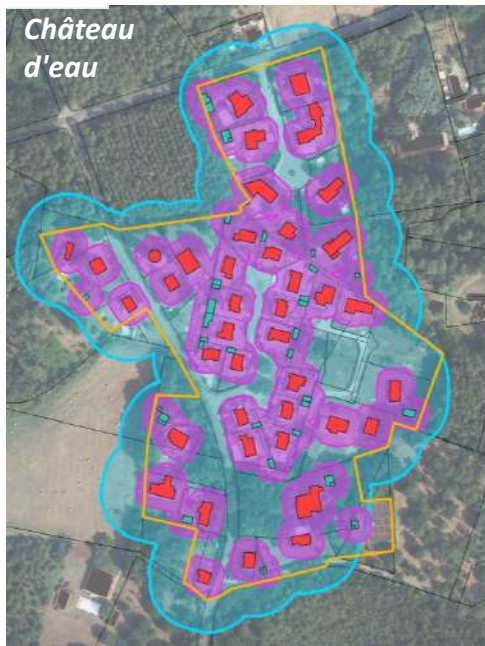
Collège à Labenne



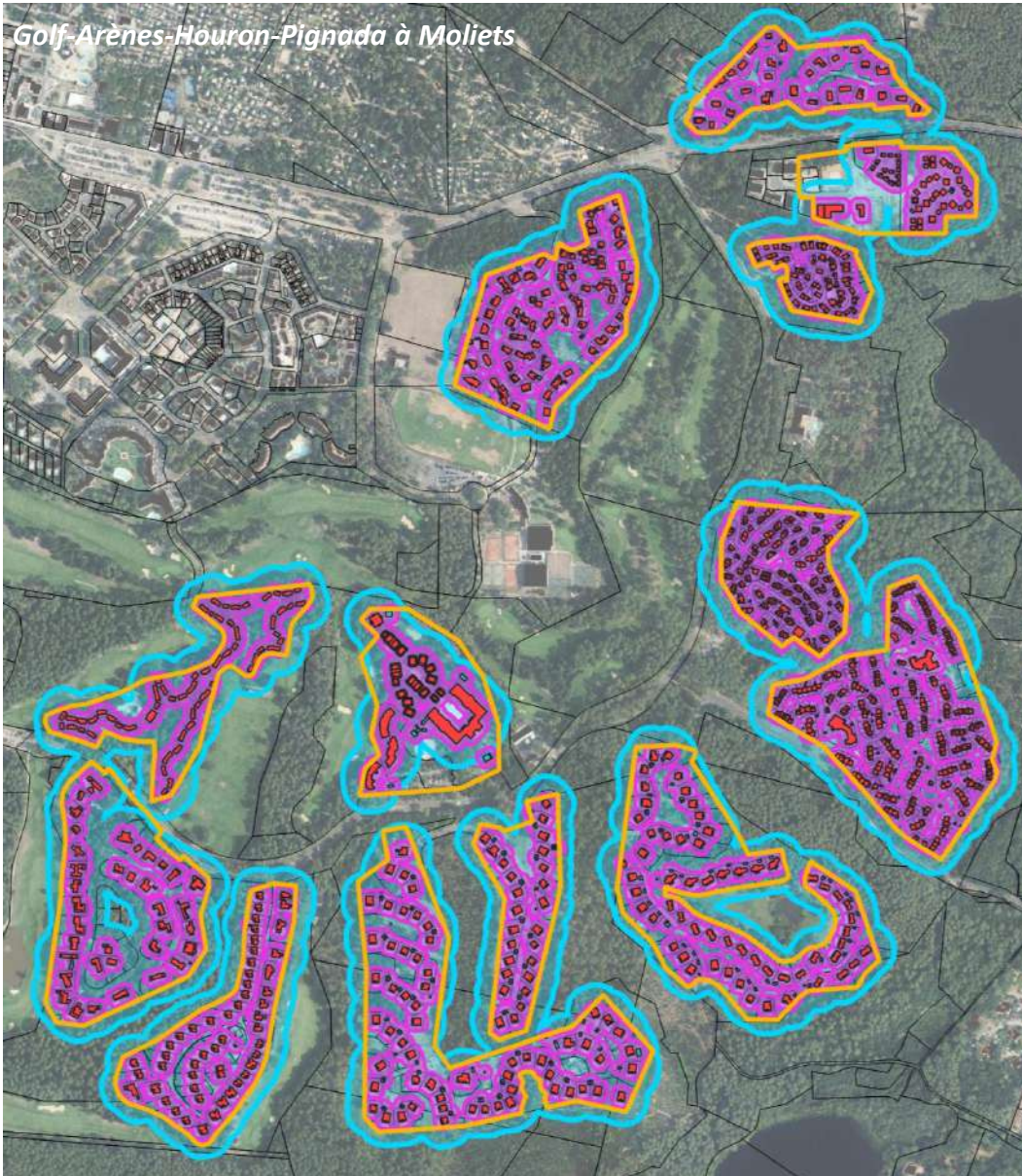
- Zones tampons 10m
- Constructions
- Espaces collectifs aménagés
- Périmètre SDU initial

ETAPE 3 : Zones tampons de continuité du tissu bâti

- ➔ Génération de "zones tampons" de 37,5 mètres (moitié de 75m) autour des constructions principales
- ➔ Ces zones tampons permettent de vérifier les continuités urbaines et d'identifier les interstices à potentiel constructible constituant des "dents creuses".
 - Cette distance est à considérer comme un maximum conformément au SCoT : *"... une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain"*.
 - Constitue ainsi potentiellement une "dent creuse" en SDU, un terrain inscrit dans l'enveloppe de ces zones tampons, sans impliquer une extension du périmètre bâti.



Golf-Arènes-Houran-Pignada à Moliets



Collège à Labenne



- Zones tampons 37,5m
- Zones tampons 10m
- Espaces collectifs aménagés
- Périmètre SDU initial

4. Réajustement des SDU - Nouveaux périmètres proposés

QUARTIER CALIOT À MESSAGES

- > réduction du périmètre sur 9,8 ha à maintenir en zone N
- > prise en compte d'une rupture de continuité bâtie côté ouest
- > prise en compte et extension des corridors en "pas japonais", qui protègent les continuités arborées significatives et modèrent le potentiel constructible

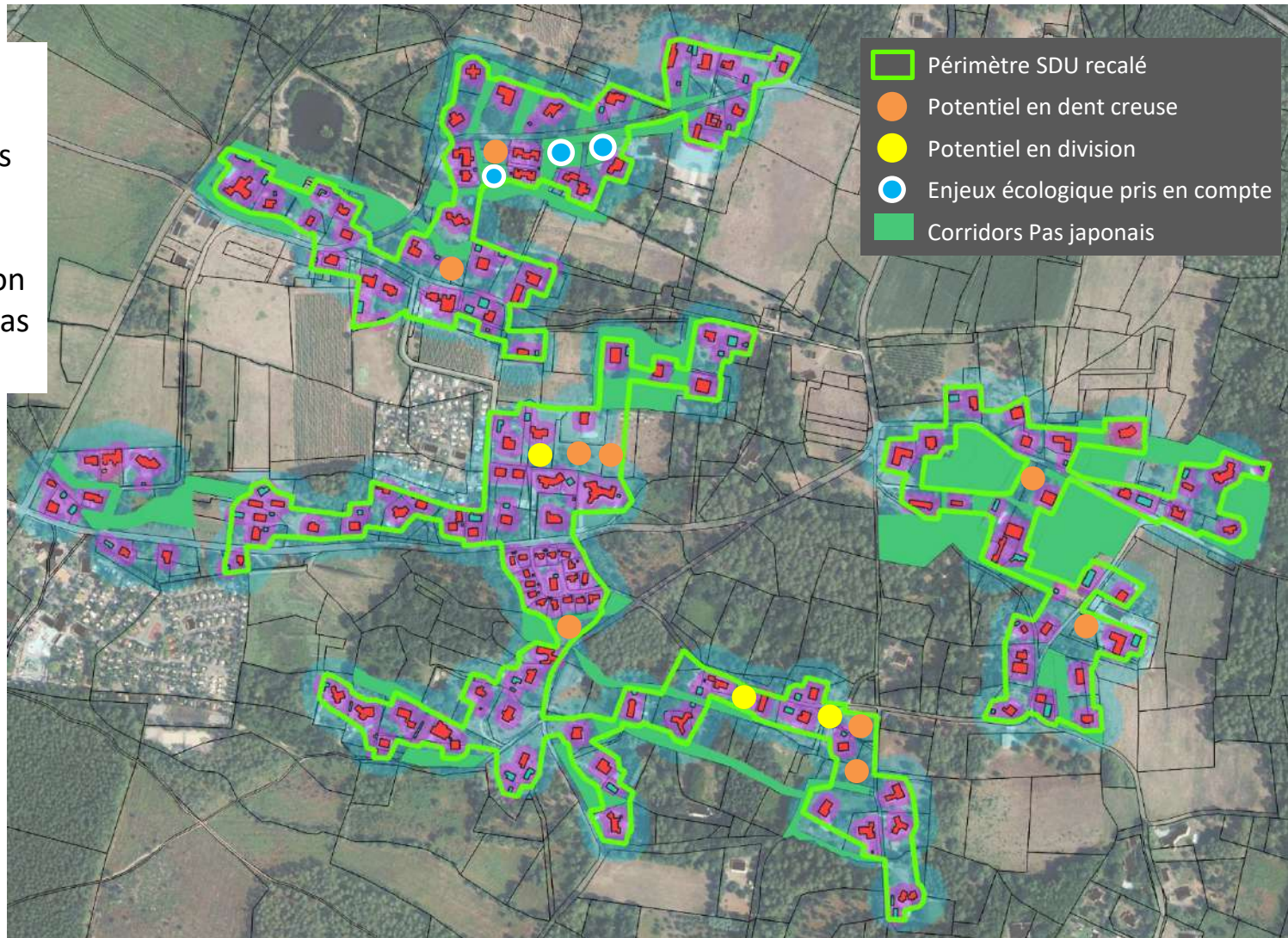
Quartier *Caliot* à Messanges



- > Un potentiel constructible réduit par rapport au périmètre initial
 - 10 terrains en dents creuses (env. 1,5 ha) contre 18 auparavant
 - 3 terrains en division de terrains déjà bâtis (env. 2200 m²)
- > Une constructibilité limitée et encadrée par les règles du "Couvert boisé protégé" (emprise au sol maxi 20%, EV mini de 70%) et des "Corridors en pas japonais"

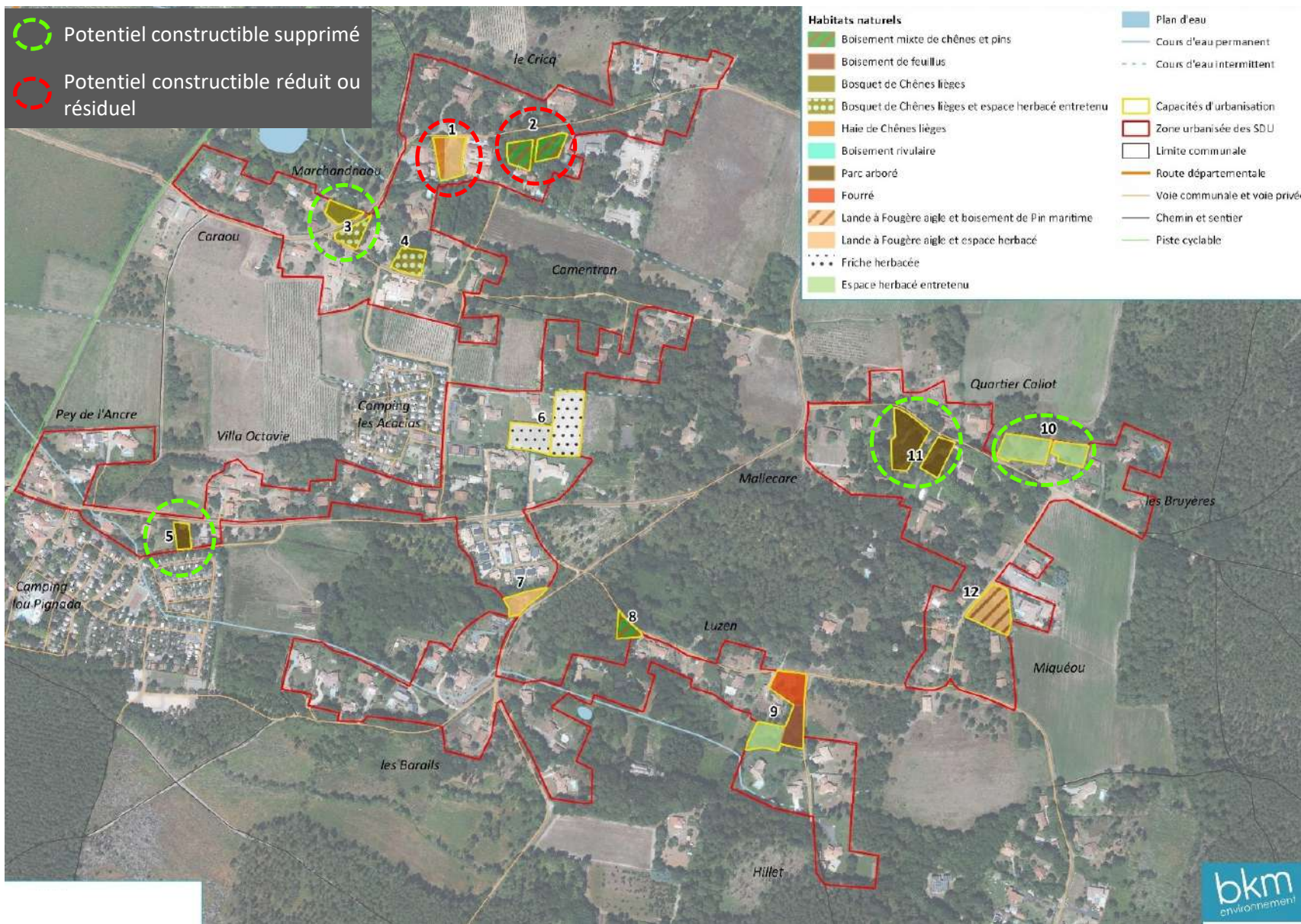
Quartier Caliot à Messanges

- > Des sites d'enjeux écologiques (vieux arbres et lotier) pris en compte par le resserrement de la zone U et l'extension des "corridors en pas japonais"



- > Une évolution du périmètre qui modère le potentiel constructible et prend en compte les sites d'enjeux écologiques identifiés

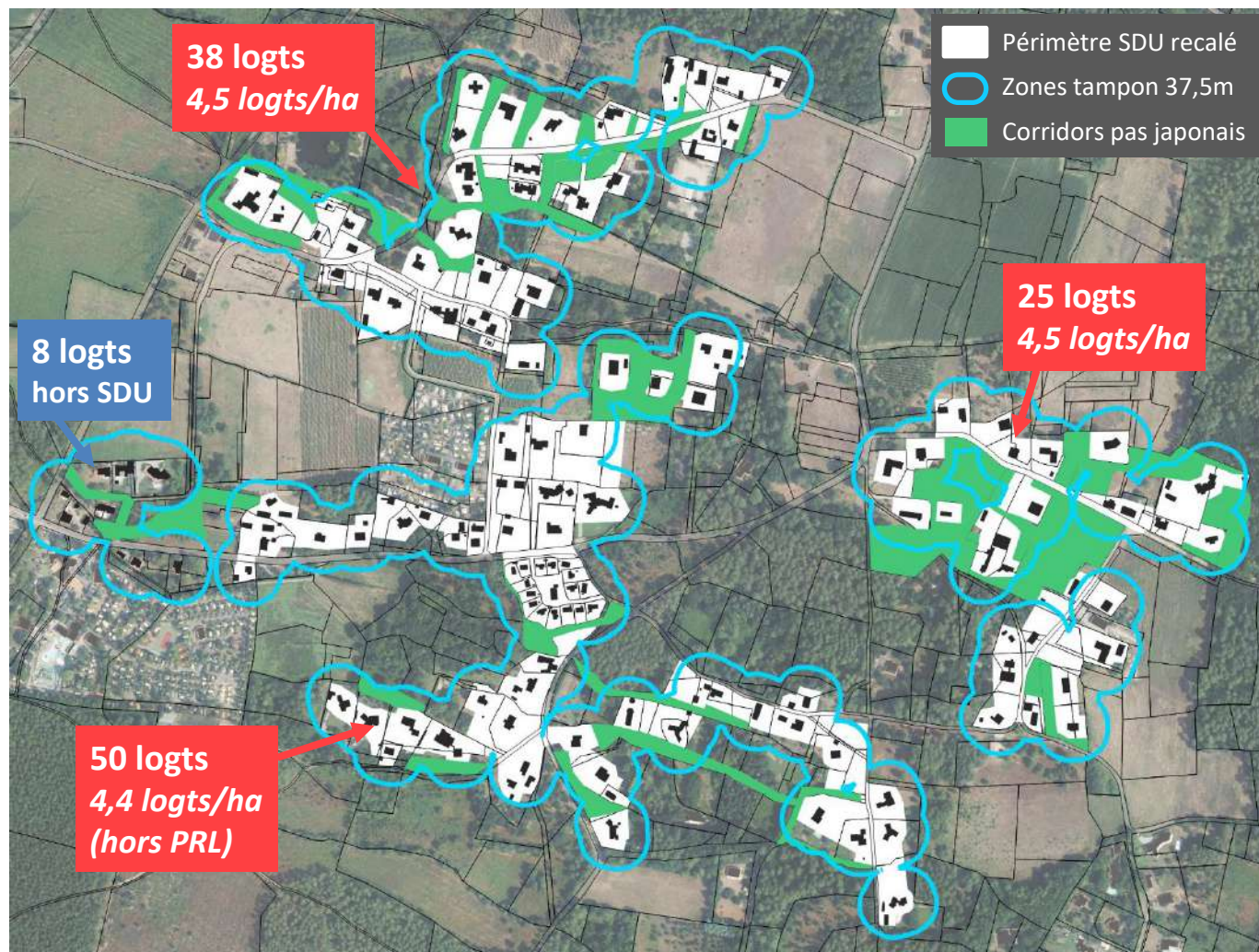
Carte de l'étude des milieux naturels sur les dents creuses



Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient le maintien du quartier *Caliot* dans le dispositif des "SDU" :

> Un périmètre reconfiguré qui répond aux critères du SCOT :

- 25 logement minimum en continuité ... n'excédant par 75 m entre constructions principales
- densité minimum de 4 lots à l'hectare (*estimée hors espaces publics*)
- possibilités d'urbanisation n'impliquant pas un impact significatif sur les espaces naturels, des éléments d'intérêt patrimonial, ou les caractéristiques bâties et paysagères du secteur (*cf. données page précédente*)

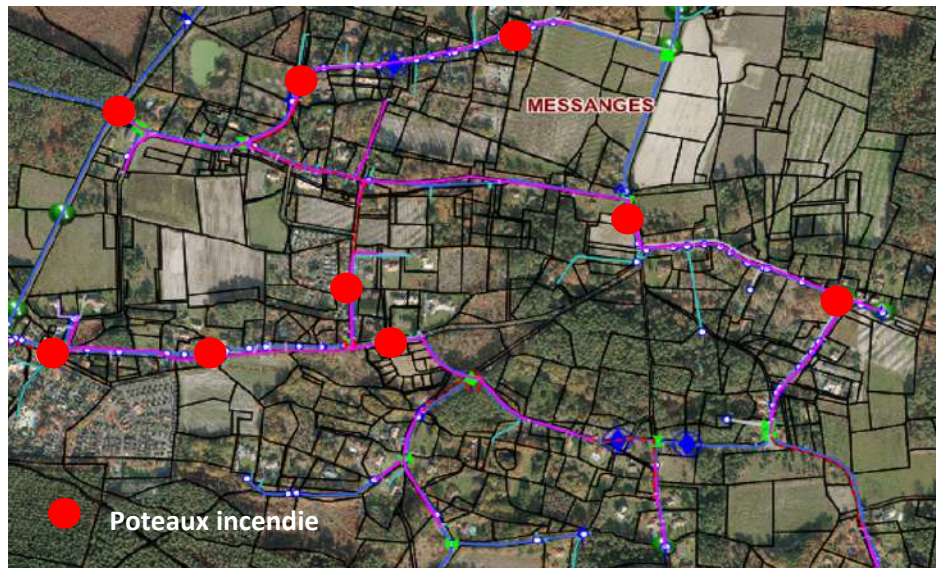


Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient le maintien du quartier *Caliot* dans le dispositif des "SDU" :

> Un quartier qui bénéficie d'un bon niveau d'équipements, dont :

- desserte par le réseau collectif eaux usées
- multiples poteaux de défense incendie

Réseau d'eau et positionnement des poteaux incendie

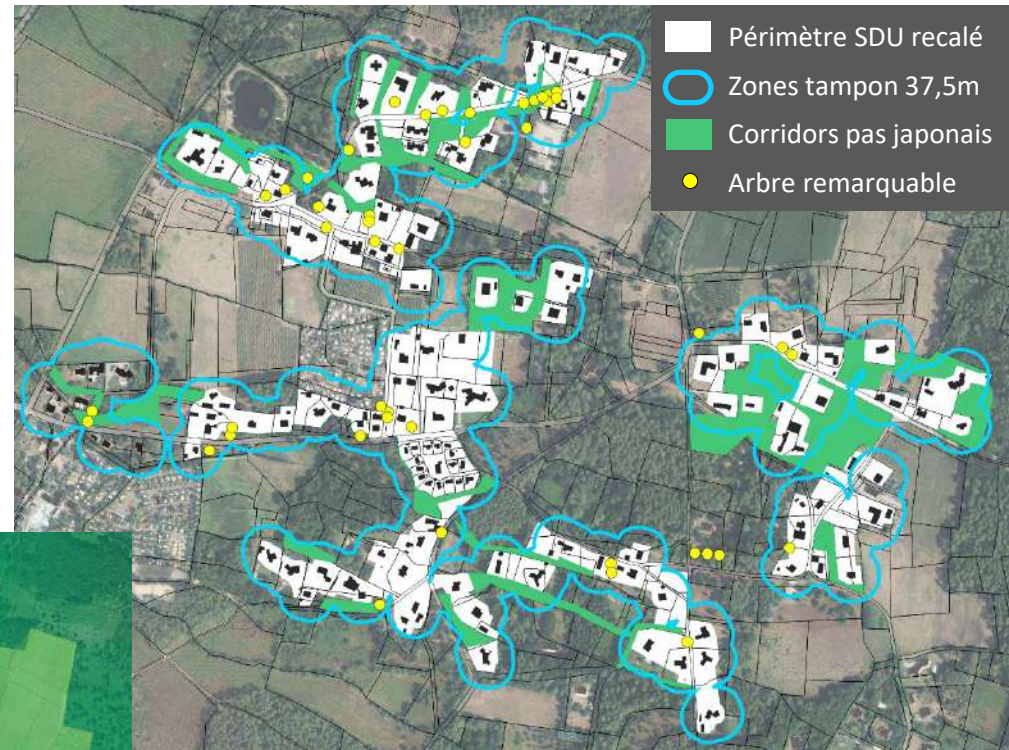


Extrait du Schéma d'assainissement communal



Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient le maintien du quartier *Caliot* dans le dispositif des "SDU" :

- > Des qualités environnementales et paysagères reconnues et protégées par le PLUi :
 - "Couvert boisé protégé" sur les zones U
 - "Corridors en pas japonais" au sein et autour de l'urbanisation
 - 45 arbres remarquables protégés
 - OAP spécifique

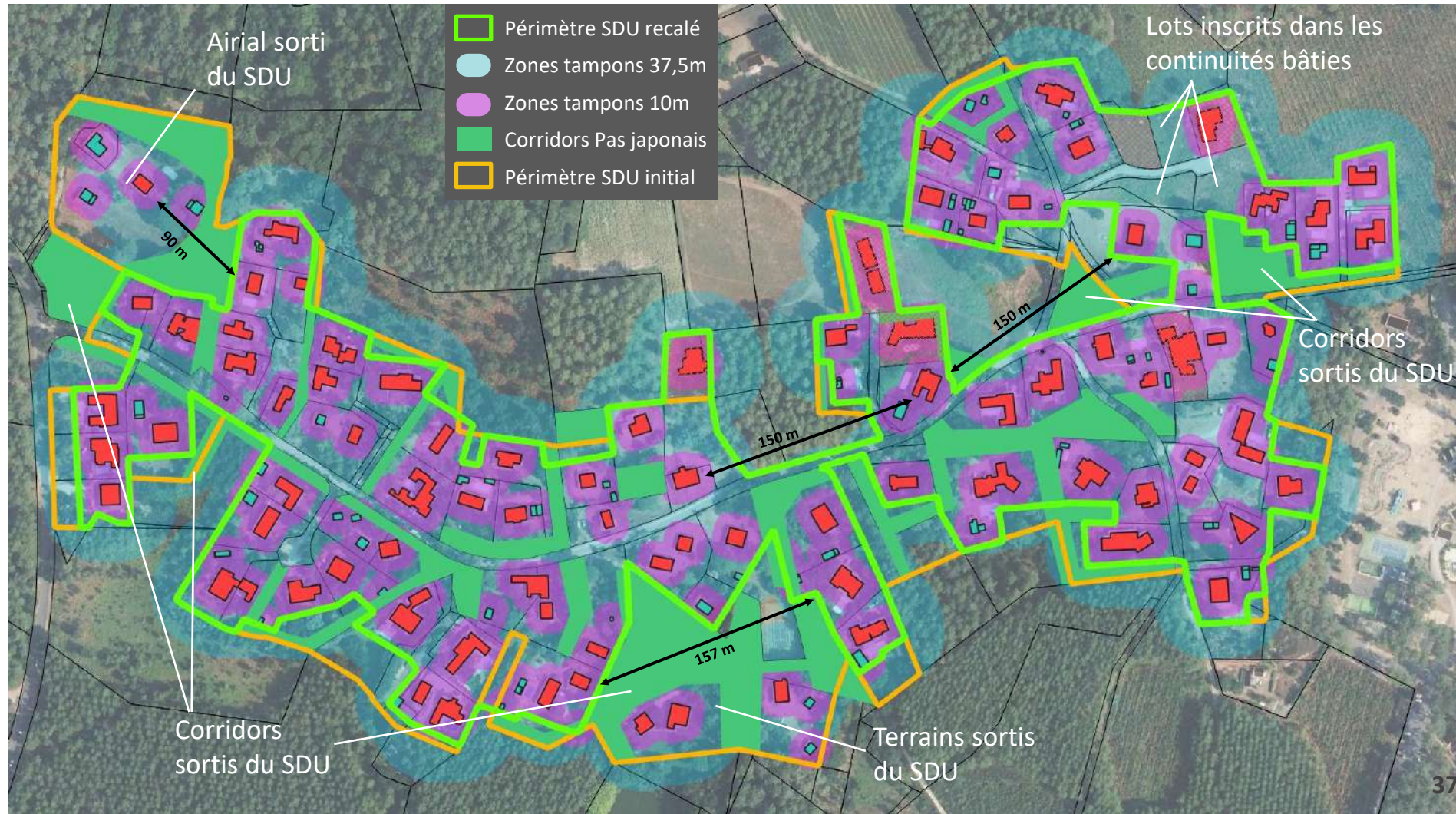


Le schéma d'OAP sera mise à jour avec les évolutions validées du projet (limites SDU, couverture des "corridors en pas japonais")

AUTRES SECTEURS

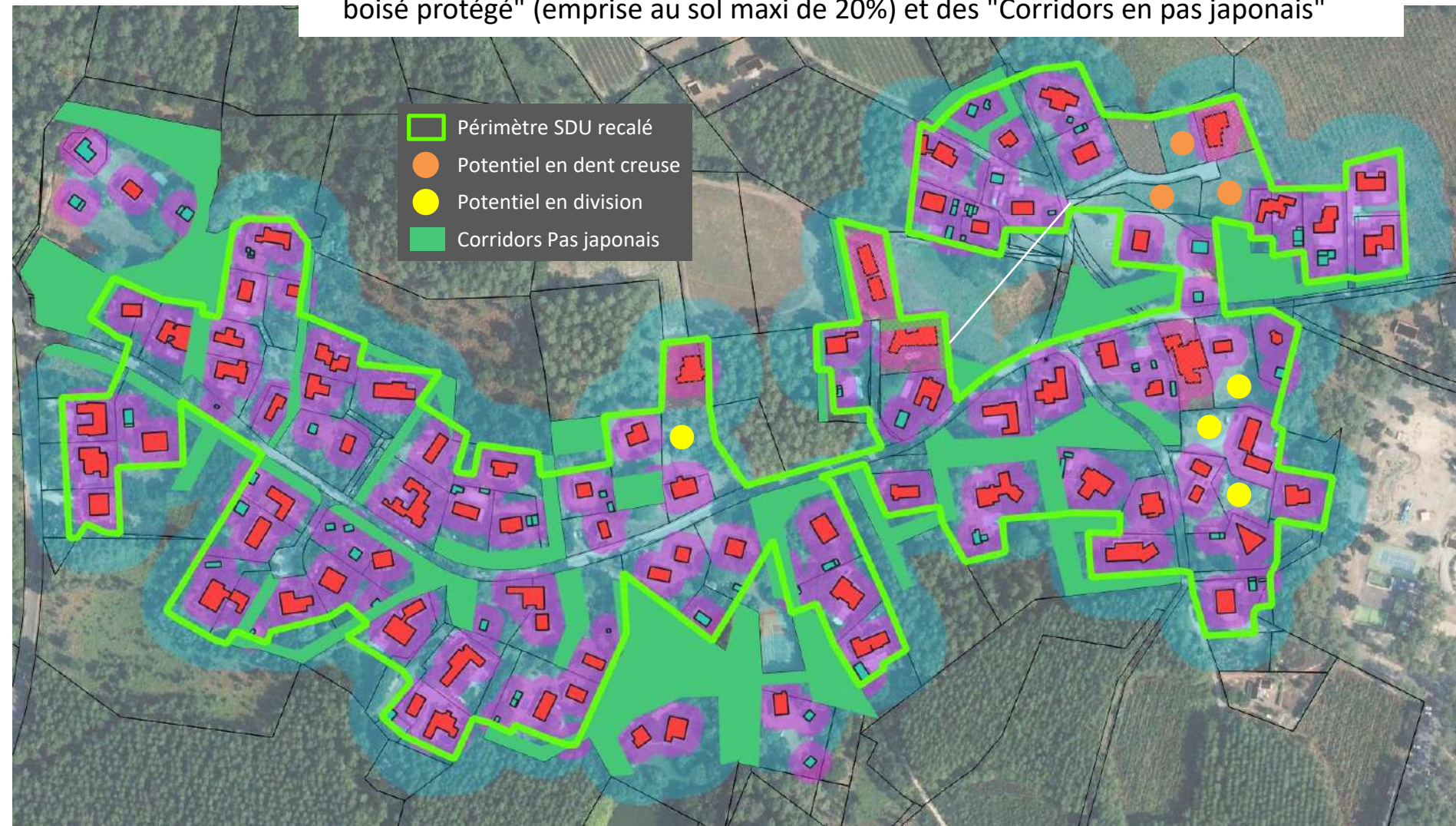
Quartier de Maâ à Moliets

- > réduction supplémentaire du périmètre sur un total de 5,2 ha, à reclasser en zone N
- > prise en compte des corridors en "pas japonais" et des ruptures de continuités du bâti (interdistances > 75m), dont le site du grand arial ouest
- > prise en compte des constructions récentes et des dents creuses dans les opérations nord-est du quartier (lotissement, DP)



Quartier de *Maâ* à Moliets

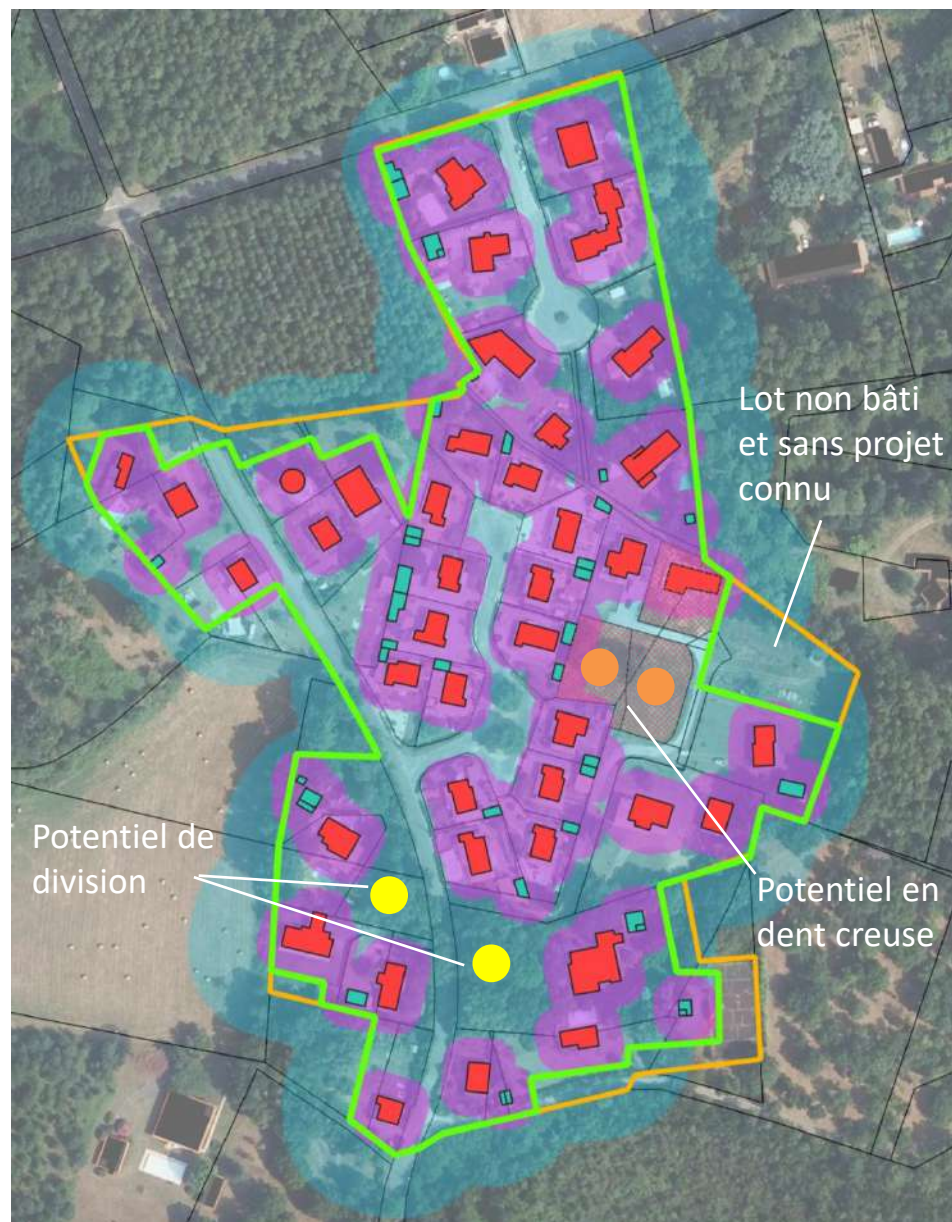
- > Un potentiel constructible limité par rapport à la 100^{aine} de logements existants, sur des terrains analysés "d'enjeu faible" dans l'évaluation environnementale
 - 3 terrains en dents creuses (env. 3700 m² en lotissements / DP)
 - 4 terrains en division de terrains déjà bâtis (env. 2800 m²)
- > Une constructibilité encadrée sur l'ensemble du quartier par les règles du "Couvert boisé protégé" (emprise au sol maxi de 20%) et des "Corridors en pas japonais"



Secteur *Château d'eau* à Soustons

- > réduction supplémentaire du périmètre sur 0,6 ha, à reclasser en zone N
- > resserrements au niveau d'un lot non bâti en extension du périmètre actuel, et de fonds de jardins arborés
- > Potentiel constructible identifié limité à 2 terrains en division de parcelle déjà bâties (env. 2500 m²)

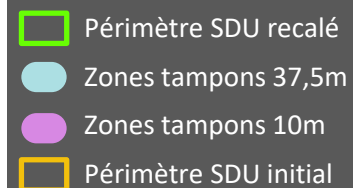
-  Périmètre SDU recalé
-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Périmètre SDU initial



Secteur "Golf-Arènes-Houron-Pignada" à Moliets

Maintien en place des périmètres prévus dans le dossier de modification :

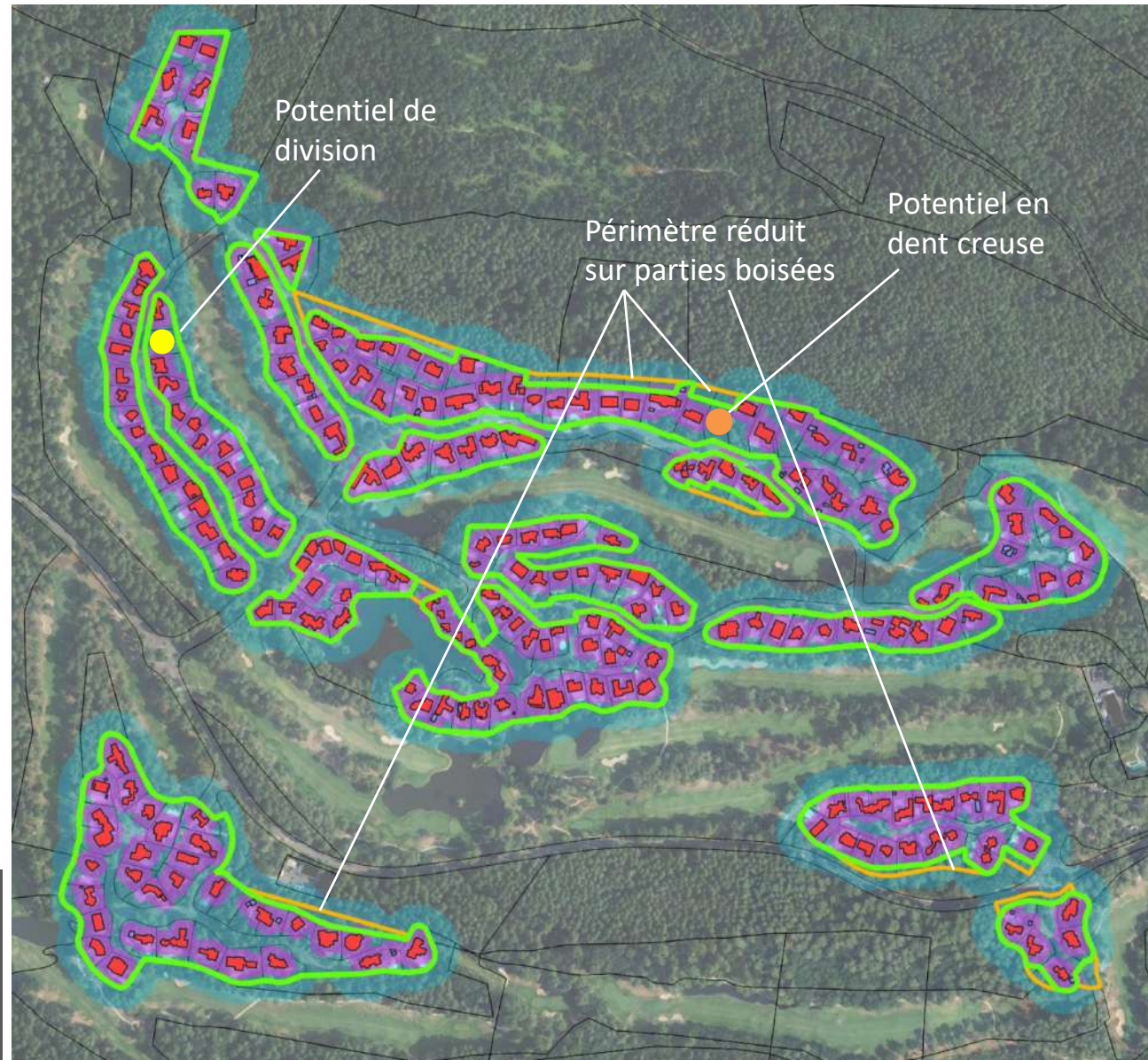
- > densité et organisation du bâti laissant peu de capacité d'évolution (pas de potentiel constructible identifié),
- > réductions de zone U déjà prévues dans le projet (5,8 ha reclassés en zone N)
- > limites urbaines d'îlots déjà clairement en place, avec seulement des espaces communs sur leurs périphéries



Secteur "Golf" à Seignosse

- > Réduction supplémentaire du périmètre sur 1,3 ha, à reclasser en zone N
- > Limites resserrées sur des parties boisées, à l'arrière de parcelles bâties et en bordure d'un étang.
- > Pas de marges de manœuvre sur l'existant du fait de la faible profondeur et/ou largeur des terrains et de la topographie ... hormis un site de potentiel de division identifié (grand jardin)

-  Périmètre SDU recalé
-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Périmètre SDU initial



Secteur *Collège* à Labenne

- > réduction supplémentaire du périmètre sur 2 ha, à reclasser en zone N
- > resserrement sur le périmètre urbanisé défini par le bâti et les espaces aménagés d'équipements (collège, installations sportives, école, services techniques), conformément à la prescription P27 du SCOT

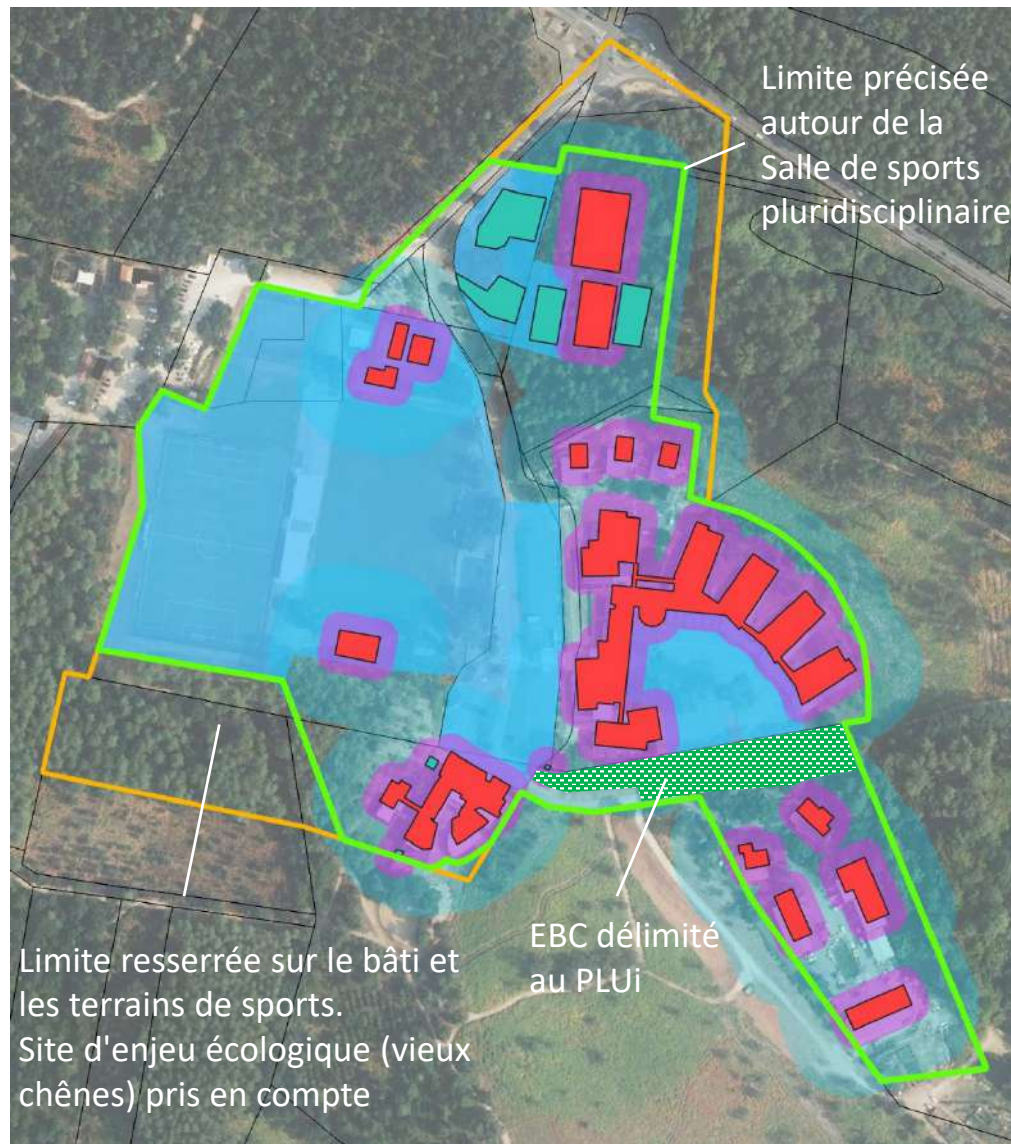


Tableau récapitulatif des superficies et densités des secteurs "SDU"

Commune	Secteur "SDU"	Superficie projet initial	Superficie projet réajusté	Evolution en ha	Nombre estimé de logements	Superficie projet réajusté hors Espaces publics	Evaluation densité nette
Moliets-et-Maâ	<i>Quartier de Maâ</i>	20,4 ha	15,2 ha	-5,2 ha	100 logts	14,1 ha	7,1 logts/ha
Moliets-et-Maâ	<i>Golf-Arènes-Houron-Pignada</i>	72,1 ha	72,1 ha	0,0 ha	860 logts	64,5 ha	13,3 logts/ha
Messanges	<i>Quartier Caliot</i>	36,7 ha	26,9 ha	-9,8 ha	110 logts	24,8 ha	4,4 logts/ha
Soustons	<i>Château d'eau</i>	6,6 ha	6,0 ha	-0,6 ha	40 logts	5,4 ha	7,5 logts/ha
Seignosse	<i>Golf</i>	28,9 ha	27,6 ha	-1,3 ha	224 logts	24,6 ha	9,1 logts/ha
Labenne	<i>Collège</i>	13,7 ha	11,6 ha	-2,0 ha	/	/	/

- . Les logements comptabilisés ont été actualisés en intégrant les constructions récentes
- . Les superficies d'espaces publics ont été relevées à partir du fond cadastral