



Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

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



Dossier de Modification n°2

1 Rapport de présentation et Evaluation Environnementale

Dossier approuvé

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

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

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





SOMMAIRE

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



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

5. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU PLUI

..... 84

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



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



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



1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

1.1.1. Le cadre législatif

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

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

Rappel des textes de référence :

Extrait de l'article 42 de la loi ELAN :

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Elle a pour objectifs :

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

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

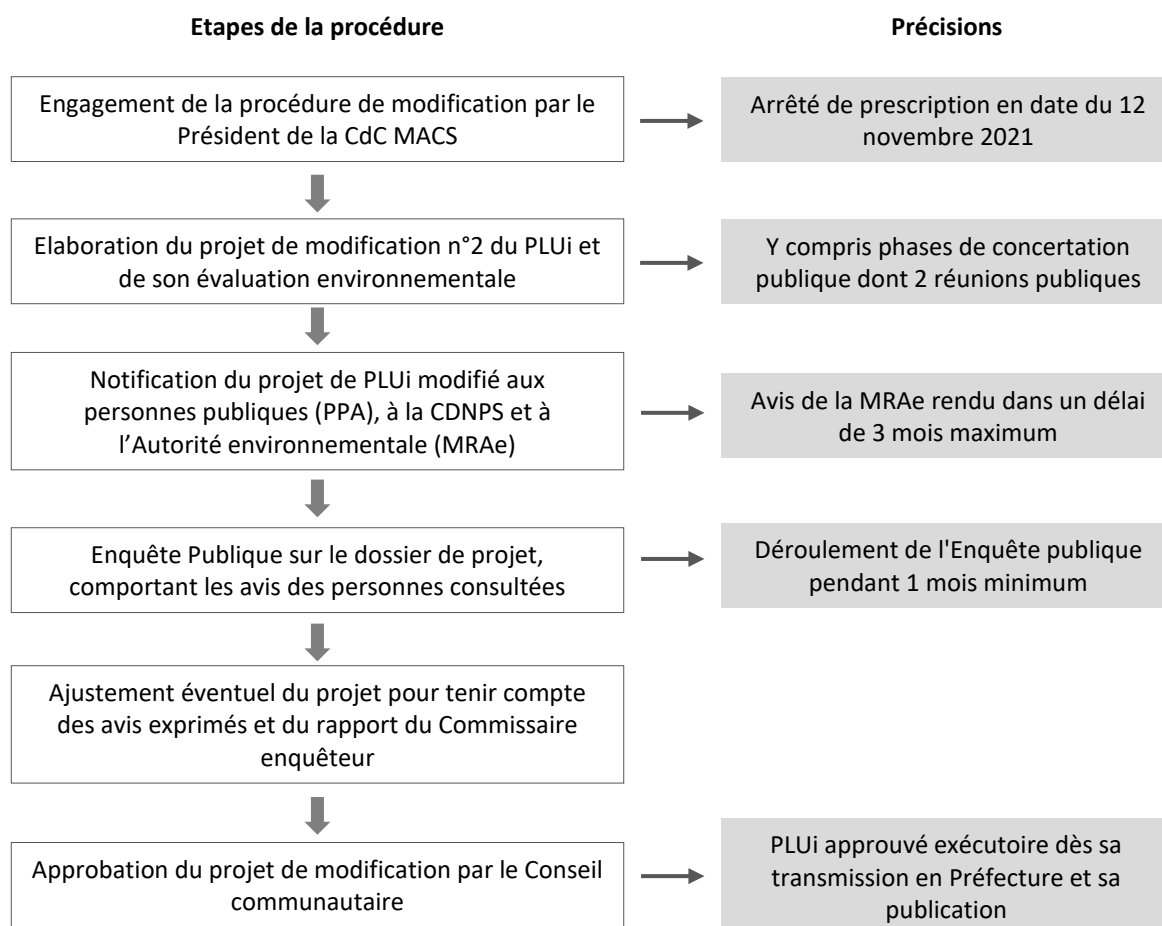


1.2. La procédure de Modification n°2 du PLUi

1.2.1. Synoptique de la procédure

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

Son déroulé est synthétisé comme suit :



1.2.2. Explication du choix de la procédure

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

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

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

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

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

1.2.3. L'évaluation environnementale

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

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

Cette évaluation environnementale est mise en œuvre considérant deux éléments :

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



1.2.4. Le contenu du dossier de modification n°2

Le dossier de modification comprend :

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

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

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



1.2.5. La consultation des personnes publiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.6 L'Enquête Publique

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

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

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

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



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

2.1. Rappel des principes directeurs de la Loi Littoral

La Loi Littoral a été adoptée le 3 janvier 1986.

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

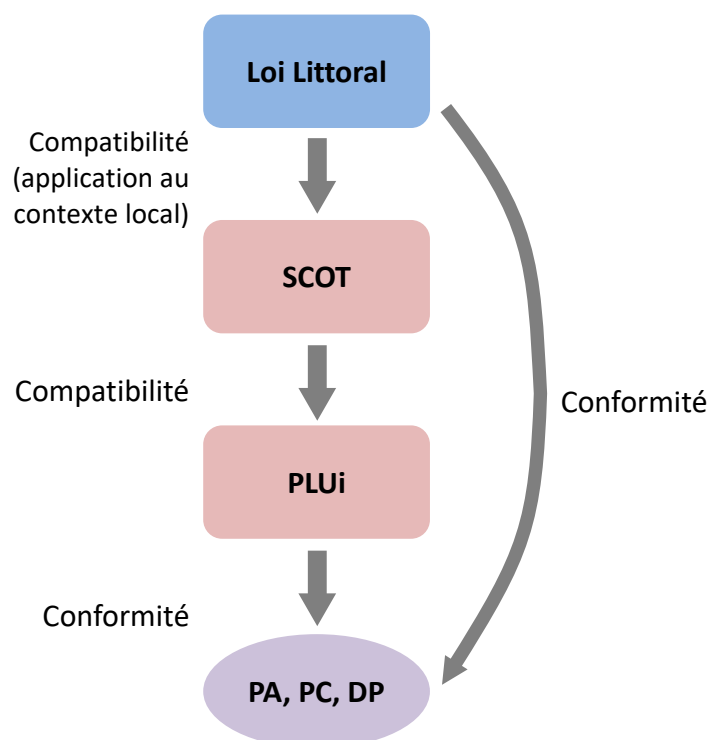
Elle a été conçue comme une loi cadre, fondée sur un principe de recherche de conciliation entre préservation et développement des espaces littoraux, en s'adaptant aux contextes et configurations des différentes communes concernées.

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

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

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

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

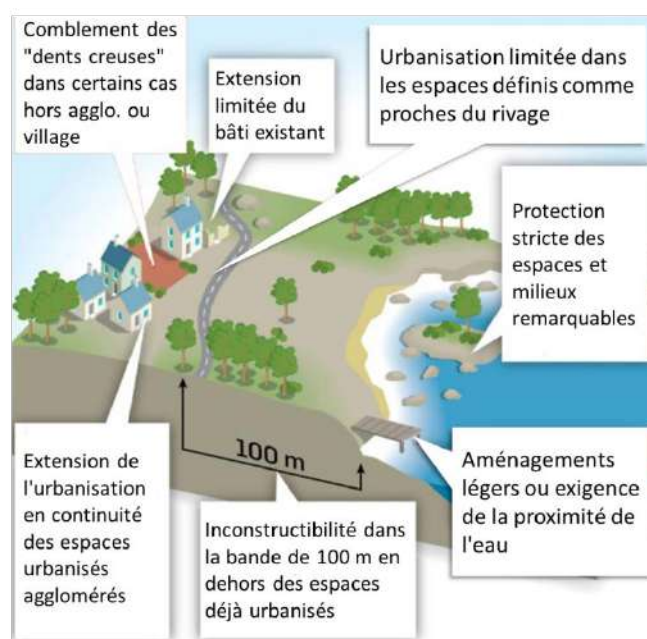




Les principales dispositions de la Loi Littoral, synthétisées ci-après, s'appliquent selon la nature et le positionnement des espaces concernés vis-à-vis du littoral :

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

*Schéma illustratif
de dispositions
de la Loi Littoral*



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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

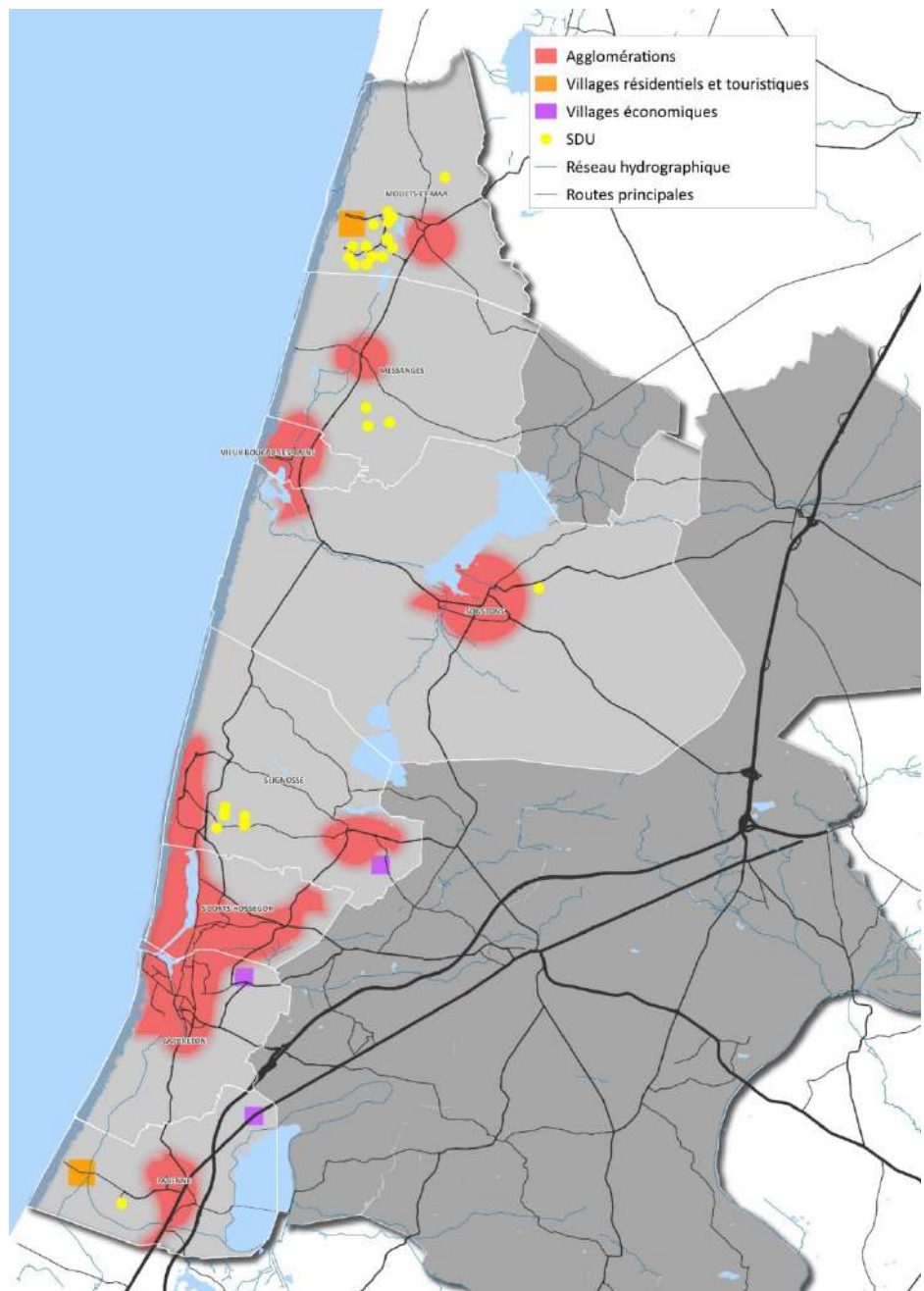
- 7 ensembles urbanisés qualifiés "d'Agglomérations"
- 2 ensembles urbanisés qualifiés de "Villages résidentiels et touristiques"
- 3 ensembles urbanisés qualifiés de "Villages économiques"
- 8 ensembles ou sites urbanisés qualifiés de "Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)"

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

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

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

source : DOO et Notice de présentation du SCOT modifié





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

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



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

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

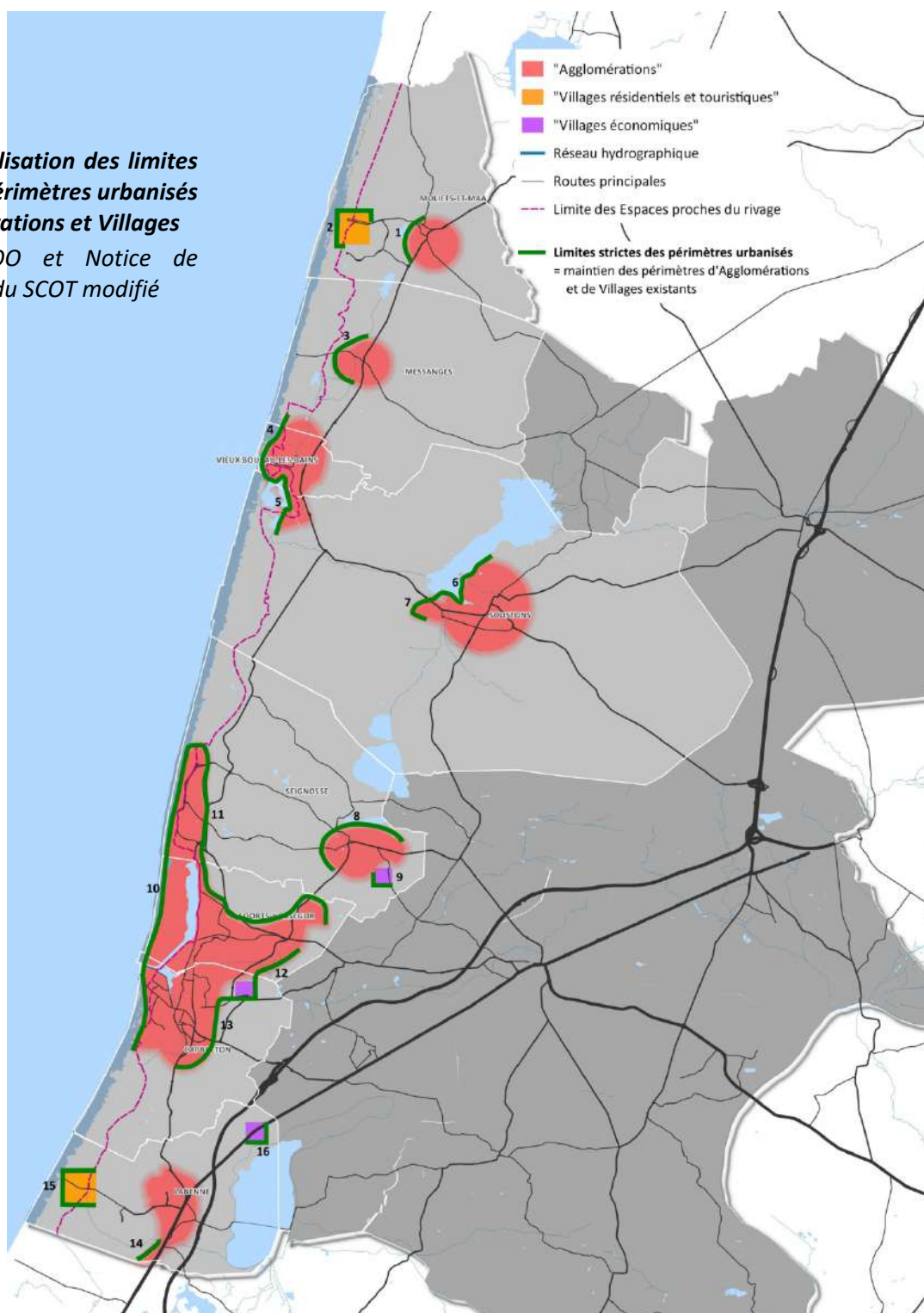


❑ Les Limites strictes aux périmètres urbanisés des Agglomérations et Villages (prescription P.26c)

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



Carte de localisation des limites strictes des périmètres urbanisés des Agglomérations et Villages
 source : DOO et Notice de présentation du SCOT modifié





❑ Dispositions du SCOT pour les SDU (prescription P27)

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



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



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

❑ La Bande littorale des 100 mètres (prescription P22)

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

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

Le DOO du SCOT prévoit que :

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

❑ Les Espaces remarquables (prescription P29)

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

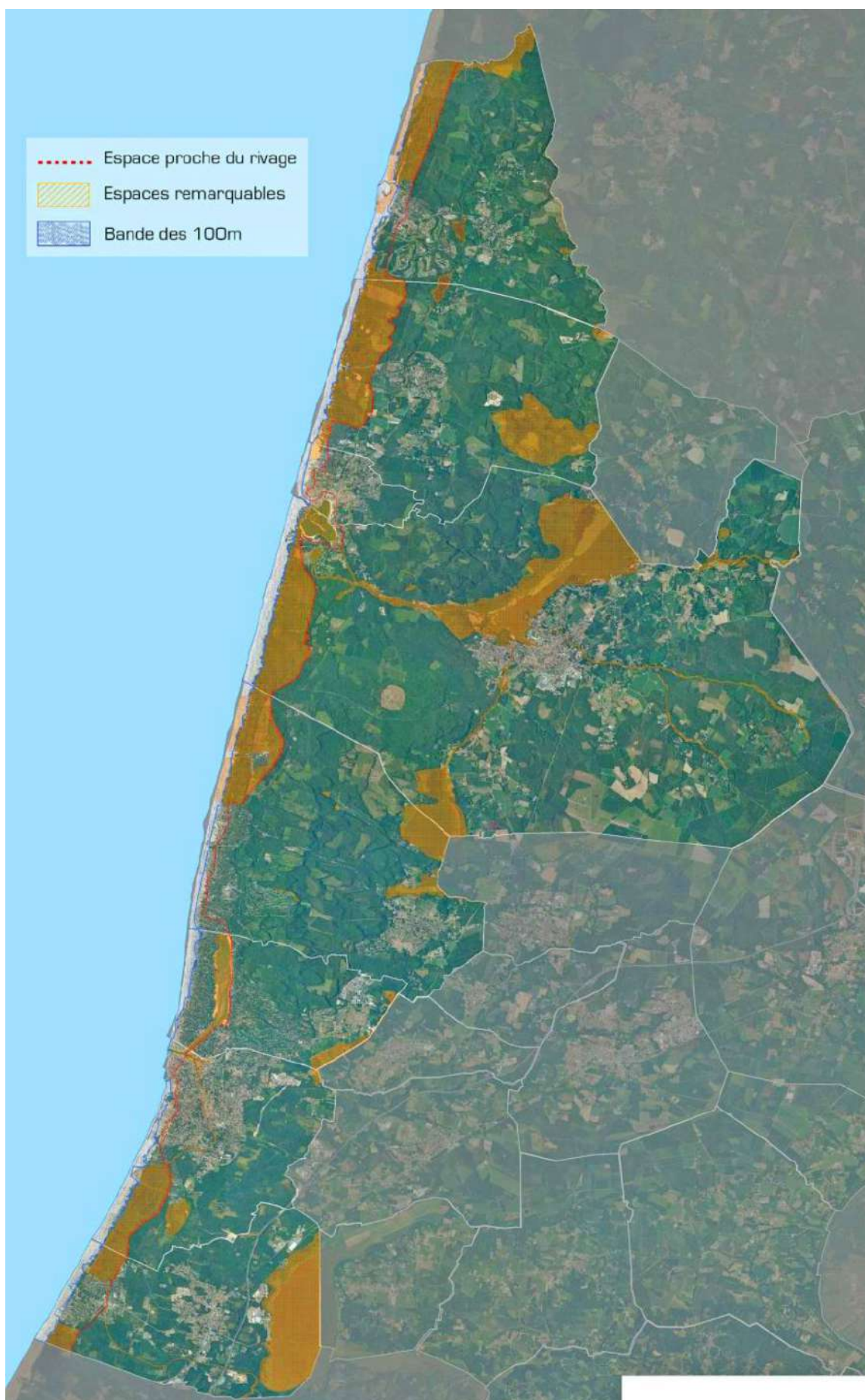
- *Ces espaces ne sont pas urbanisables,*
- *Les activités agricoles et sylvicoles sont respectueuses de l'environnement et adaptées à la conservation de la richesse du milieu,*
- *Sont autorisées les activités humaines relevant de l'entretien du paysage, de la gestion écologique, des activités de chasse,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

❑ Les Espaces boisés significatifs (prescriptions P32)

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



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





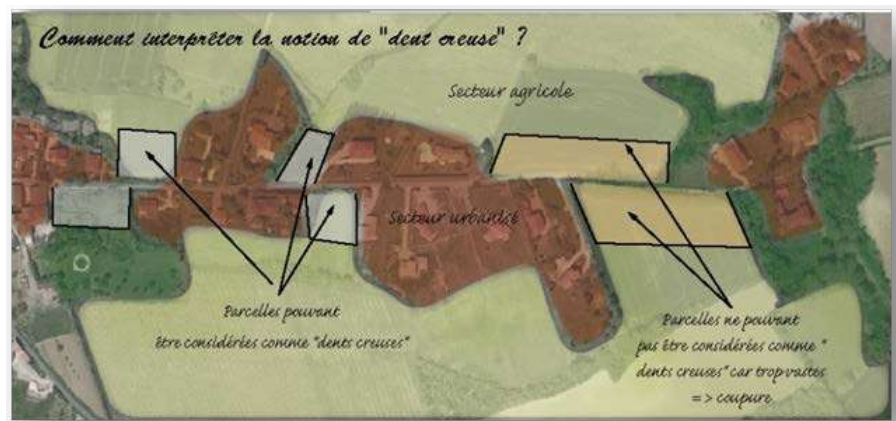
❑ Les coupures d'urbanisation (prescriptions P33 à 37)

Le DOO du SCOT prévoit que :

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

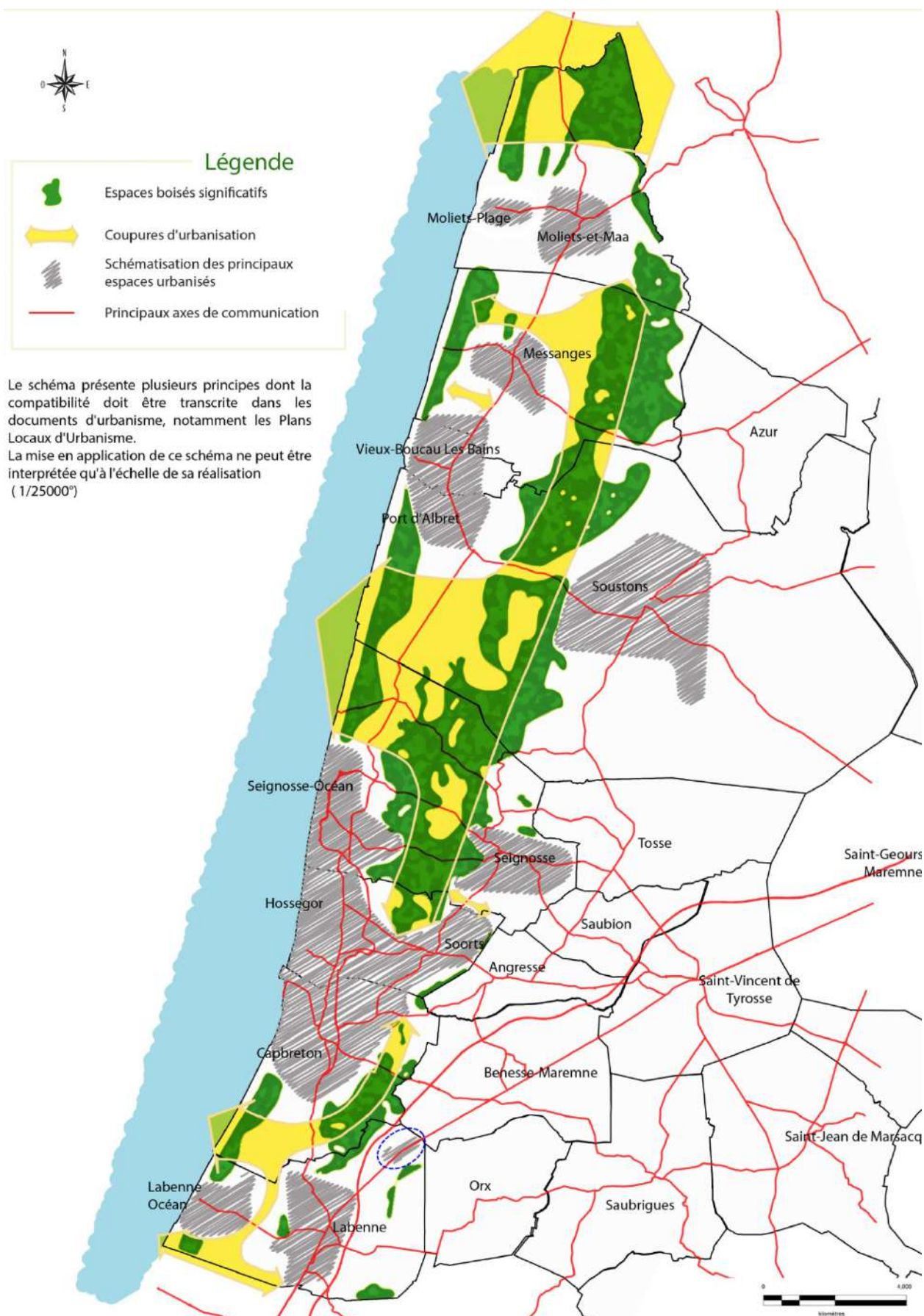
Schéma d'application de la notion de "dent creuse"

source : DOO du SCOT





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



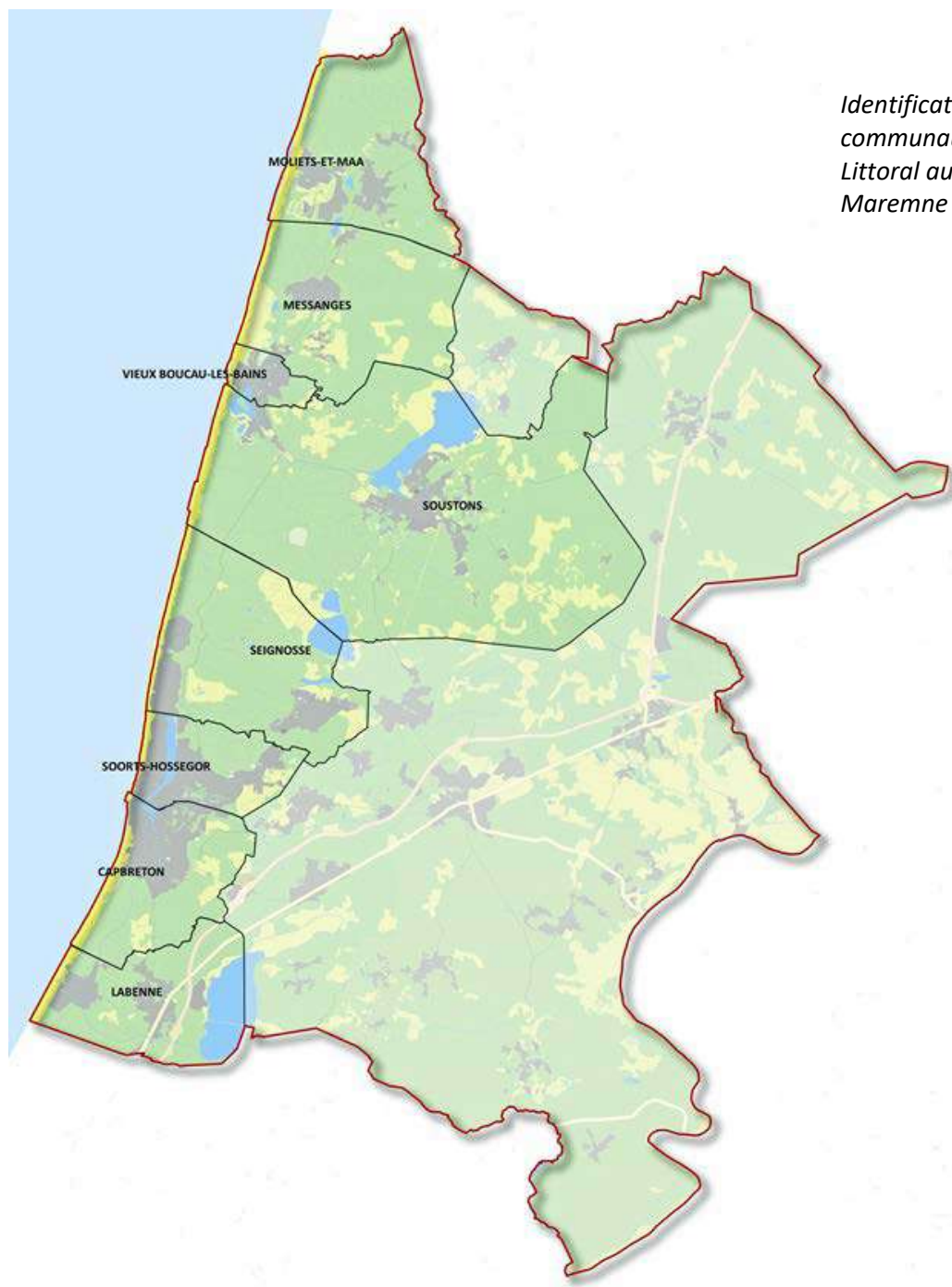


3. LE CONTEXTE TERRITORIAL

3.1. Le territoire littoral de MACS

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

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



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



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

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

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



Populations municipales

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

Source : données INSEE RGP

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

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



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

Elle correspond à :

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

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

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

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

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

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

Parcs de logements

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

Source : données INSEE RGP



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

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



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

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

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

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

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

Nombre de logements créés

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

Source : données SITADEL - logements autorisés en date réelle

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



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

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

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

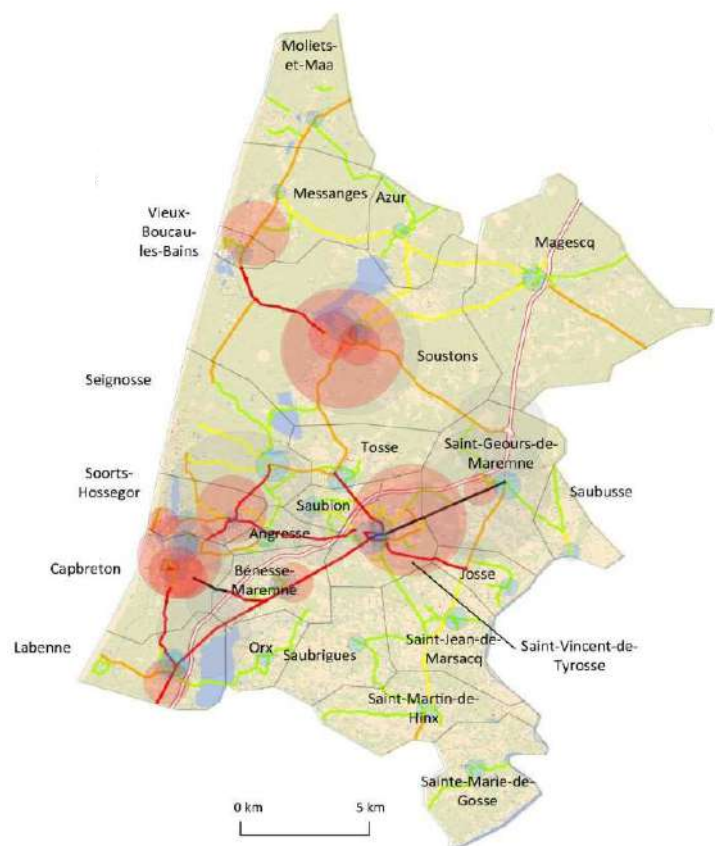
Les axes routiers structurants, qui traversent et irriguent le territoire de MACS, sont les suivants :

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

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

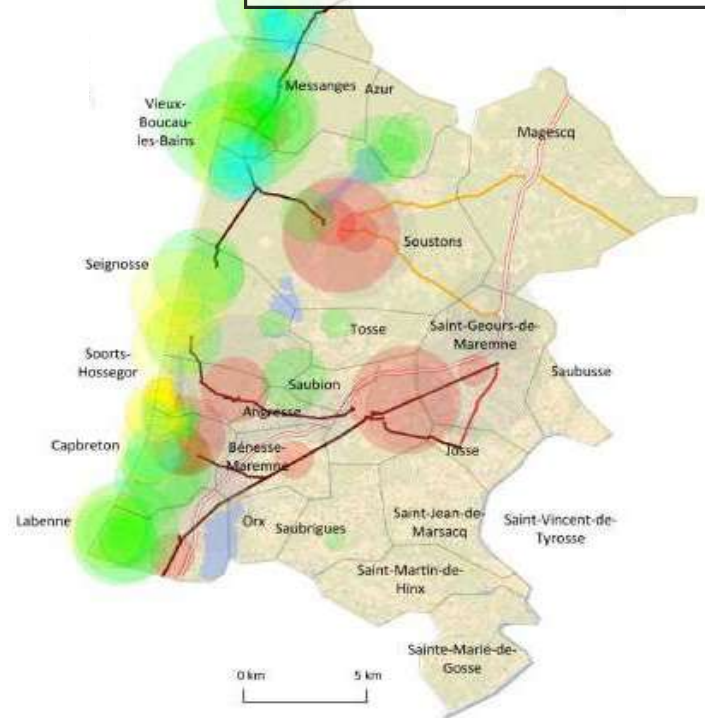
En effet, en même temps que la population augmente en période estivale, les déplacements connaissent une augmentation importante du volume de déplacement en été par rapport à la basse saison, atteignant près de 927.000 déplacements par jour (*source : enquête sur les mobilités estivales, Sud des Landes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

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





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



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

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

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

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

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

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

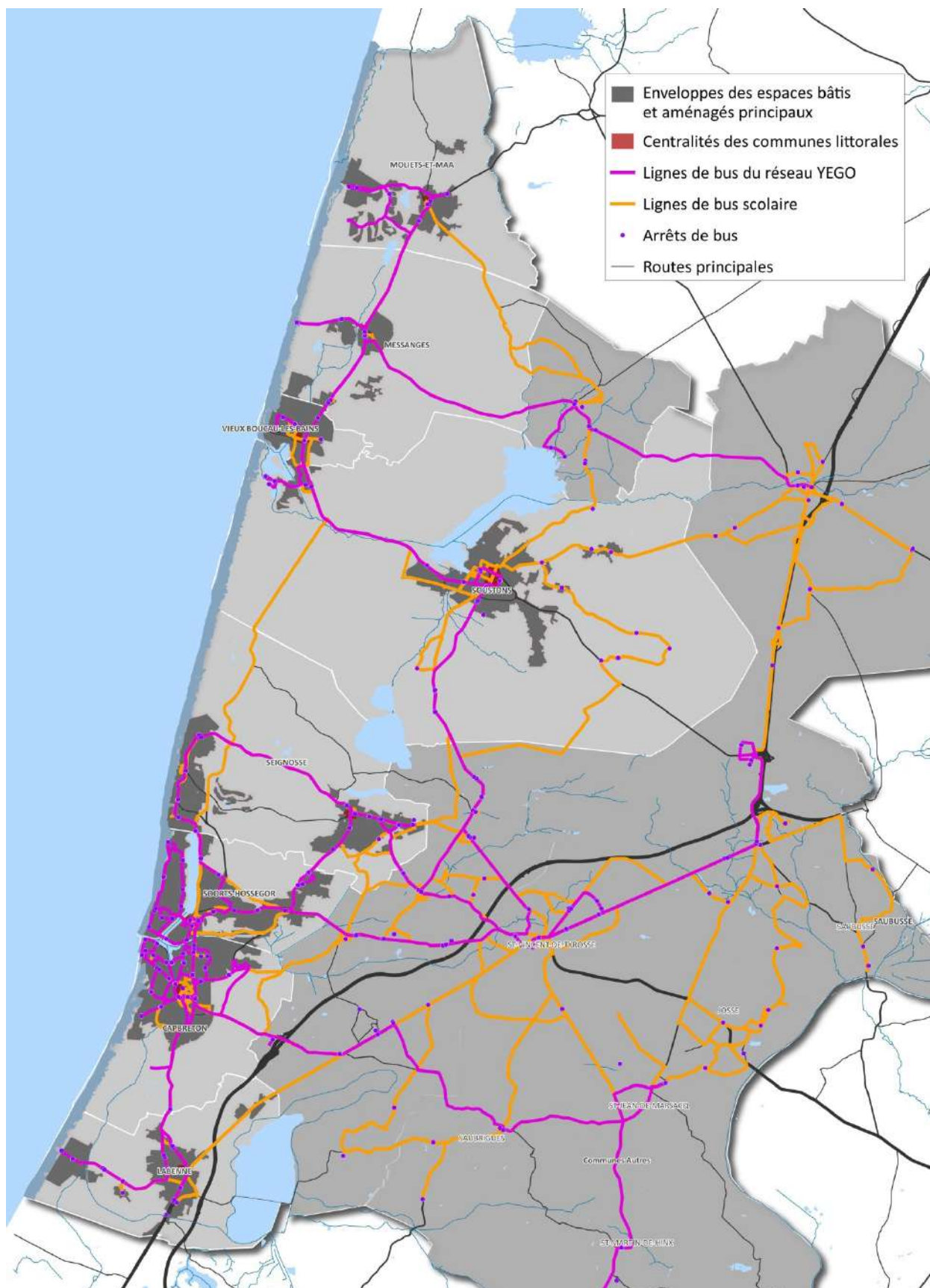




Schéma prévisionnel du réseau cyclable
(source MACS)



3.3. Le contexte paysager

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

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

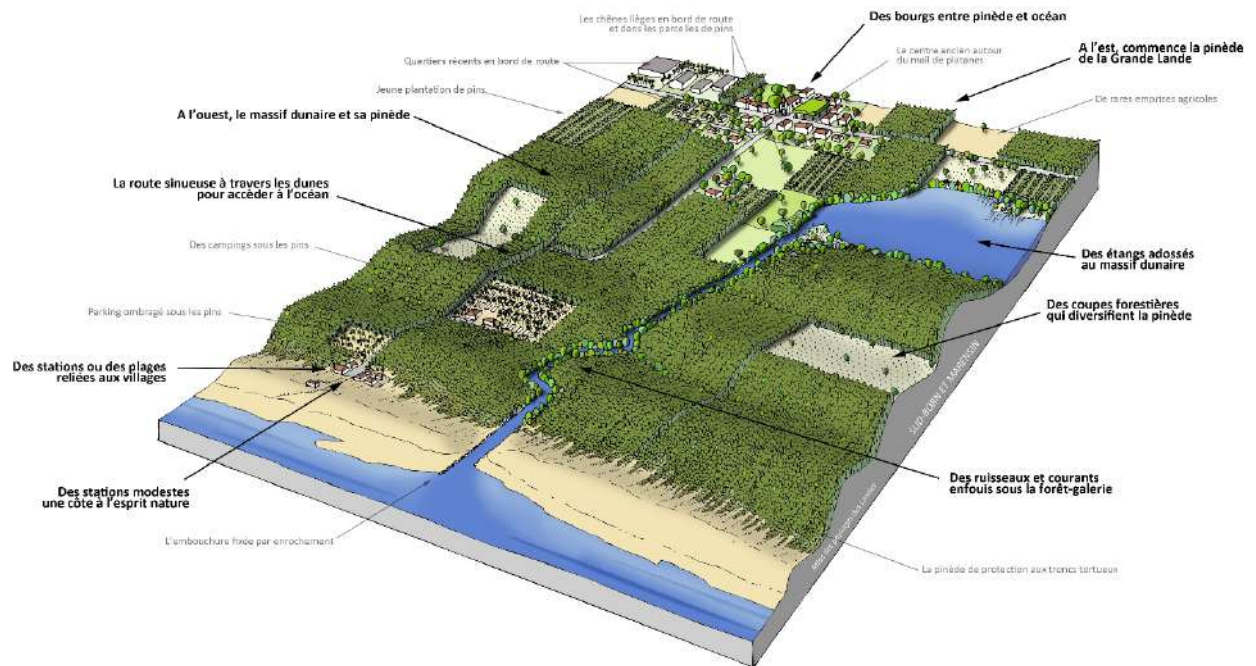
L'Atlas des paysages des Landes met en évidence les caractéristiques et les enjeux suivants pour chacune de ces unités paysagères

> Le "*Sud-Born et Marensin*"

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



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

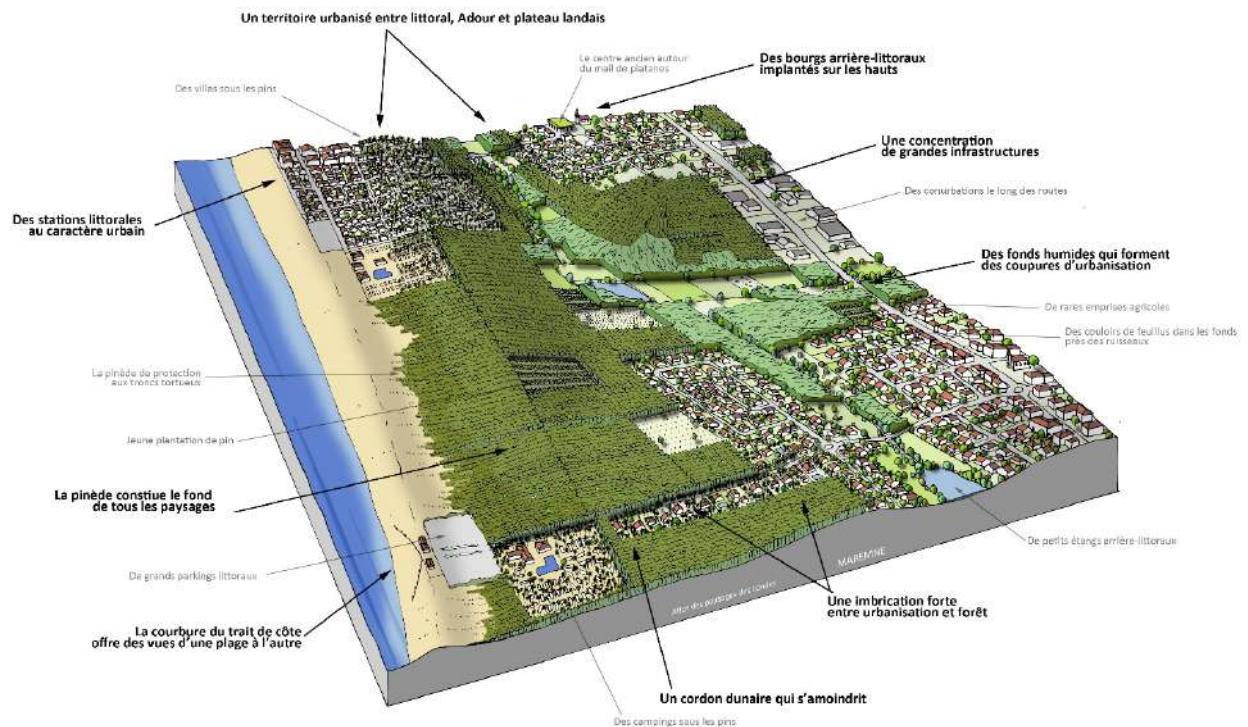


> Le "Maremne"

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



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



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

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

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

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

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

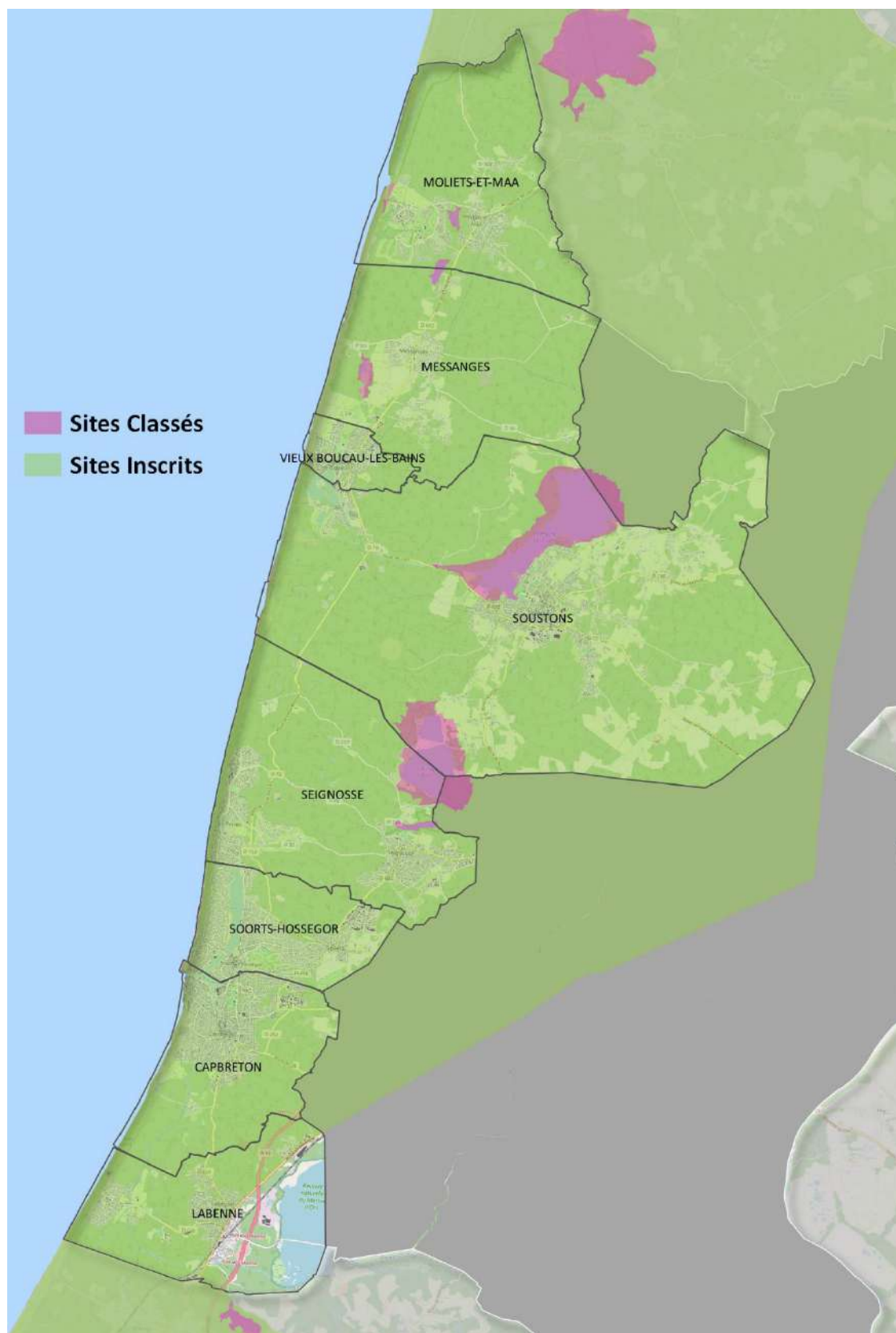
Ce site correspond à des espaces qui subissent des pressions fortes. En effet, les étangs landais subissent les inconvénients de leur succès : l'urbanisation s'étend fortement et les milieux naturels, agricoles et forestiers reculent. La pression à proximité des rives et des zones naturelles telles que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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

On peut noter en particulier :

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

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

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

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

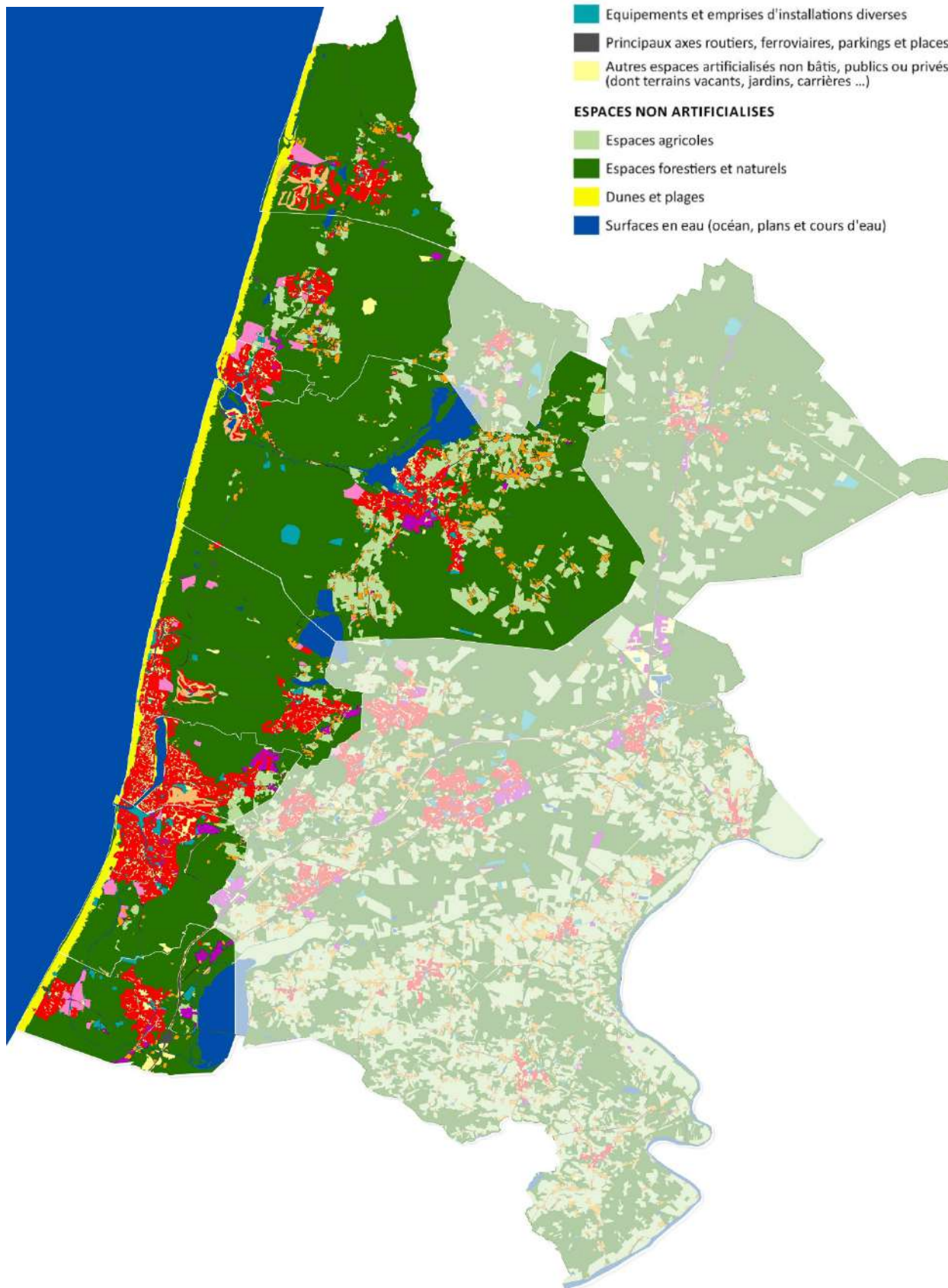


ESPACES ARTIFICIALISÉS

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

ESPACES NON ARTIFICIALISÉS

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





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

4.1. Méthodologie d'analyse

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

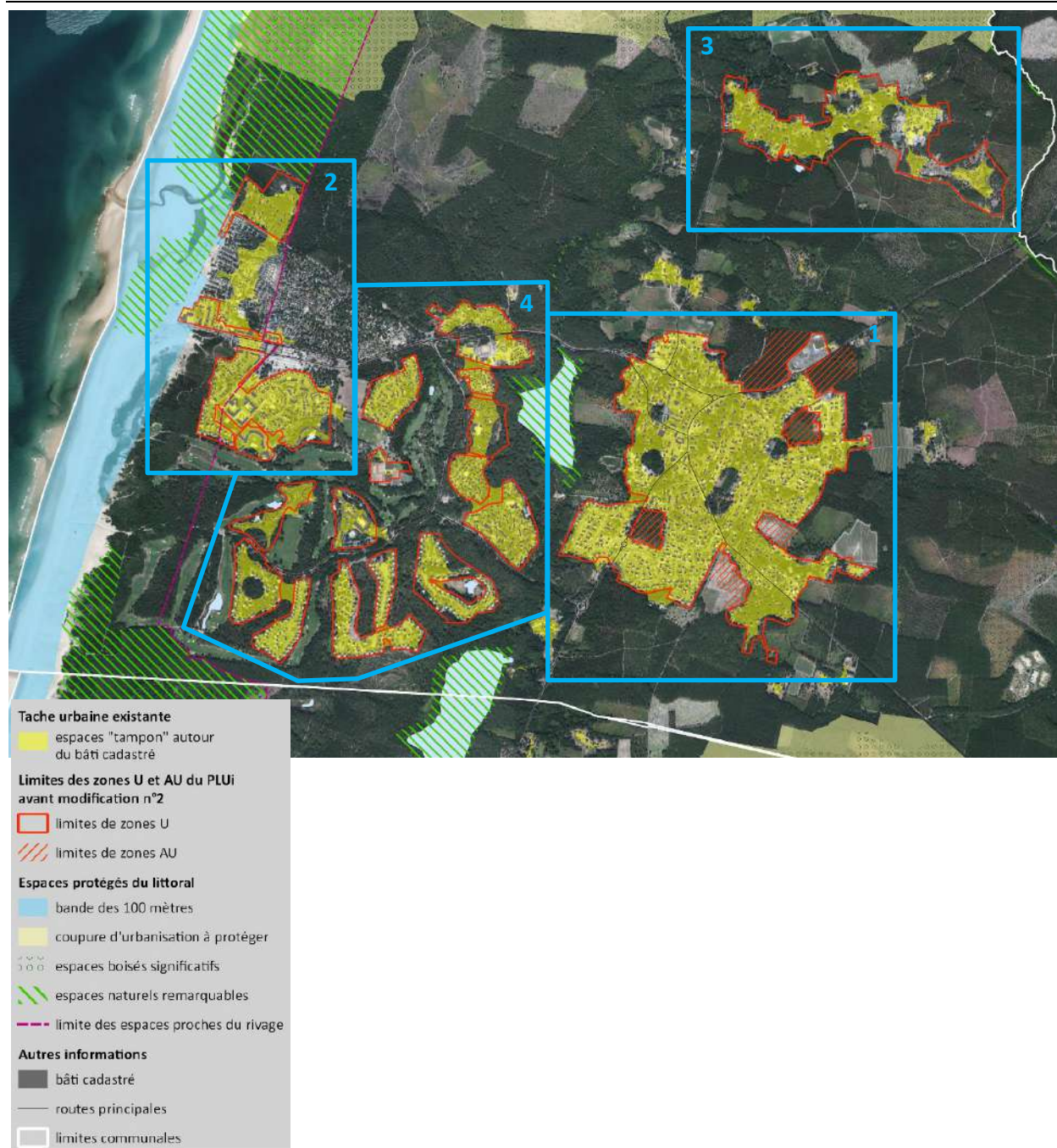


4.2. Commune de MOLIETS-ET-MAA

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

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

Repérage des secteurs d'étude

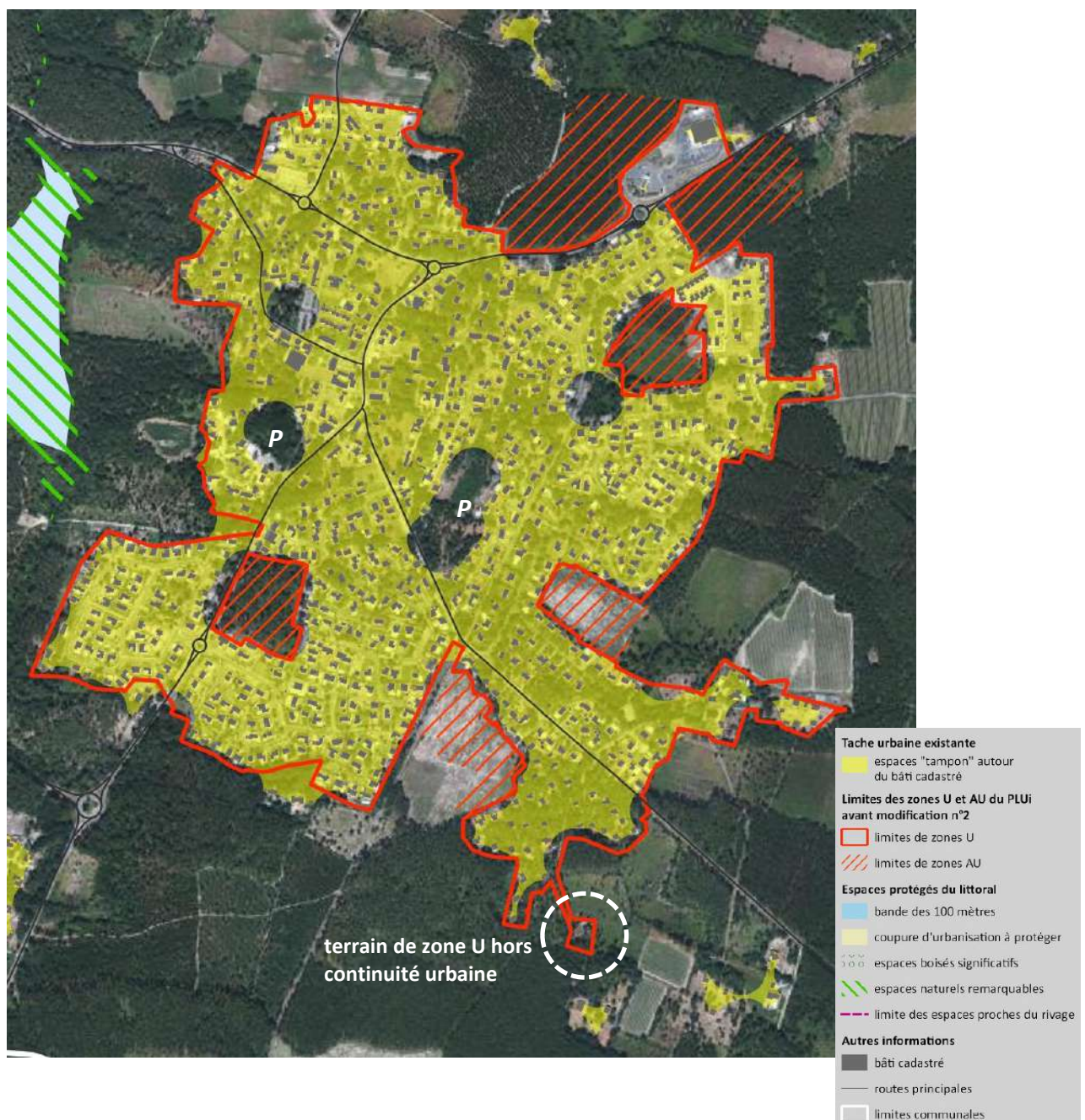




❑ L'Agglomération du bourg de Moliets

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

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

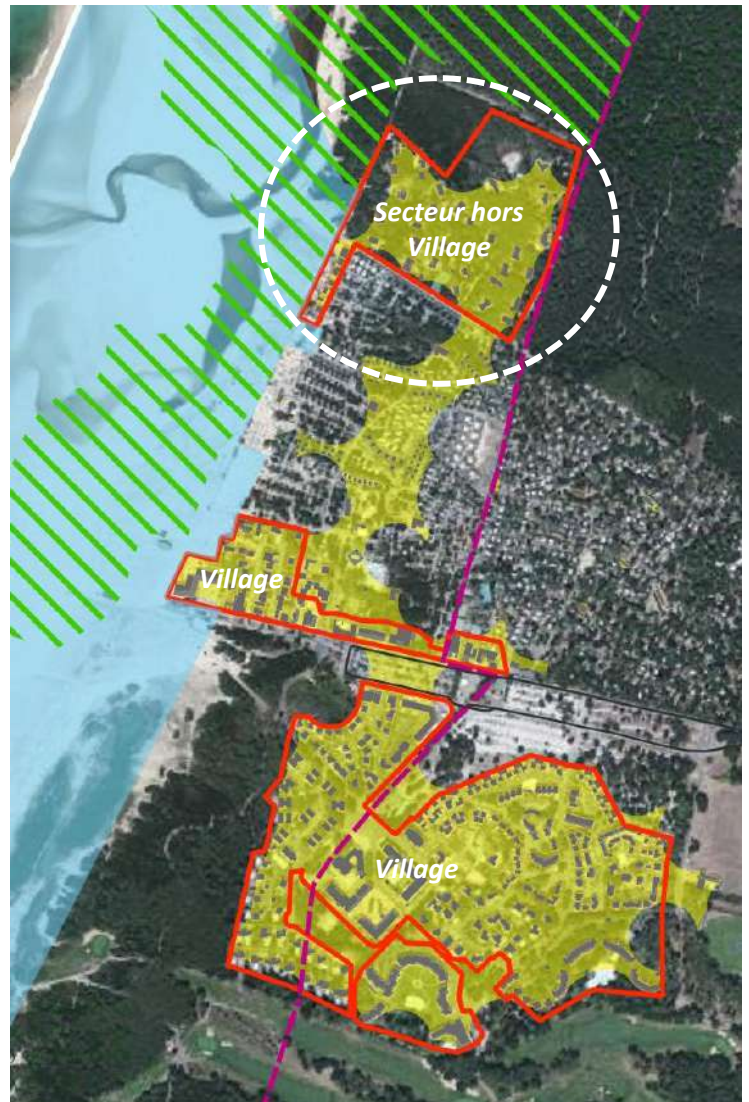




❑ Le Village résidentiel et touristique de Moliets-plage

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

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



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



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

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

**Extrait du règlement graphique 3.2.7
du PLUi avant modification**

Prescriptions liées au patrimoine

Patrimoine bâti et végétal

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

Patrimoine bâti :

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

Patrimoine végétal :

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

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

■ Arbre remarquable à protéger

■ Alignement d'arbres ou haie à protéger

■ Surface naturelle à protéger

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

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

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

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



**Extrait du règlement graphique 3.2.8
du PLUi avant modification**

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

■ Espaces boisés classés hors Loi Littoral

■ Réservoir de biodiversité

■ Corridors extra-urbains

Corridors en pas japonais

■ Corridor en pas japonais : arbre remarquable

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

■ Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

■ Zone humide

■ Cours d'eau et surfaces en eau

Prescriptions au titre de la loi Littoral

■ Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral

■ Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral

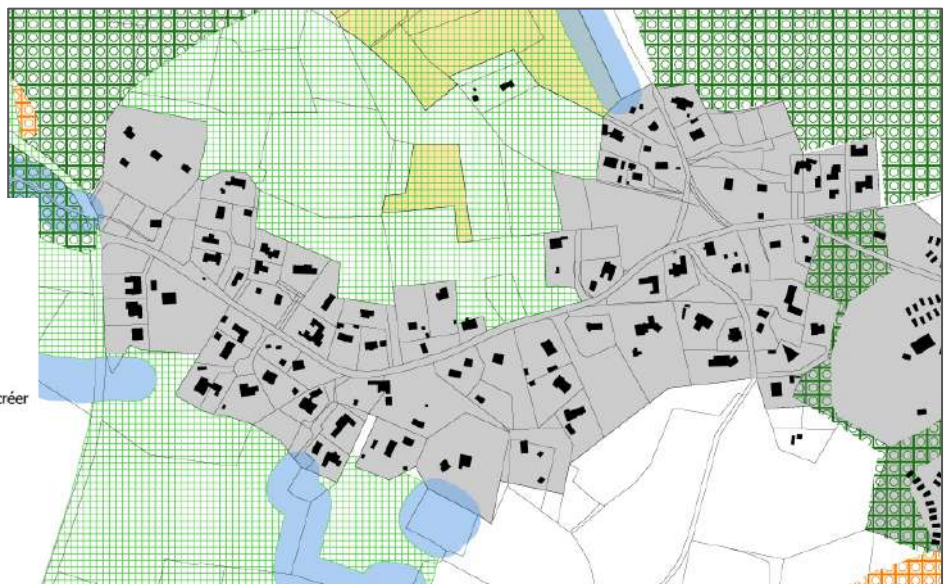




Tableau des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales prévues par le SCOT pour les SDU Golf - Arènes - Houron - Pignada – source : prescription P27 du DOO du SCOT

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

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

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

Corridors en pas japonais

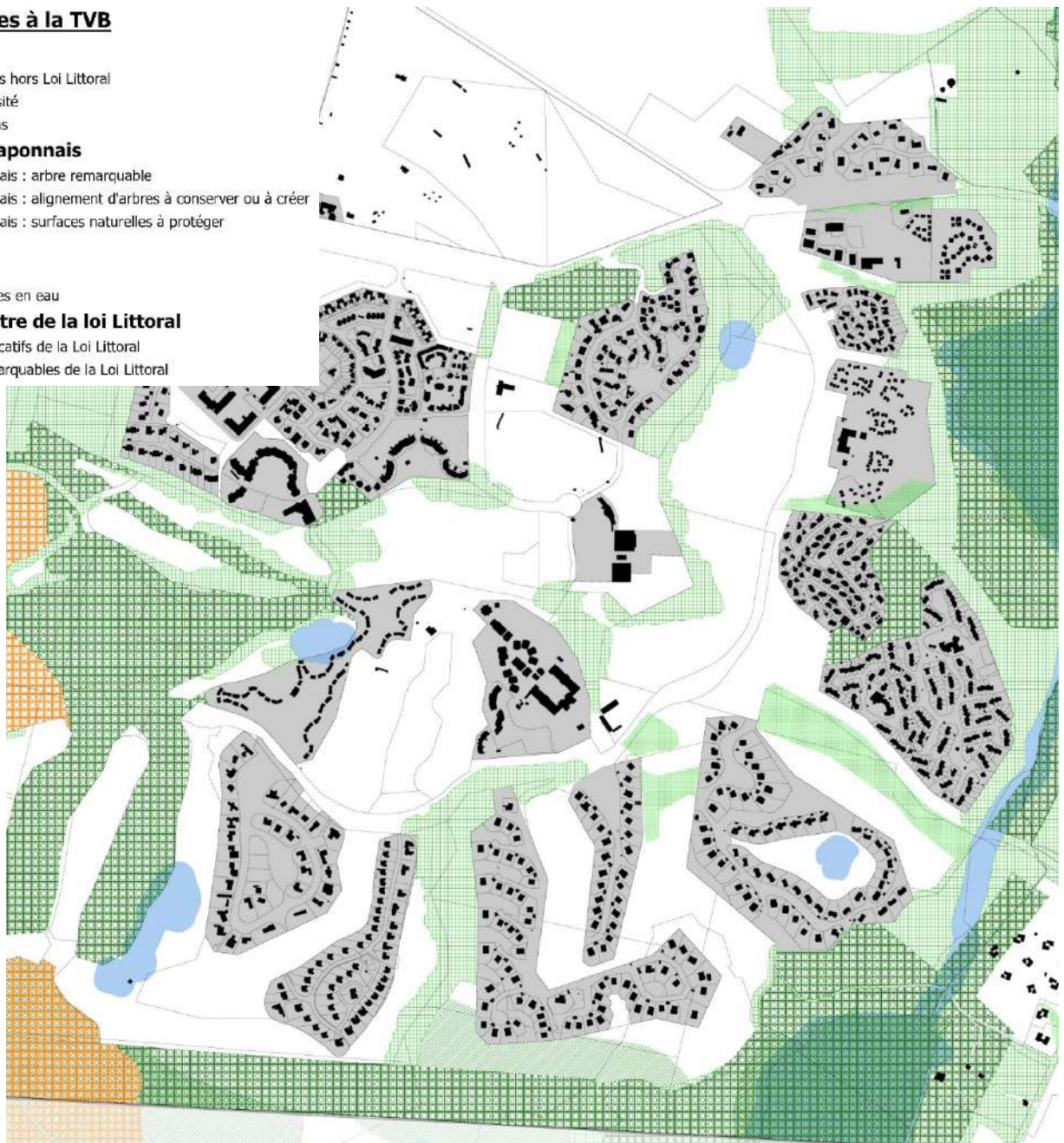
- ▲ Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

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

Prescriptions au titre de la loi Littoral

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



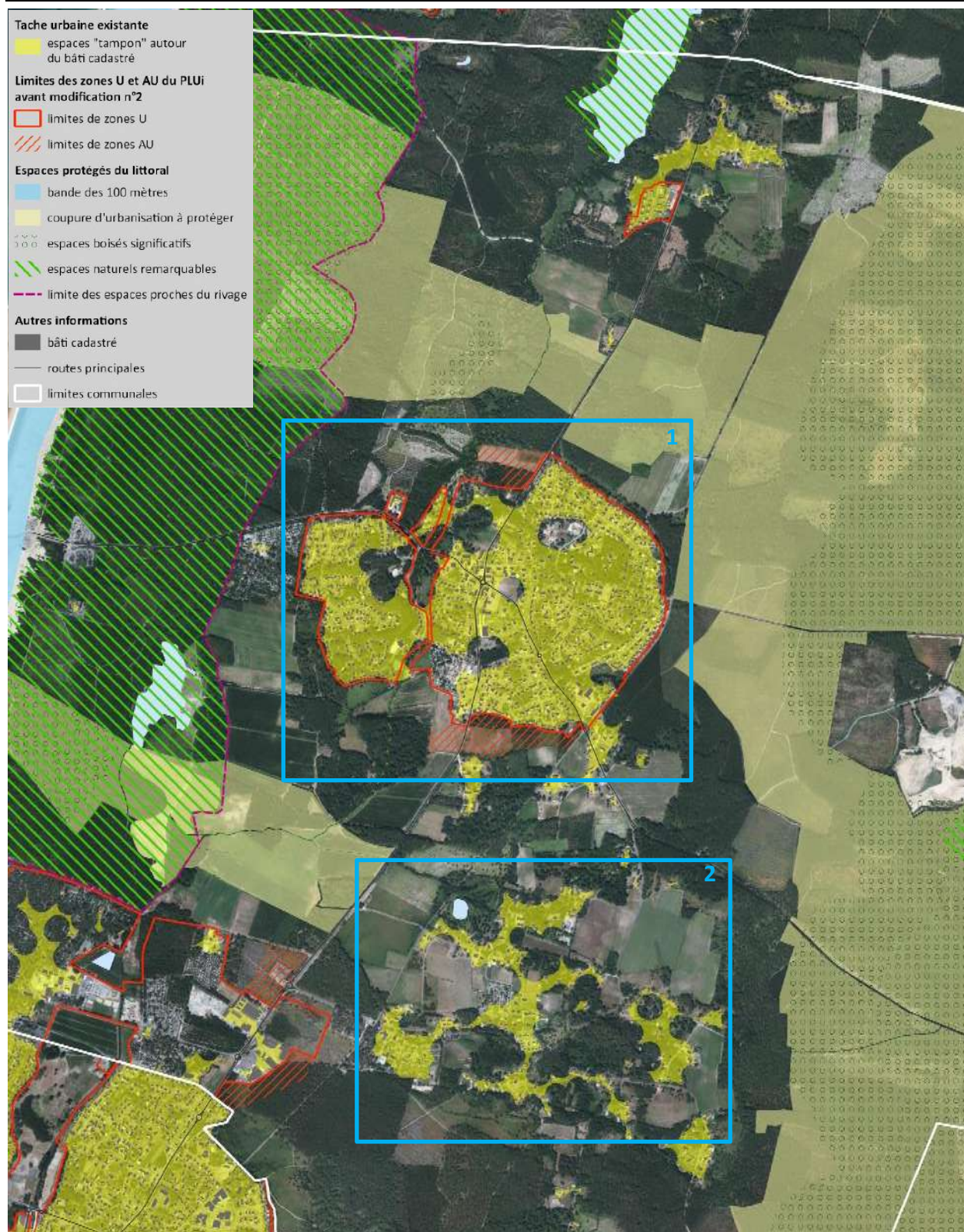


4.3. Commune de MESSANGES

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

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

Repérage des secteurs d'étude

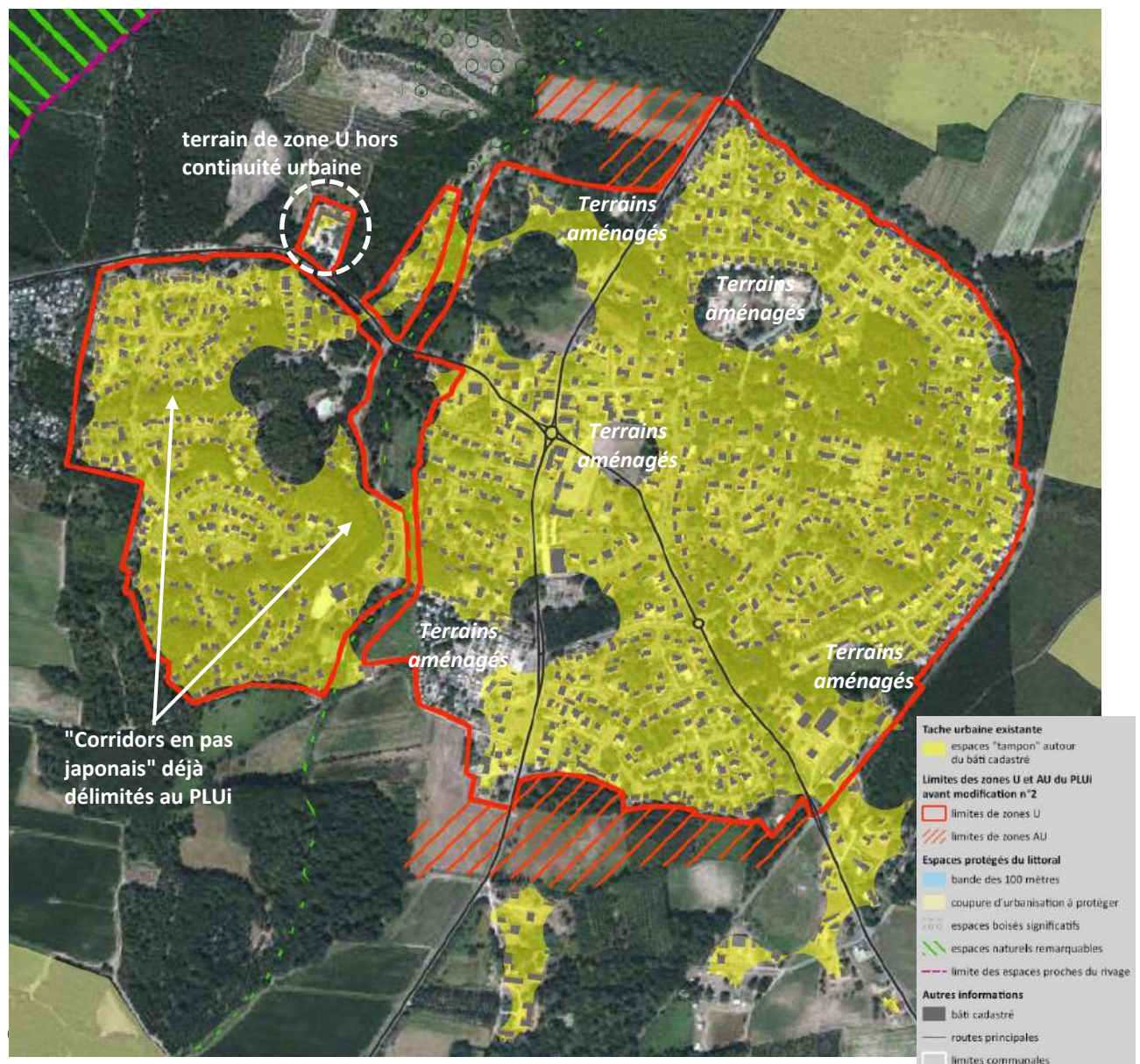




❑ L'Agglomération du bourg de Messanges

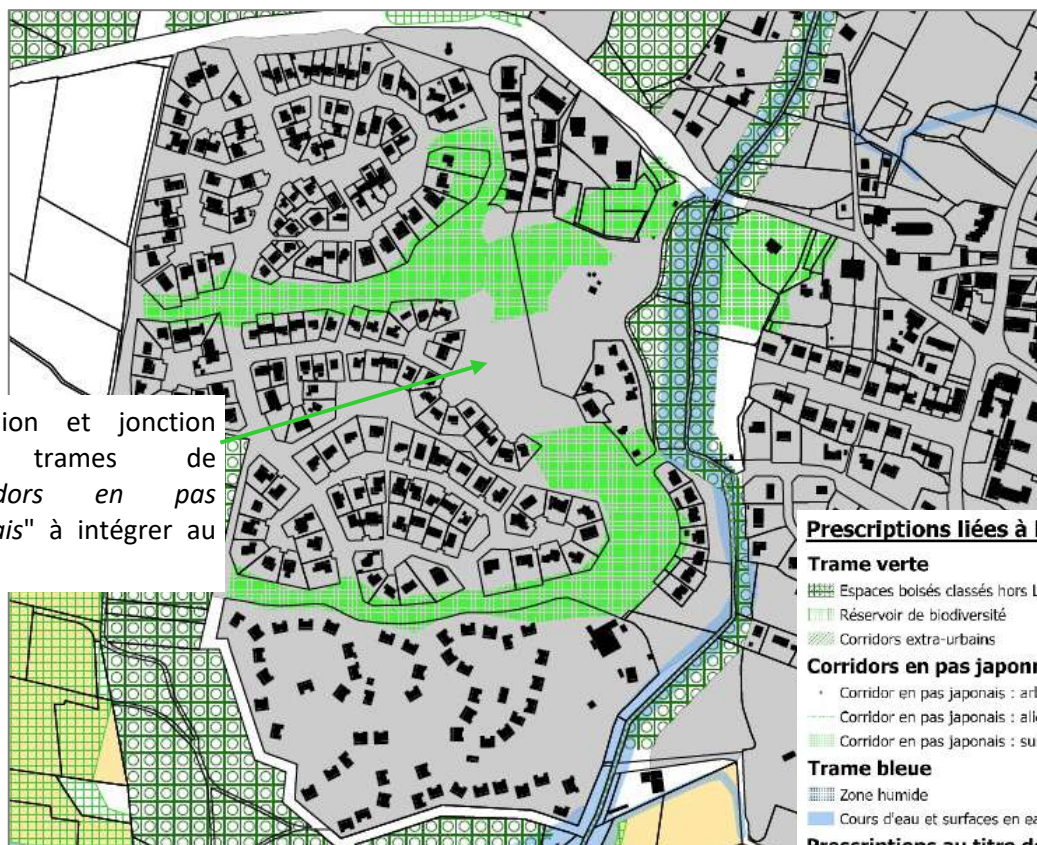
L'analyse des dispositions graphiques du PLUi en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT pour les agglomérations met en évidence les points suivants :

- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante du bourg, dont le quartier de Moisan comme prévu par le SCOT, en tenant compte des proximités et continuités du bâti, et des espaces déjà aménagés privés ou publics.
Ces limites préservent notamment la continuité de coulée verte du ruisseau de la Prade et les grands espaces forestiers formant coupures d'urbanisation au nord et à l'est du bourg.
- En revanche, une petite zone U au nord de Moisan englobe un terrain bâti qui n'est pas en continuité de l'urbanisation agglomérée du bourg et qui de fait ne peut accueillir une urbanisation nouvelle.
- Les "creux urbains" identifiées (cf. carte ci-dessous) correspondent :
 - . à des terrains récemment aménagés et bâtis (constructions non cadastrées),
 - . à des terrains encore urbanisables situés dans la continuité immédiate de l'urbanisation existante.
- Au niveau de Moisan, des espaces boisés sont placés dans le prolongement de trames protectrices déjà délimitées au PLUi (*corridor en pas japonais*). Conformément à l'orientation définie au SCOT, il convient d'étendre cette trame pour assurer la continuité de protection du corridor boisé.
- Les extensions urbaines prévues (zones AU) prennent appui sur l'urbanisation existante du bourg. Elles respectent la "*limite stricte ouest*" définie par le SCOT, de protection des espaces boisés remarquables et significatifs, et de leurs continuités comprenant la trame bleue associée à l'étang de Moisan. Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLUi sur ce point.





Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



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

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

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

Corridors en pas japonais

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

Trame bleue

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

Prescriptions au titre de la loi Littoral

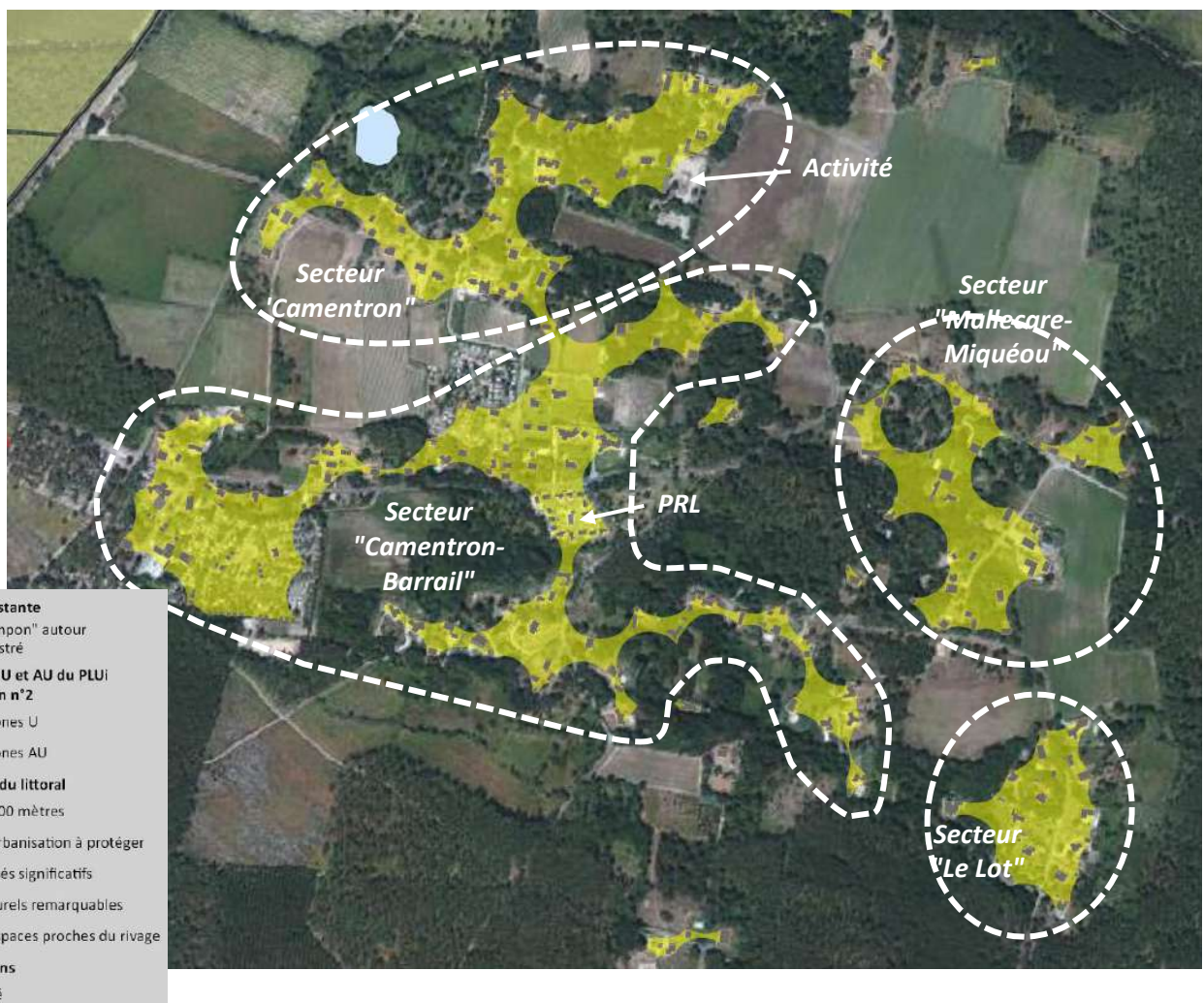
- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral



❑ Le Secteur déjà urbanisé du quartier de Caliot - Camentron

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

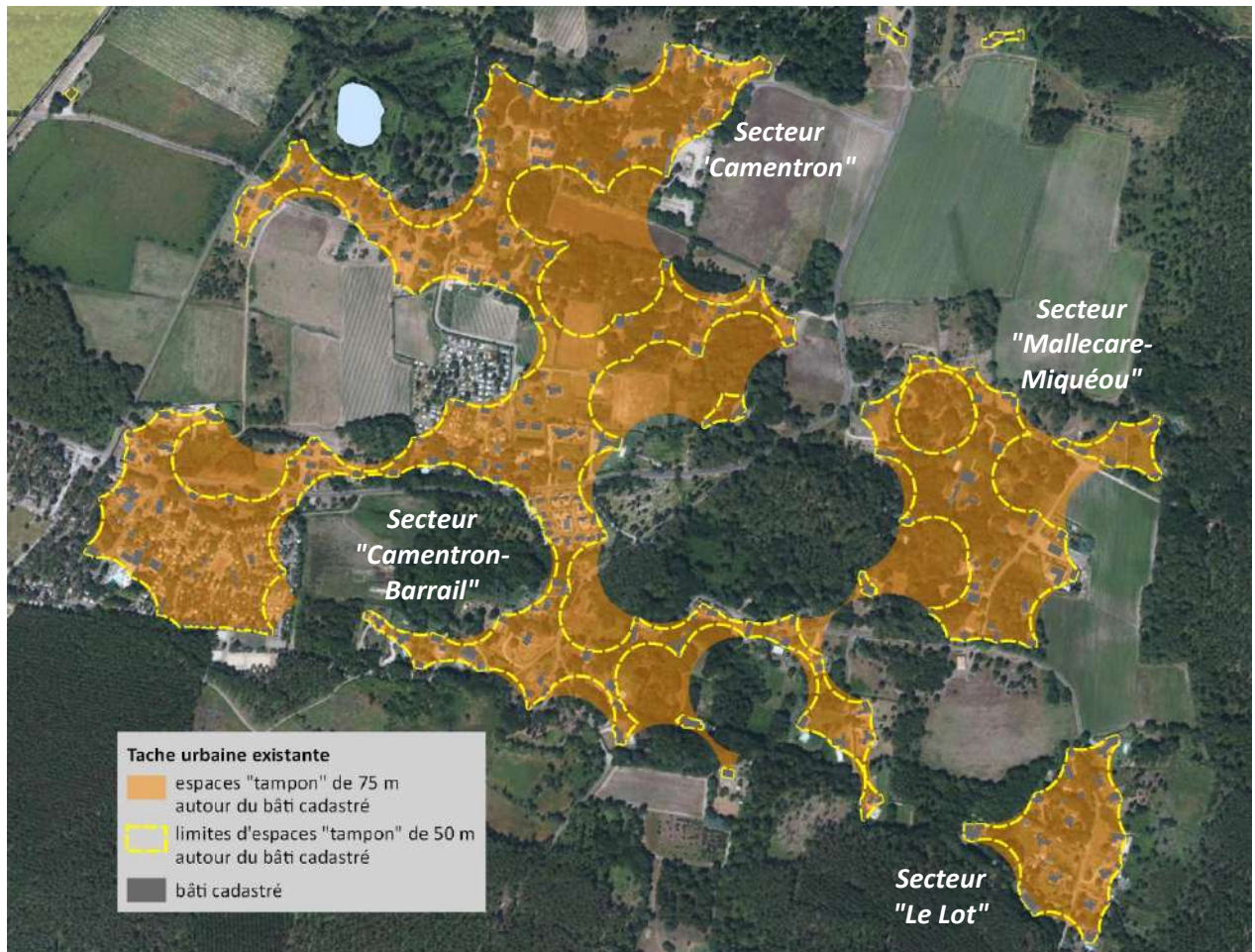
- Aucune zone U n'est délimitée sur ce quartier dans le PLUi avant modification. Les espaces bâtis et aménagés existants sont concernés par les zonages réglementaires suivants :
 - zones naturelle touristiques "Nt1" pour les sites de deux campings (*Lou Pignada* et *Les Acacias*) et d'un PRL (*Les Cottages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





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

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



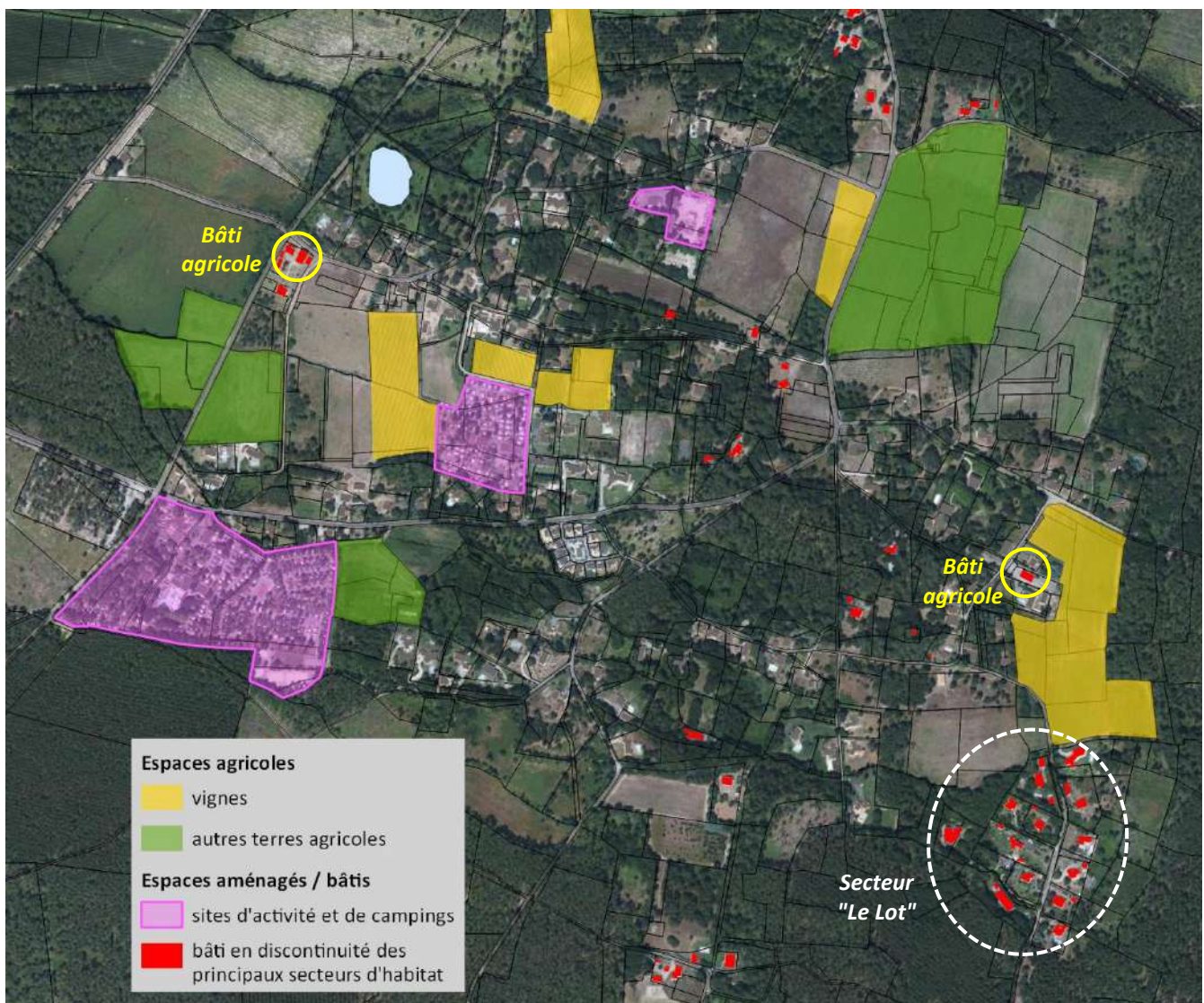


- L'identification de Secteurs déjà urbanisé (SDU) sur le quartier de Canot peut se traduire par la délimitation de zones U qui englobent les principaux ensembles urbanisés existants, qui respectent les critères de consistance et de densité d'habitat prévus par le SCOT.

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

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

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





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

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

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

Exemple d'arbres remarquables recensés sur le quartier de Caliot



Chêne liège
chemin de Camentron



Chêne liège
chemin du Houdin



Chêne pédonculé
chemin des Pandelles



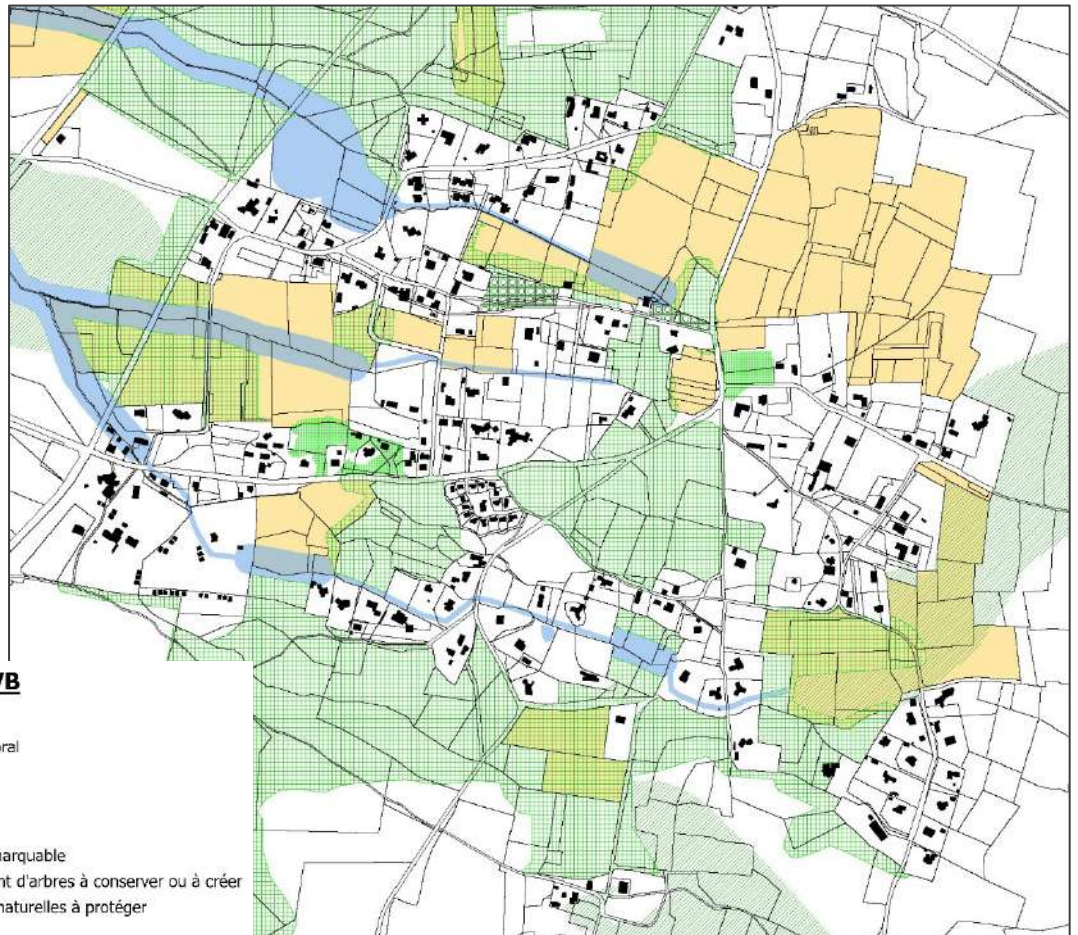
Chêne pédonculé
chemin de Mallecare



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

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

Extrait du règlement
graphique 3.2.8 du PLUi
avant modification



Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

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

Corridors en pas japonais

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

Trame bleue

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

Prescriptions au titre de la loi Littoral

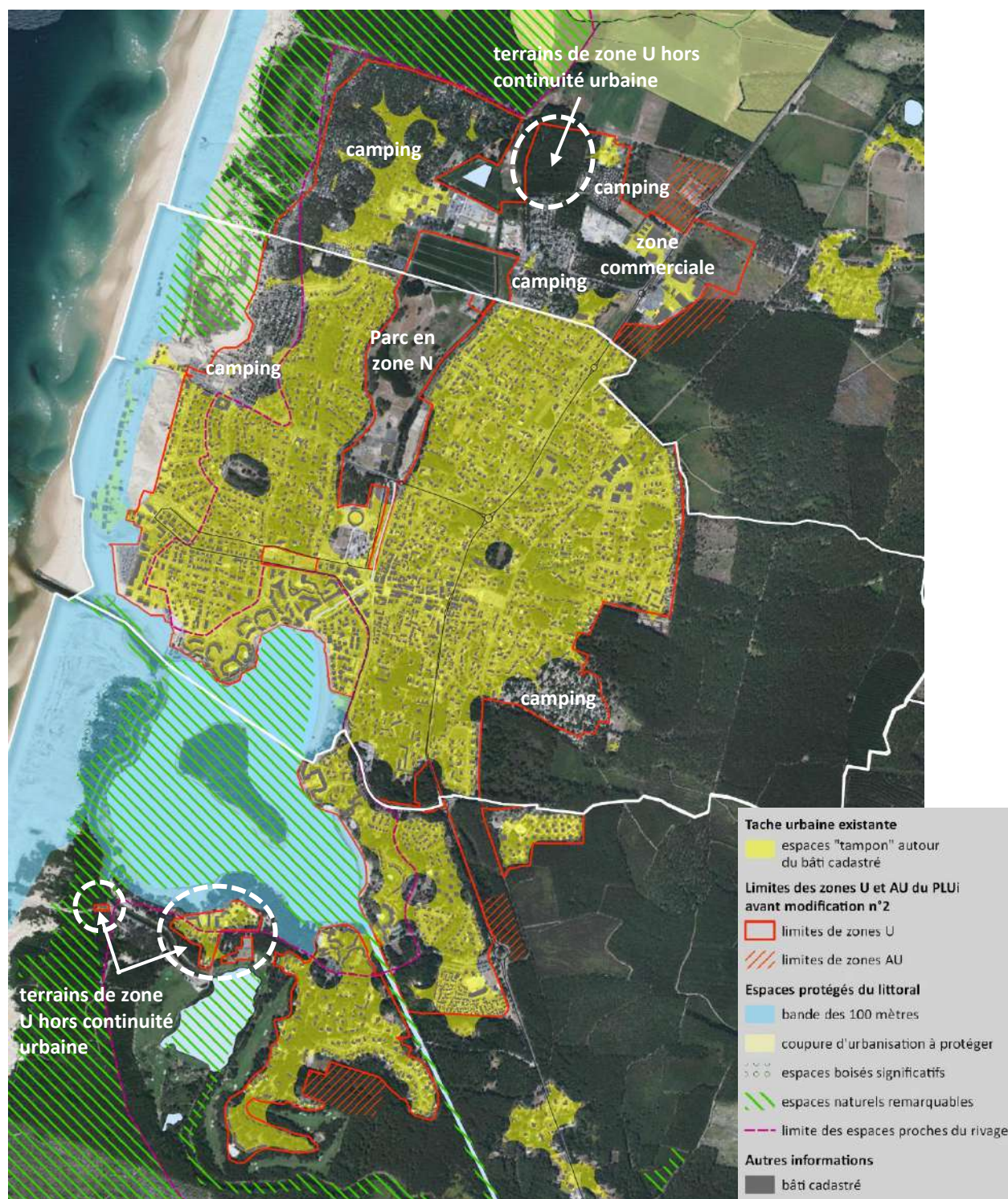
- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral



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

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

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





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

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



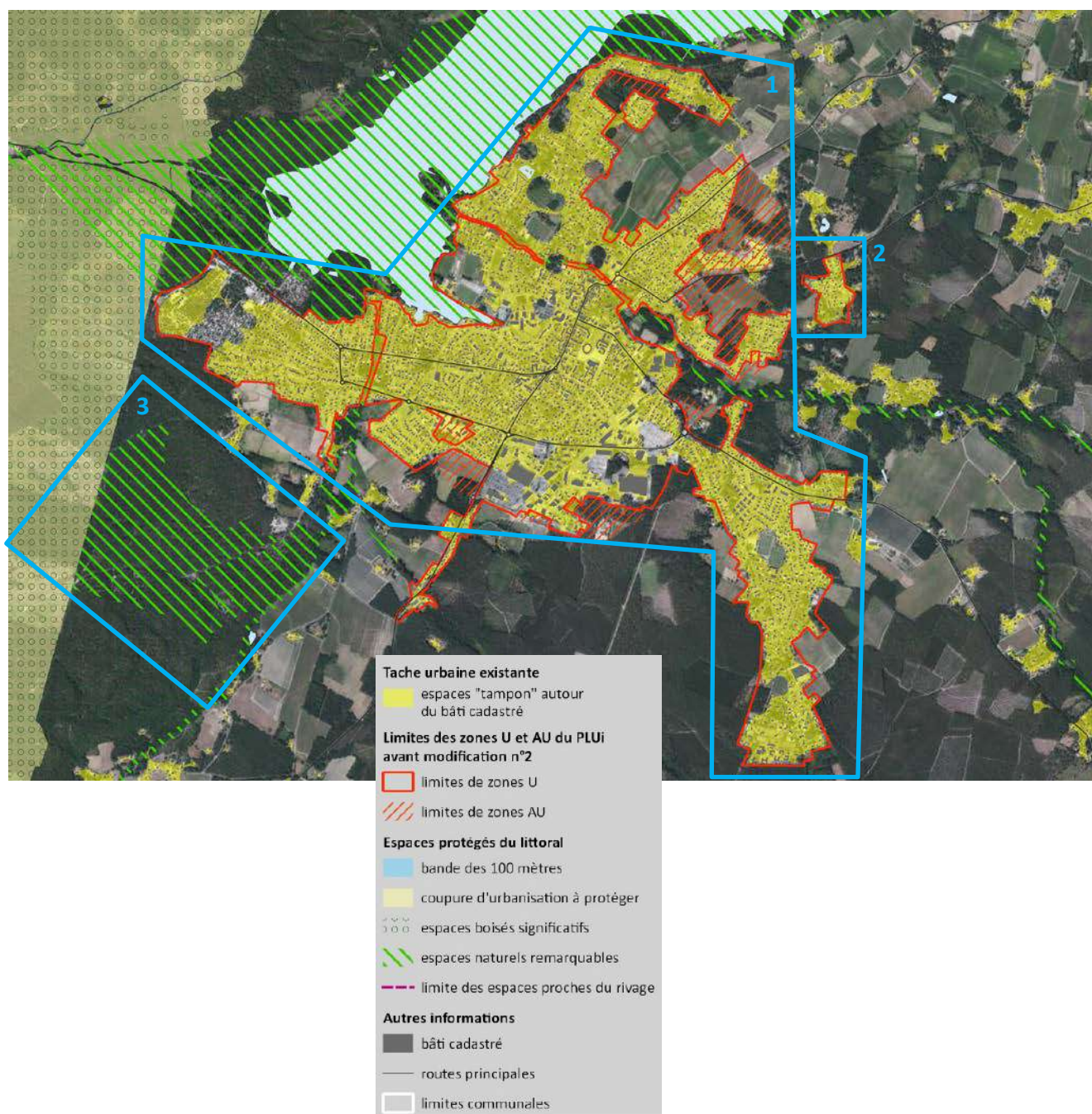
4.5. Commune de SOUSTONS

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

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

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

Repérage des secteurs d'étude

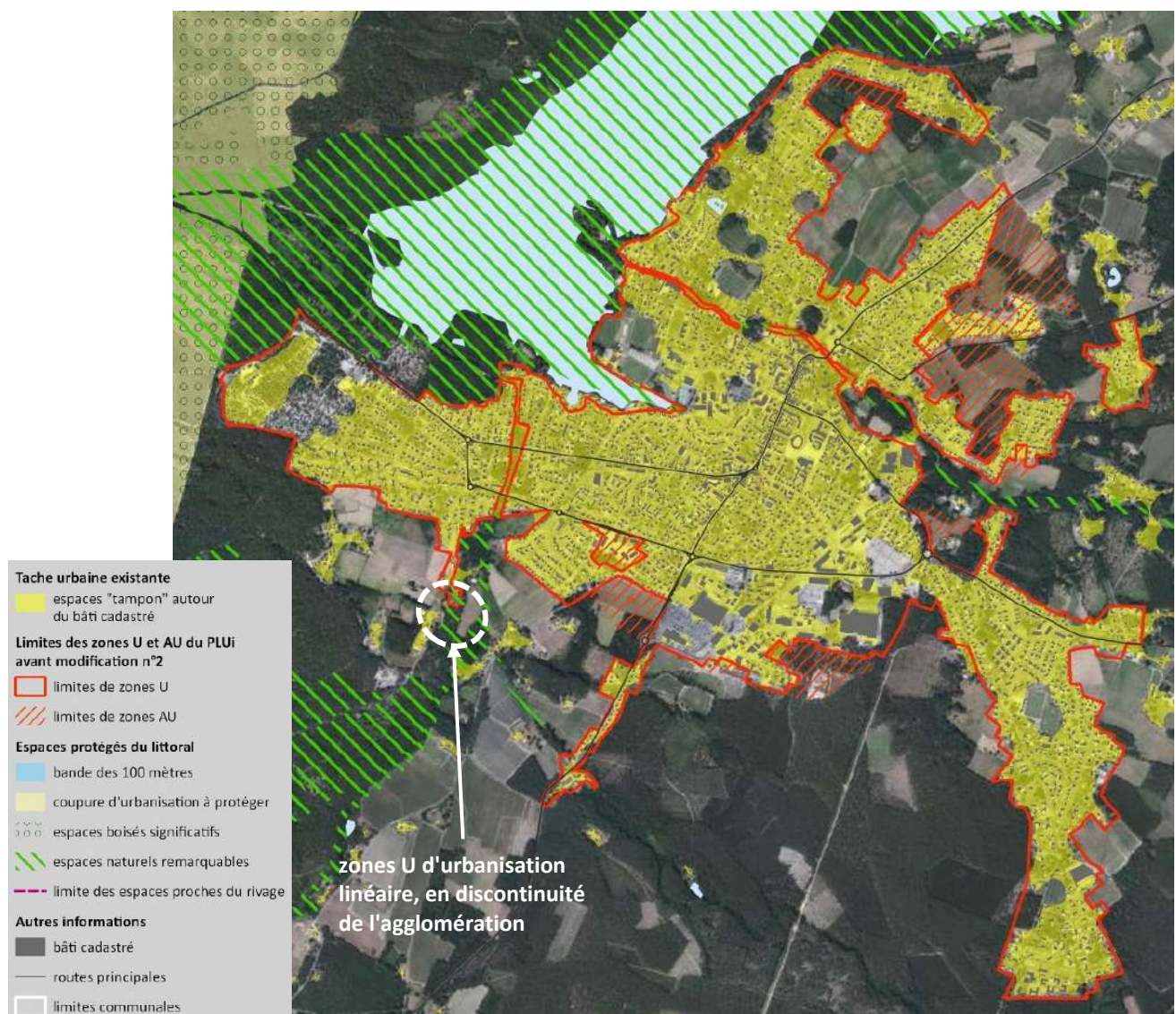




❑ L'Agglomération de la ville de Soustons

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

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





❑ Le Secteur déjà urbanisé du Château d'eau

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

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

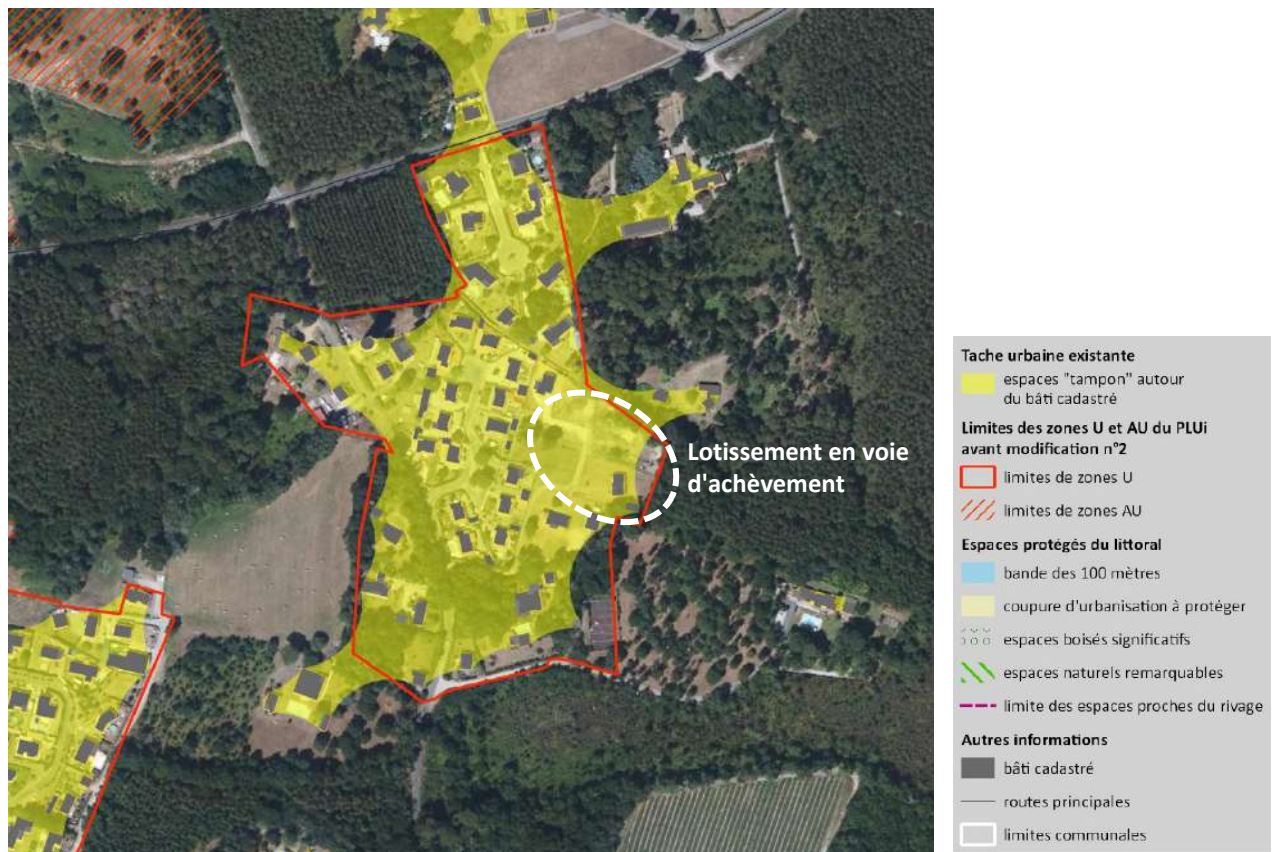




Tableau des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales prévues par le SCOT pour le SDU du Château d'eau – source : prescription P27 du DOO du SCOT

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

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

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

Corridors en pas japonais

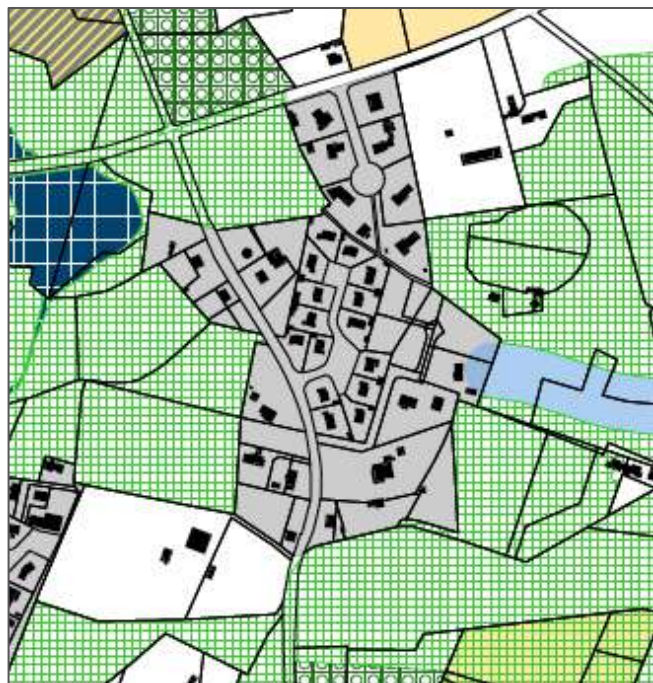
- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

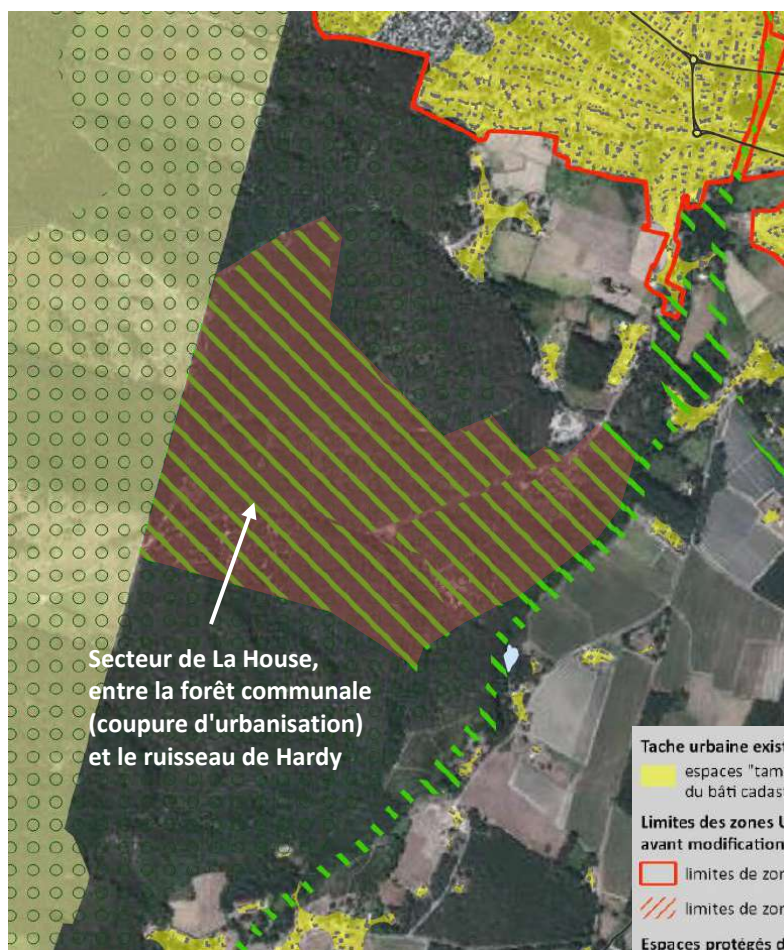
Trame bleue

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

Prescriptions au titre de la loi Littoral

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





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

Tache urbaine existante

- espaces "tampon" autour du bâti cadastré

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

- limites de zones U
- limites de zones AU

Espaces protégés du littoral

- bande des 100 mètres
- coupure d'urbanisation à protéger
- espaces boisés significatifs
- espaces naturels remarquables
- limite des espaces proches du rivage

Autres informations

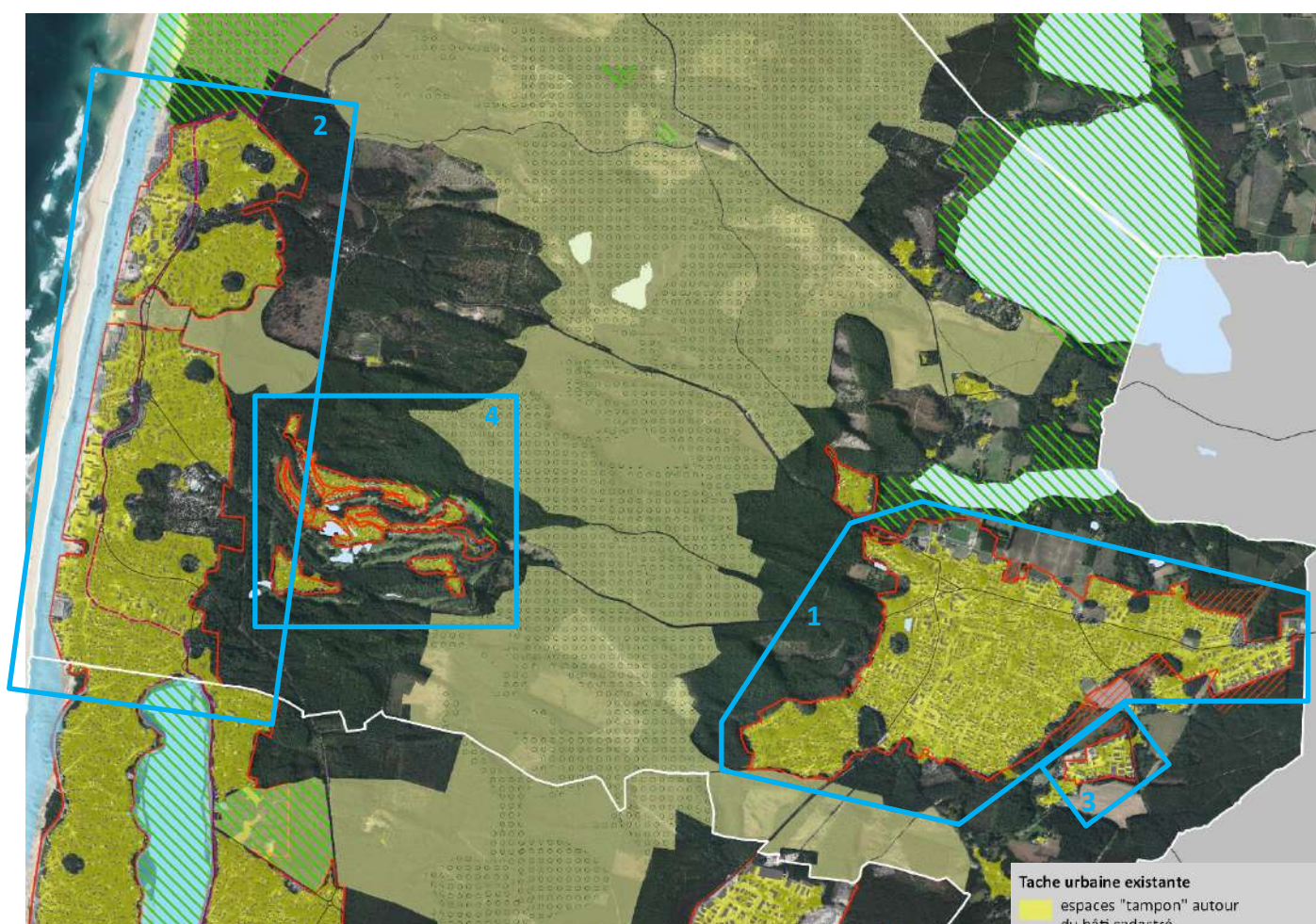
- bâti cadastré
- routes principales
- limites communales

4.6. Commune de SEIGNOSSE

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

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

Repérage des secteurs d'étude

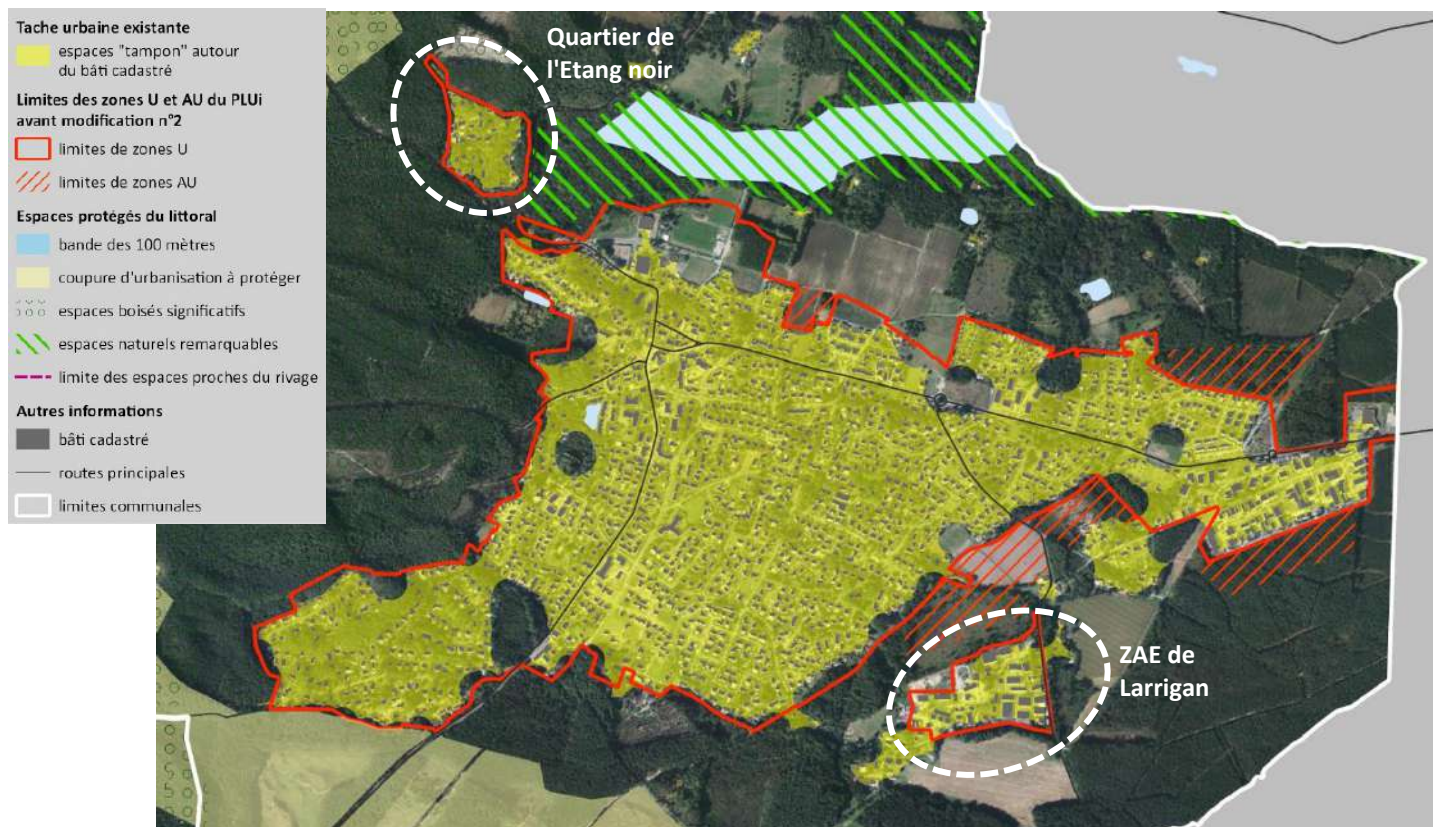




❑ L'Agglomération de la ville de Seignosse

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

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

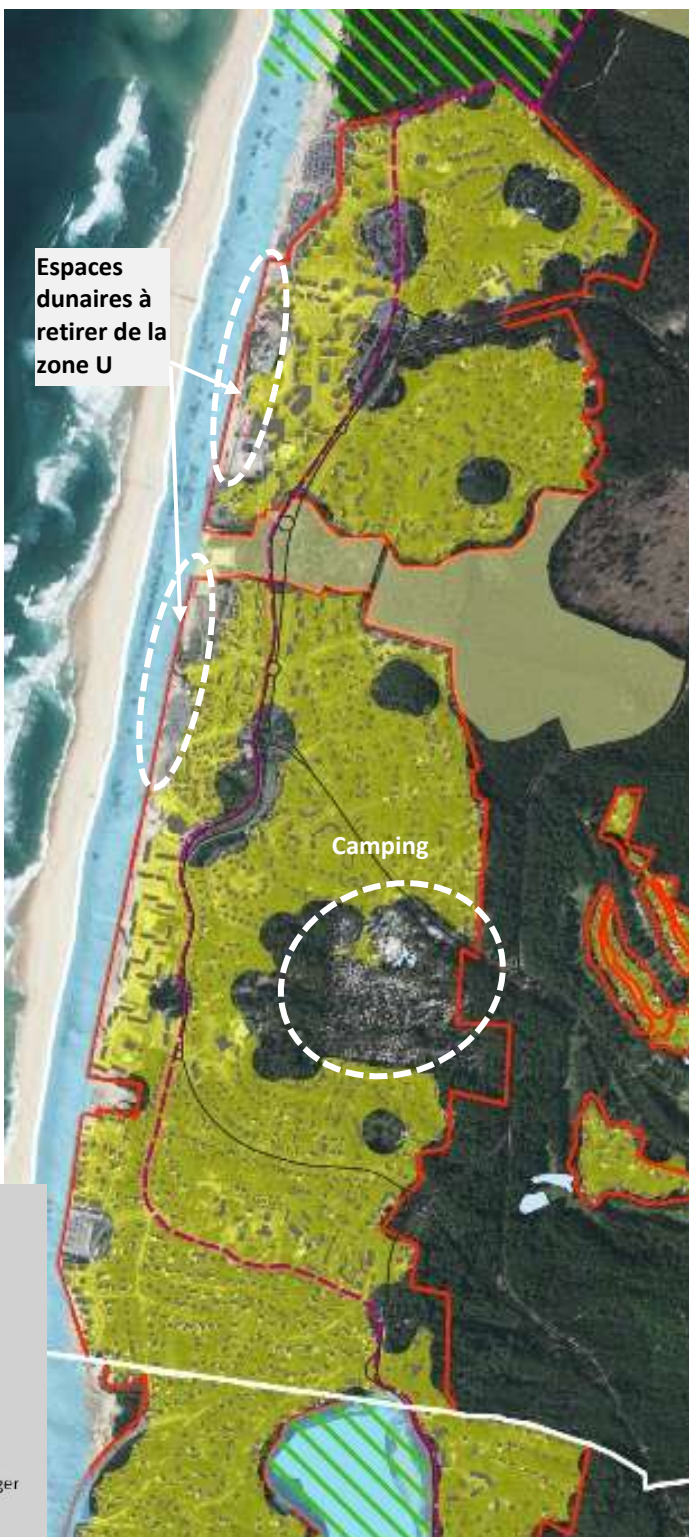




❑ L'Agglomération de Seignosse – Le Penon

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

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



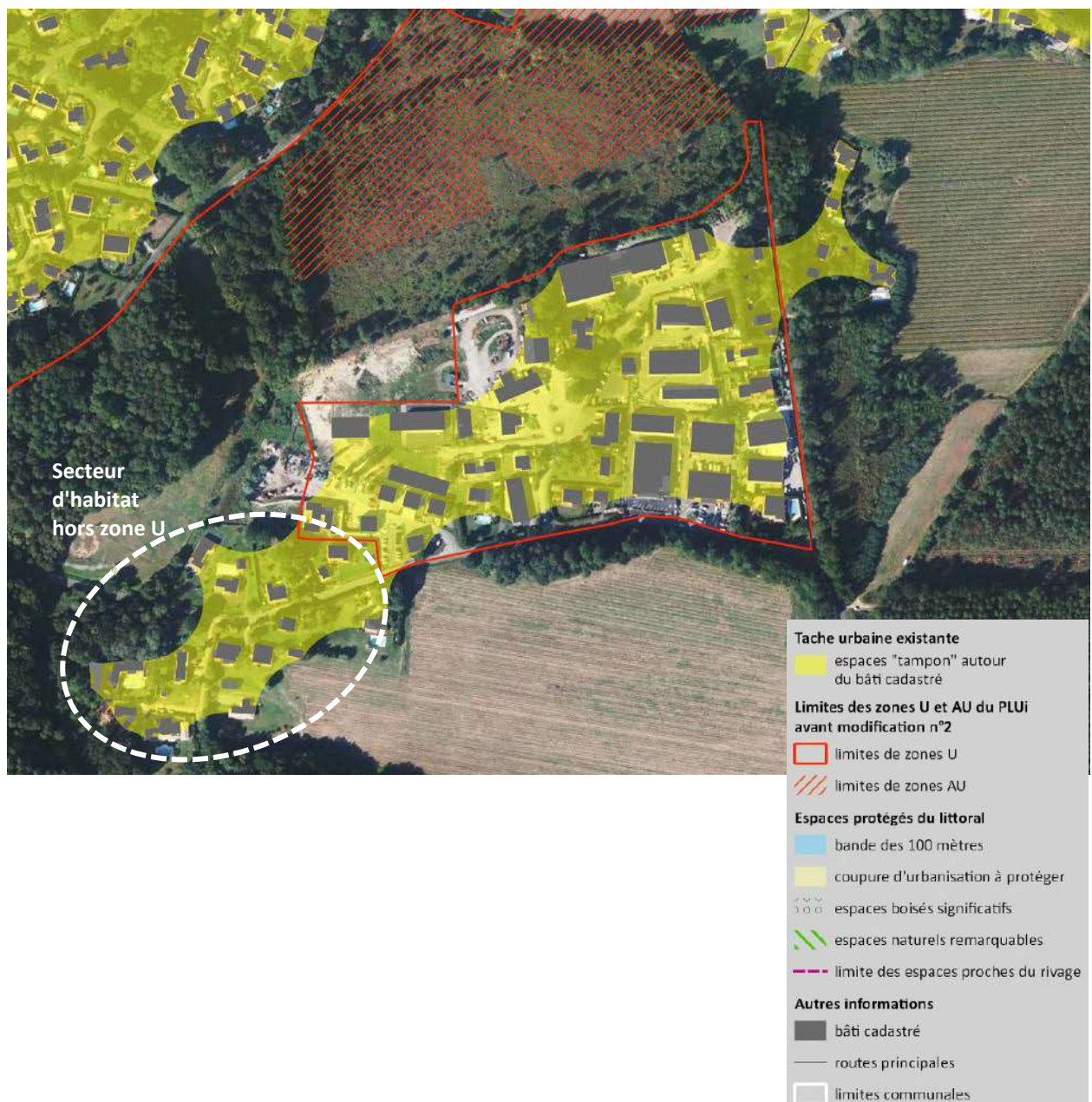
Tache urbaine existante	
	espaces "tampon" autour du bâti cadastré
Limites des zones U et AU du PLUi avant modification n°2	
	limites de zones U
	limites de zones AU
Espaces protégés du littoral	
	bande des 100 mètres
	coupure d'urbanisation à protéger
	espaces boisés significatifs
	espaces naturels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



❑ Le Village économique de Larrigan

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

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





Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification

Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

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

Corridors en pas japonais

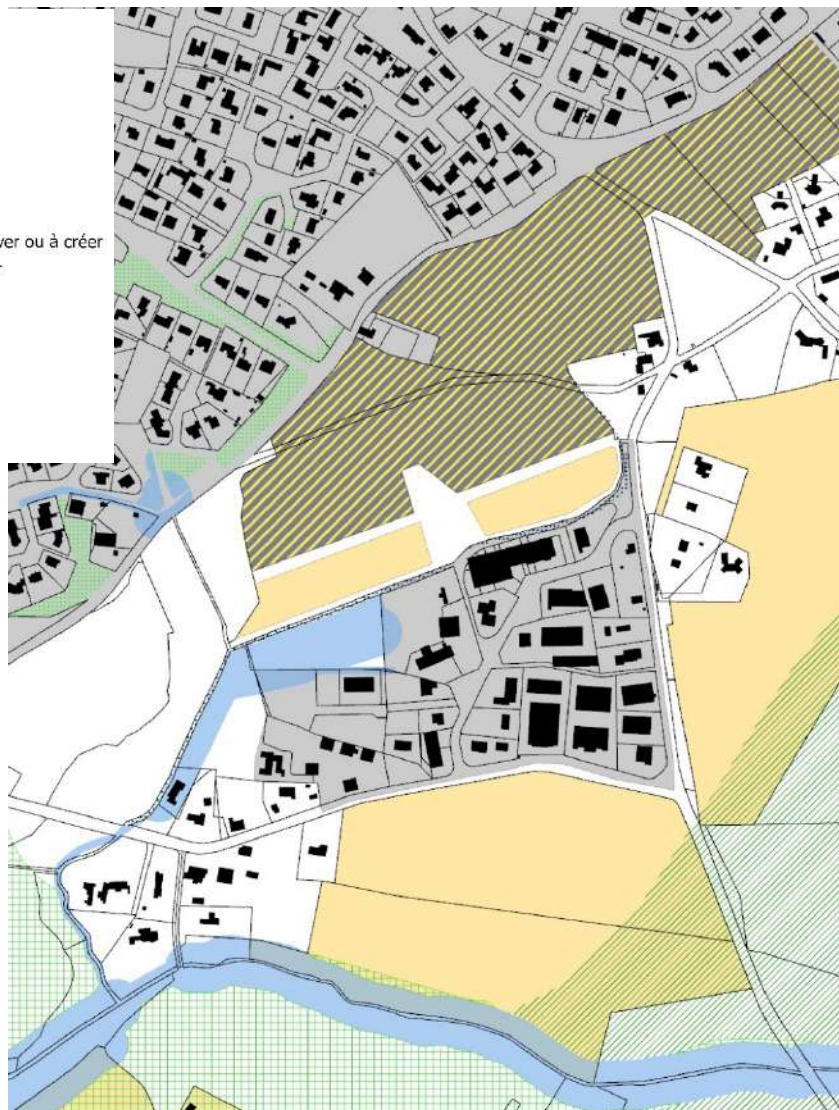
- Corridor en pas japonais : arbre remarquable
- Corridor en pas japonais : alignement d'arbres à conserver ou à créer
- Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

Trame bleue

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

Prescriptions au titre de la loi Littoral

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





❑ Le Secteur déjà urbanisé du golf de Seignosse

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

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

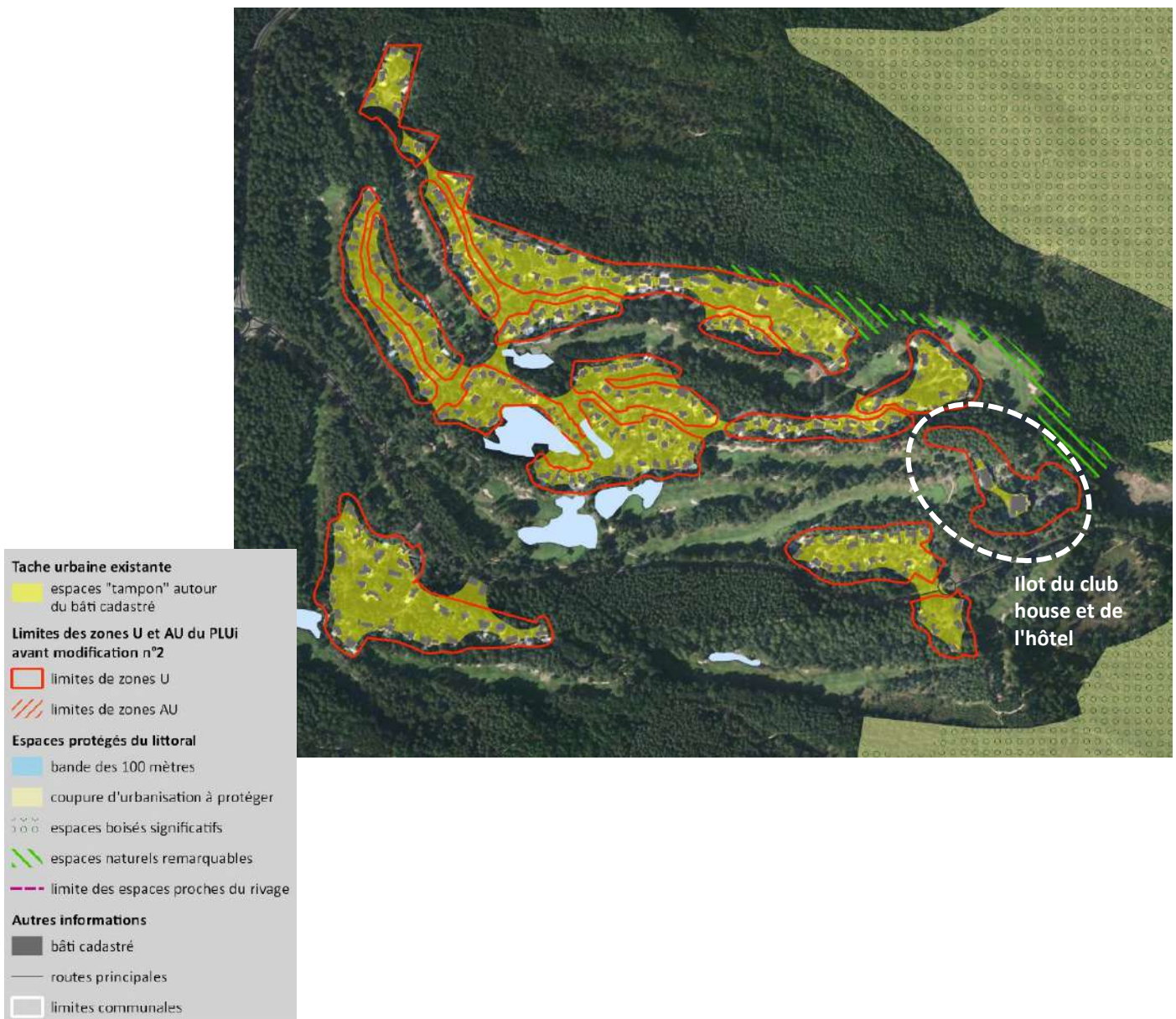
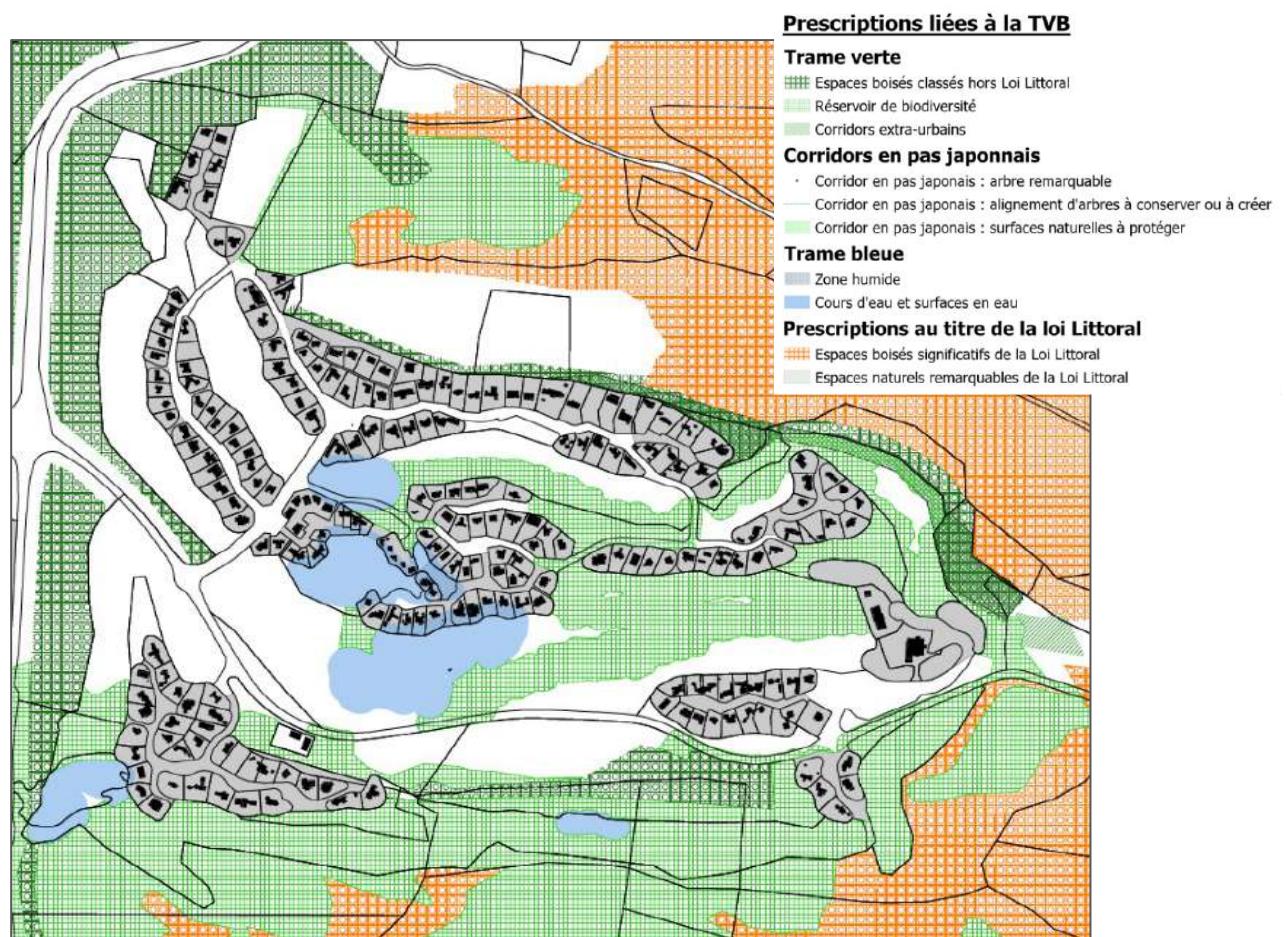




Tableau des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales prévues par le SCOT pour le SDU du Château d'eau – source : prescription P27 du DOO du SCOT

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

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



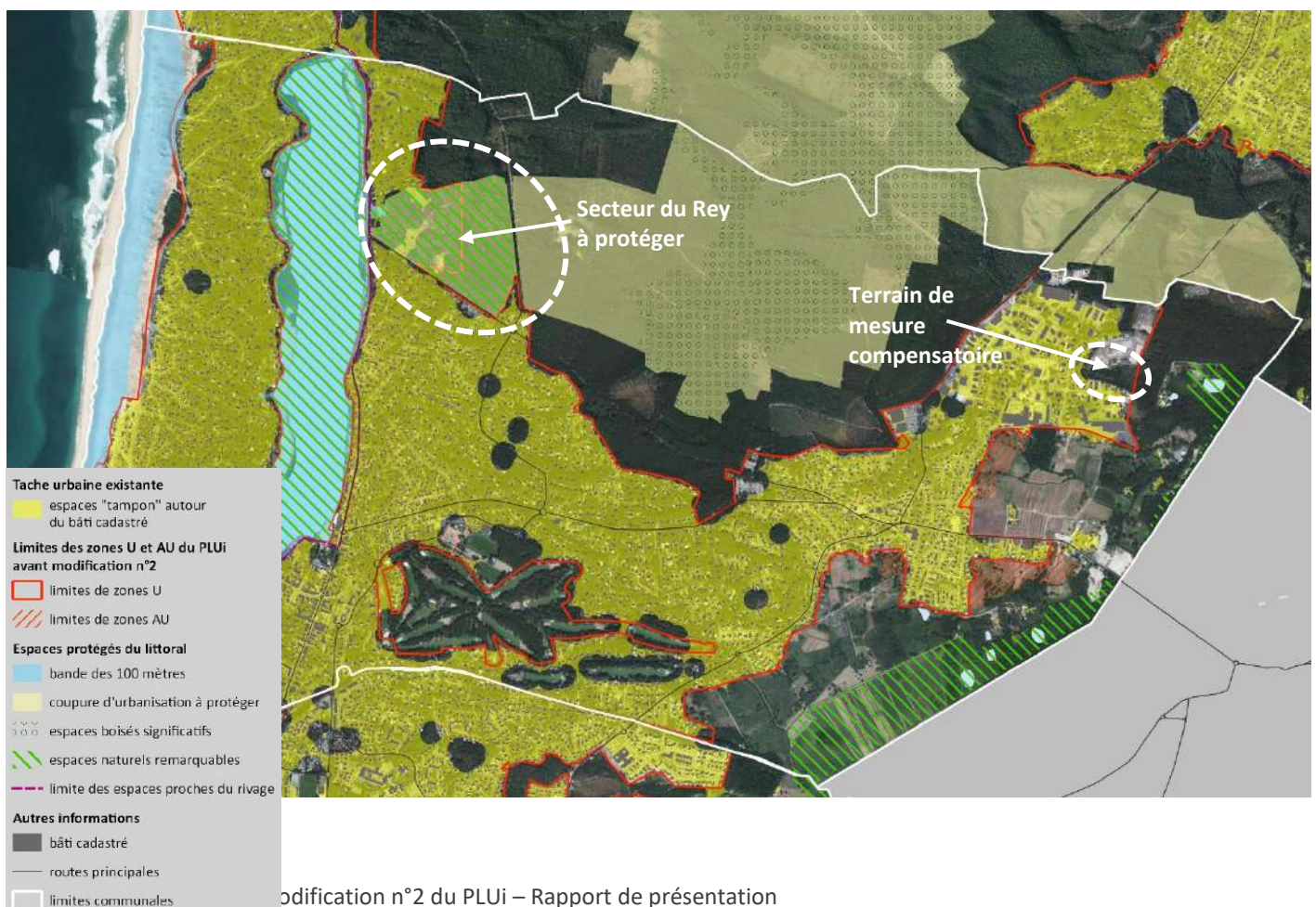


4.7. Commune de SOORTS-HOSSEGOR

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

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

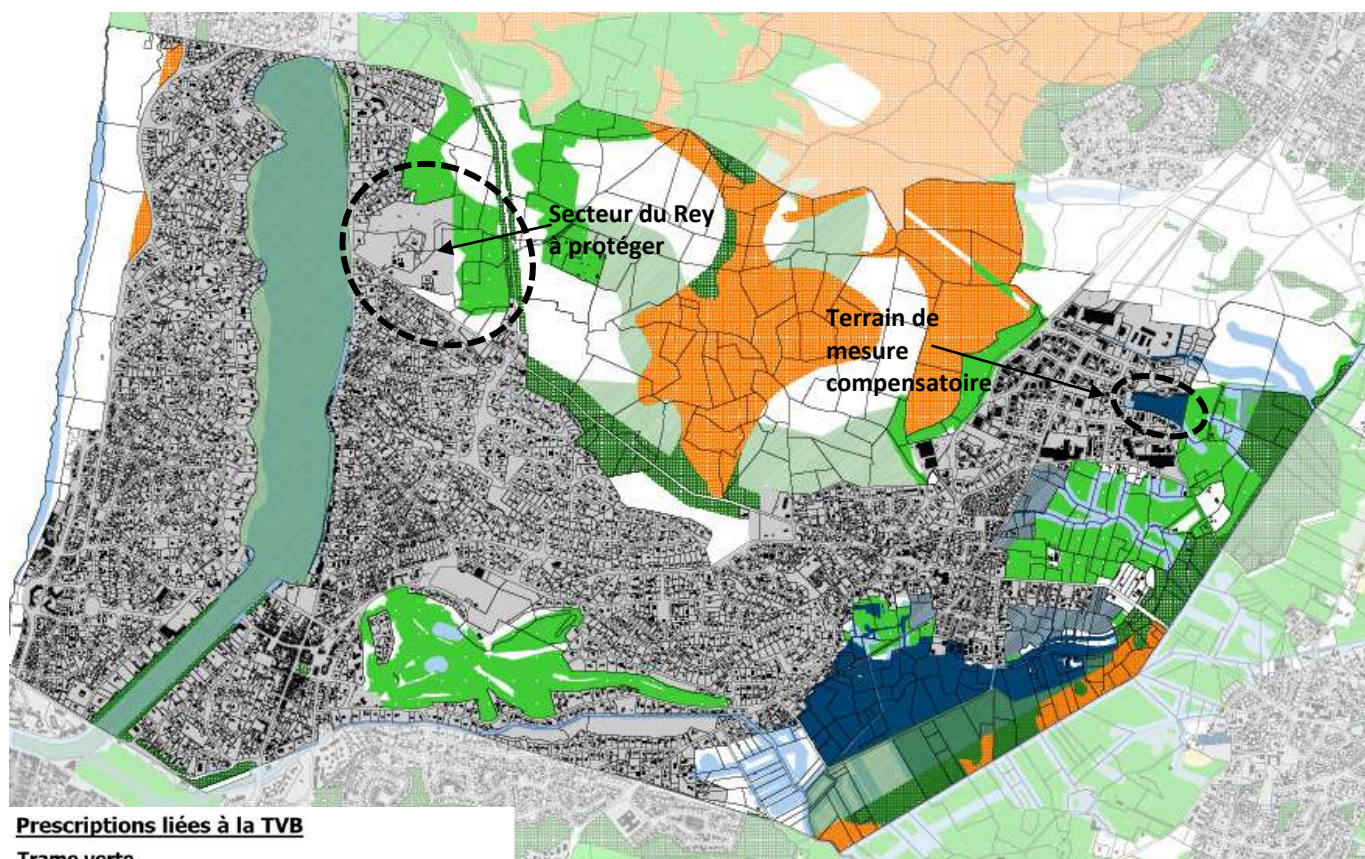
- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante, en tenant compte des proximités et continuités du bâti, et des espaces déjà aménagés privés ou publics.
Ces limites prennent en compte et préservent ainsi les îlots boisés et d'espaces verts correspondant au golf d'Hossegor,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





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

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

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

Corridors en pas japonais

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

Trame bleue

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

Prescriptions au titre de la loi Littoral

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



❑ L'Agglomération de la ville de Capbreton

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

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





❑ Le Village économique des 2 Pins

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

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



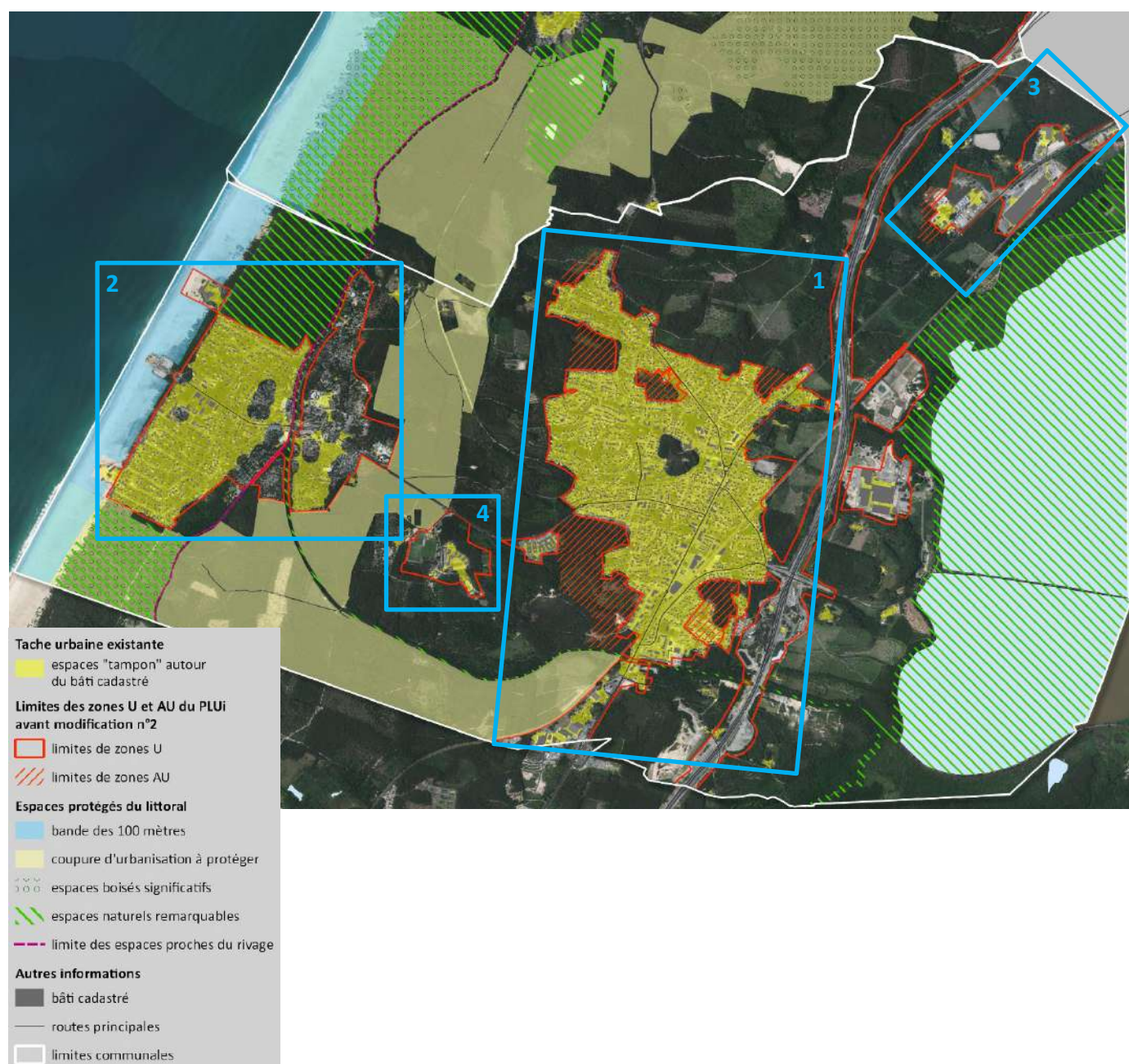


4.9. Commune de LABENNE

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

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

Repérage des secteurs d'étude





❑ L'Agglomération du bourg de Labenne

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

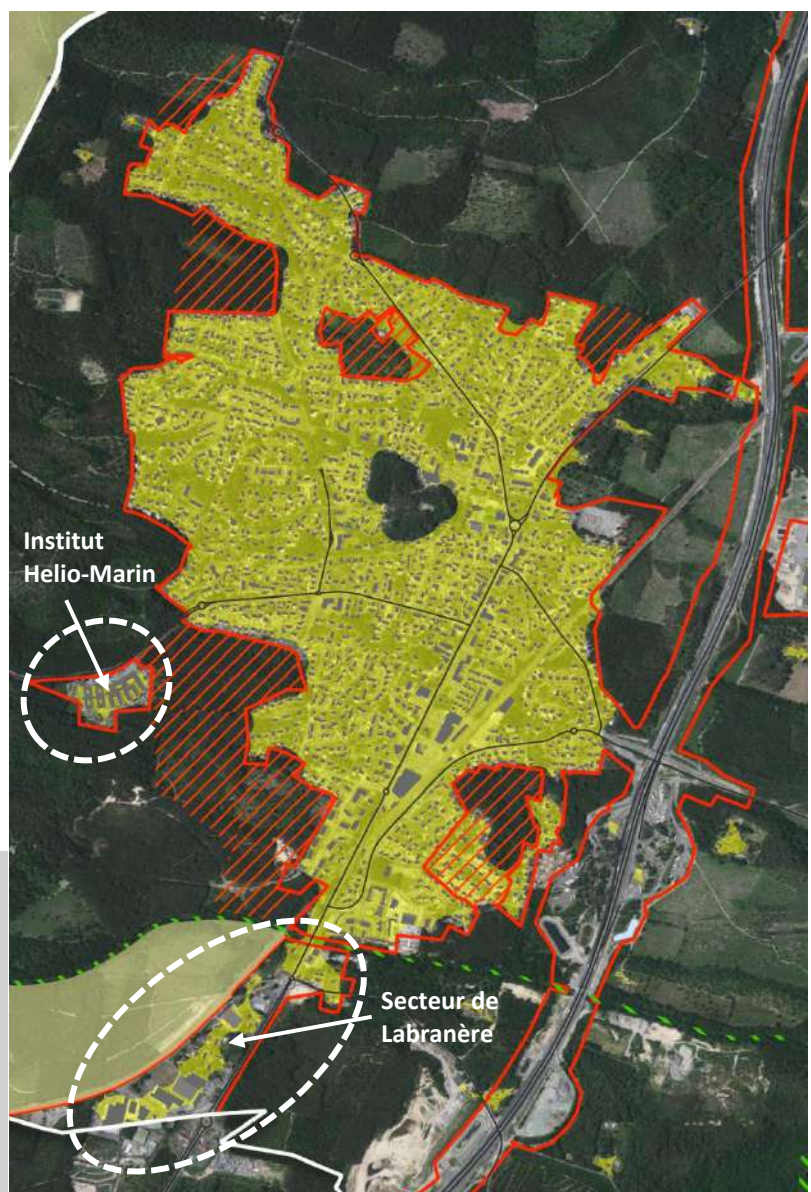
- Les limites de zone U respectent globalement l'enveloppe urbanisée existante du bourg, en tenant compte des proximités du bâti et des espaces déjà aménagés privés ou publics.

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

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

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

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

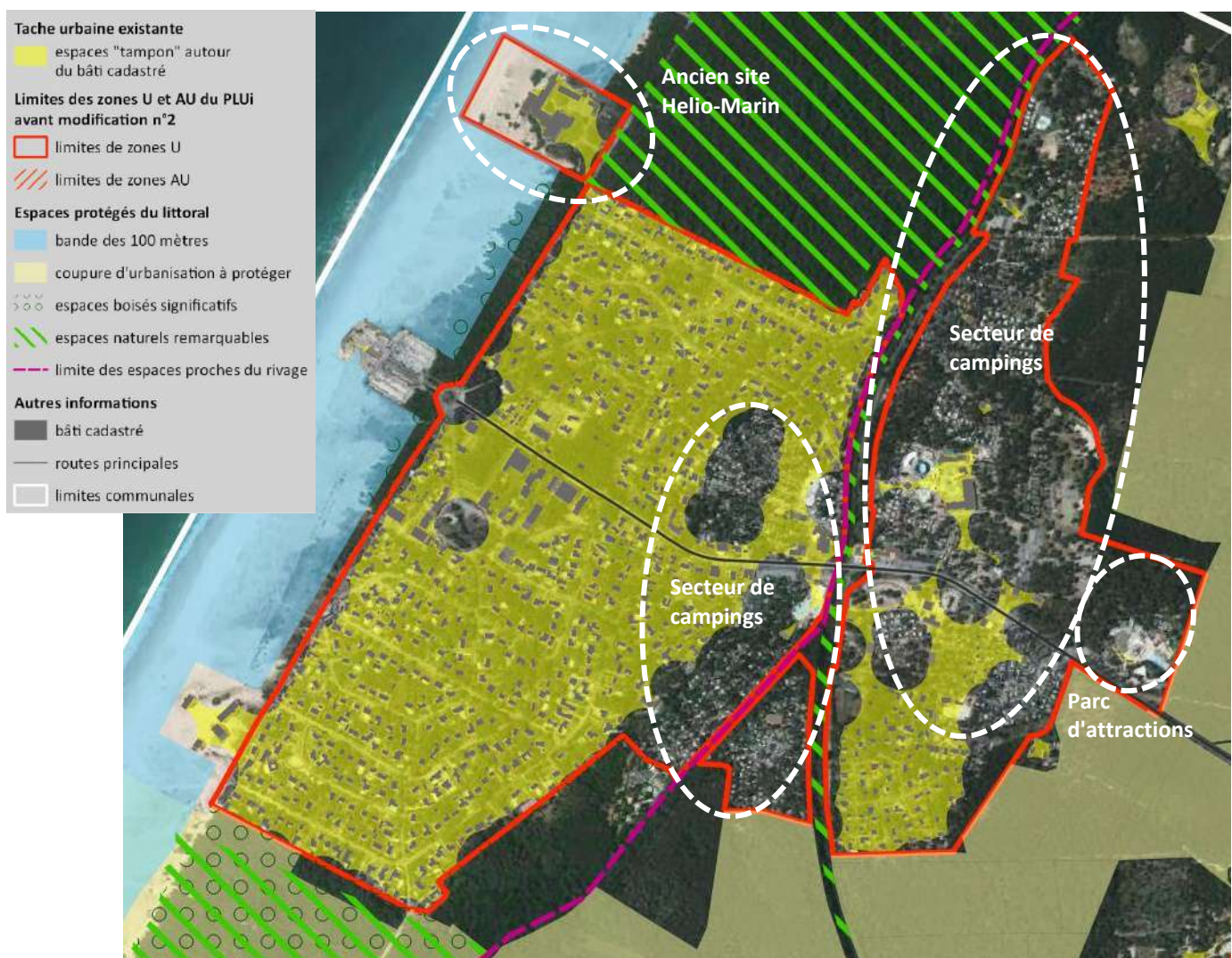




❑ Le Village résidentiel et touristique de Labenne-Océan

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

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

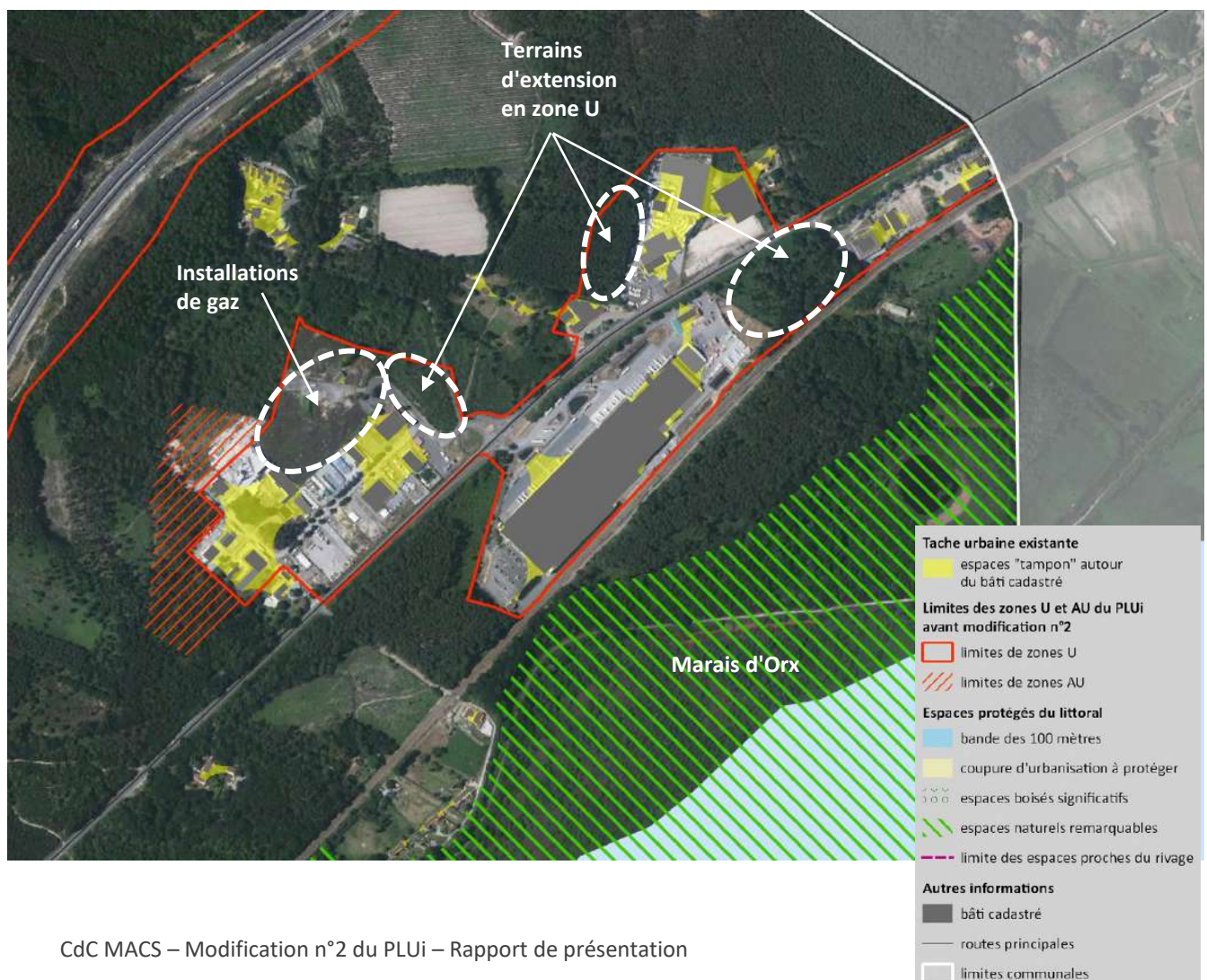




❑ Le Village économique de la zone d'Housquit-Artiguenave

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

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





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

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

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

Corridors en pas japonais

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

Trame bleue

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

Prescriptions au titre de la loi Littoral

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



❑ Le Secteur déjà urbanisé du Collège

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

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

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

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

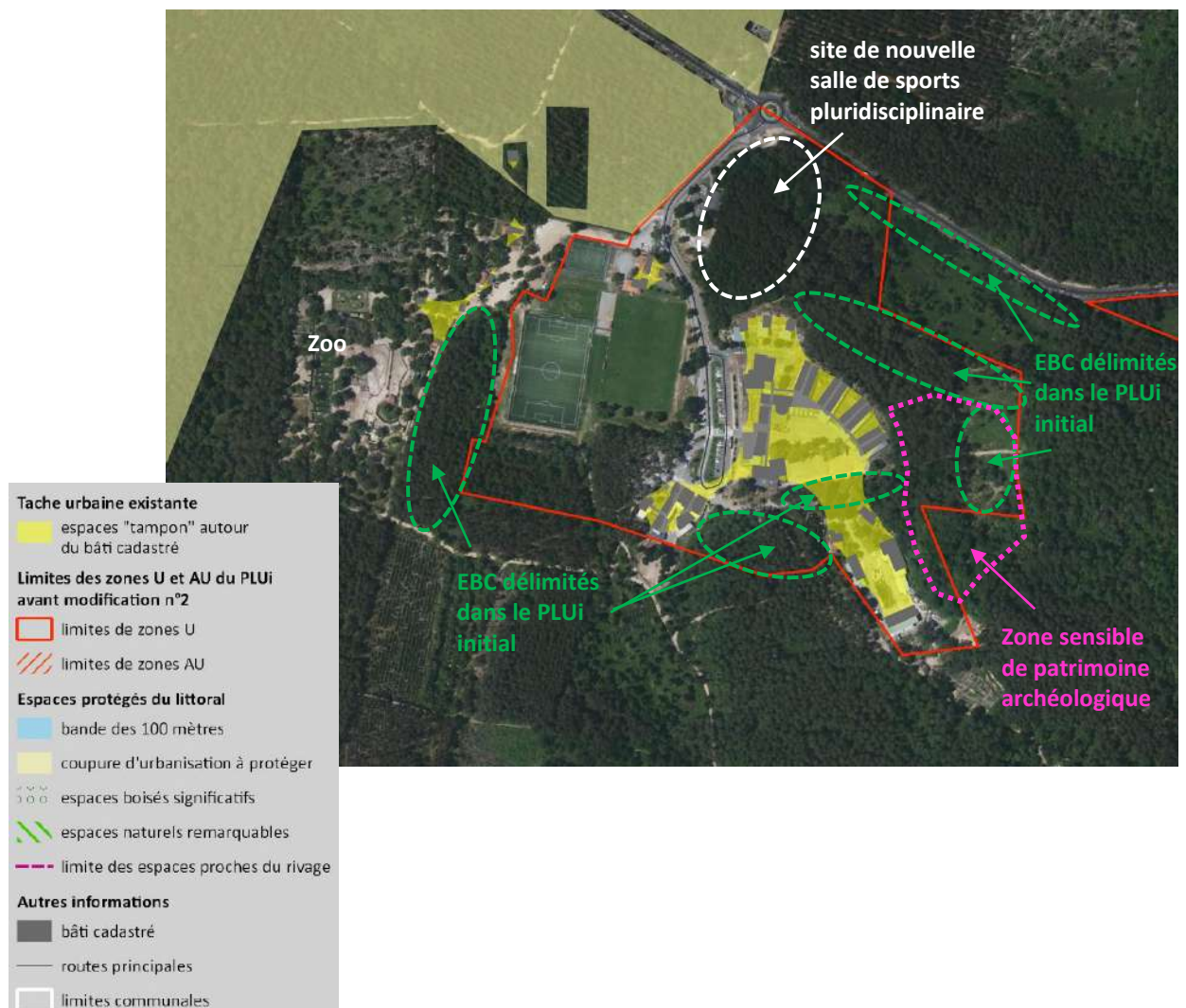
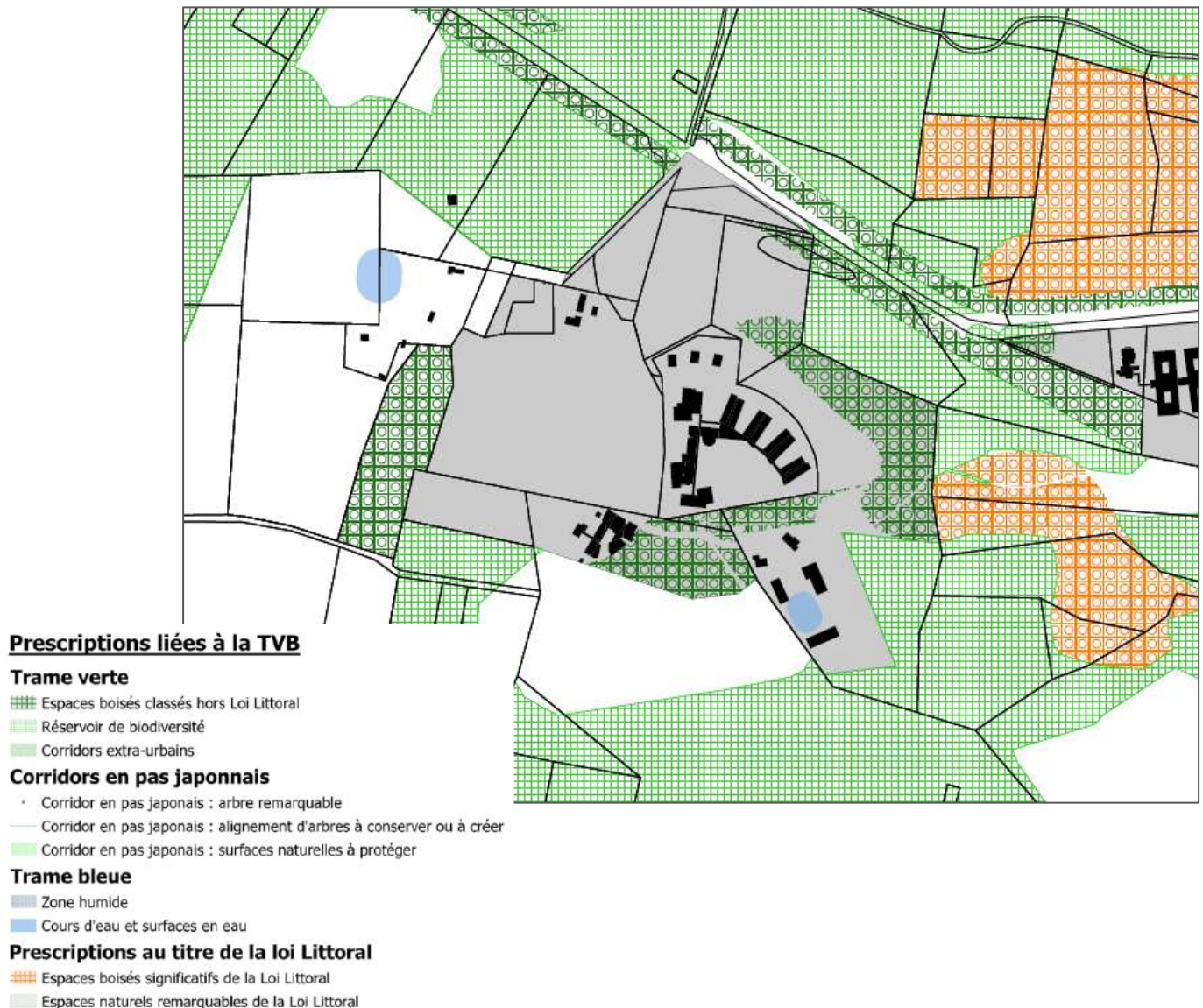




Tableau des mesures d'évitement et de limitation des incidences environnementales prévues par le SCOT pour le SDU du Château d'eau – source : prescription P27 du DOO du SCOT

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

Extrait du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



4.10. Synthèse de l'analyse

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

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

5. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU PLUi

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

Les modifications du PLUi reposent :

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

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

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

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

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



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

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

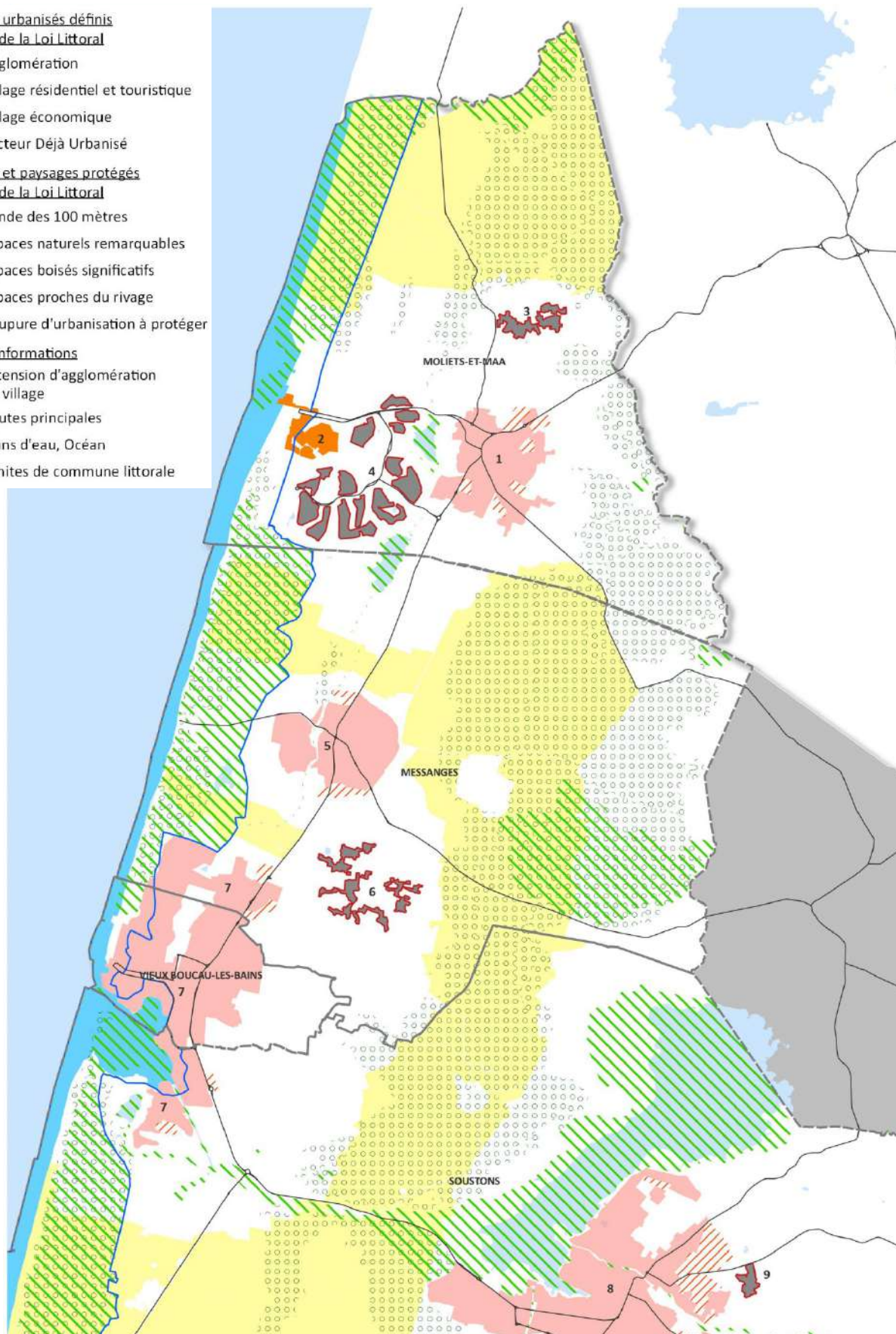
- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

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

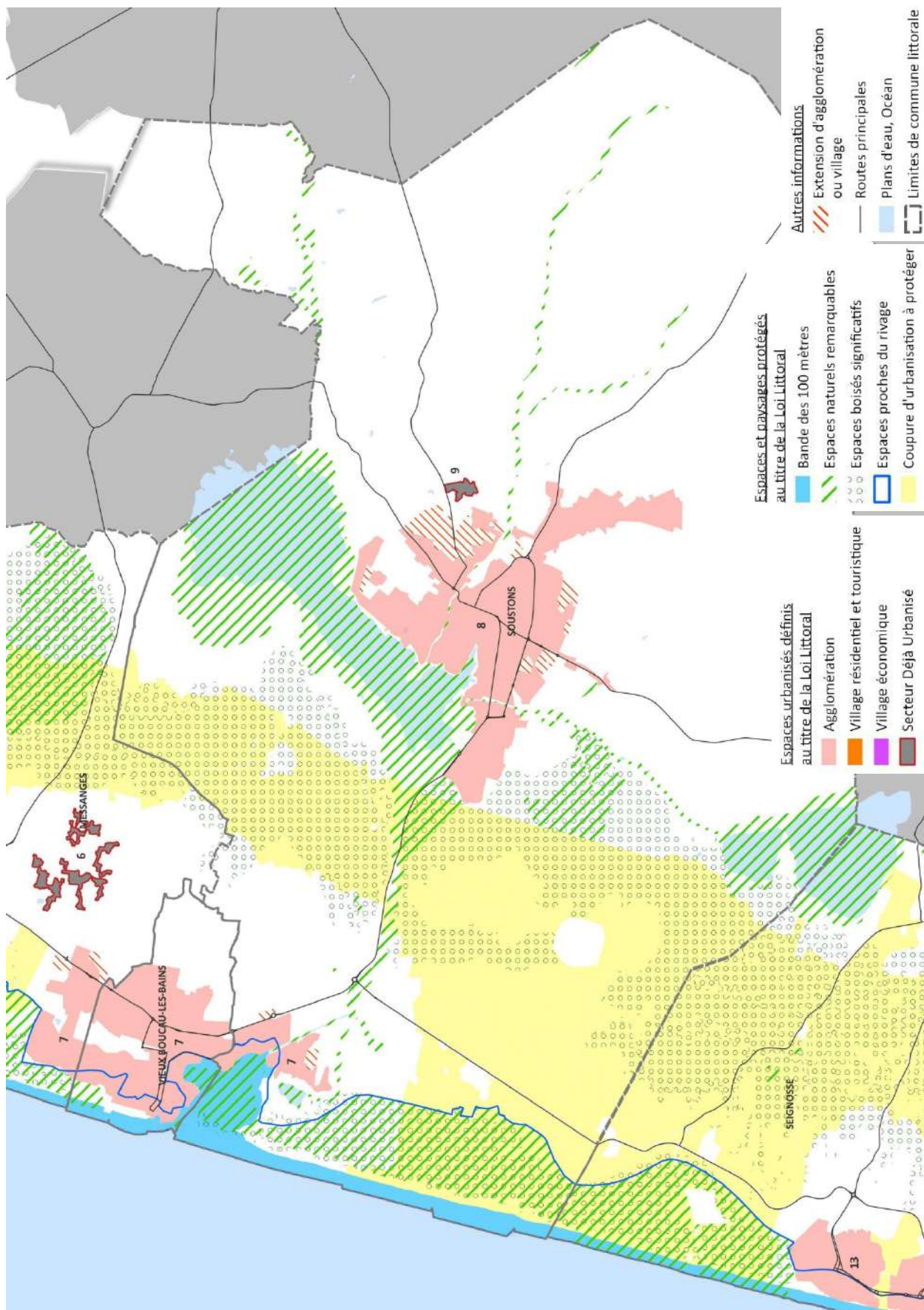
Autres informations

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





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





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

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

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

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

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

Autres informations

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

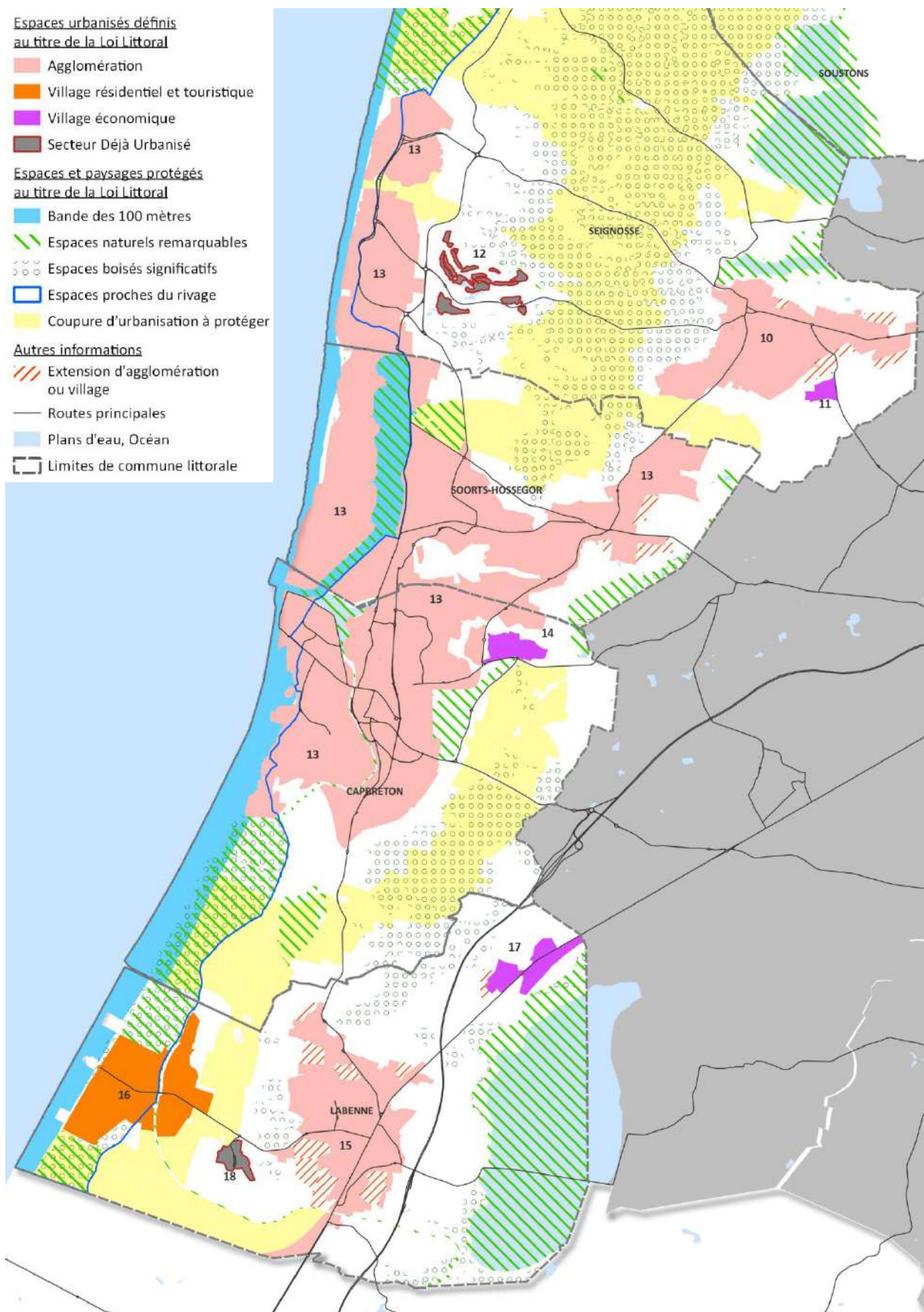




Tableau de synthèse des entités urbaines Loi Littoral

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

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



5.2. Les modifications portant sur les secteurs d'Agglomérations

5.2.1. Les principes directeurs des modifications

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

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

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

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

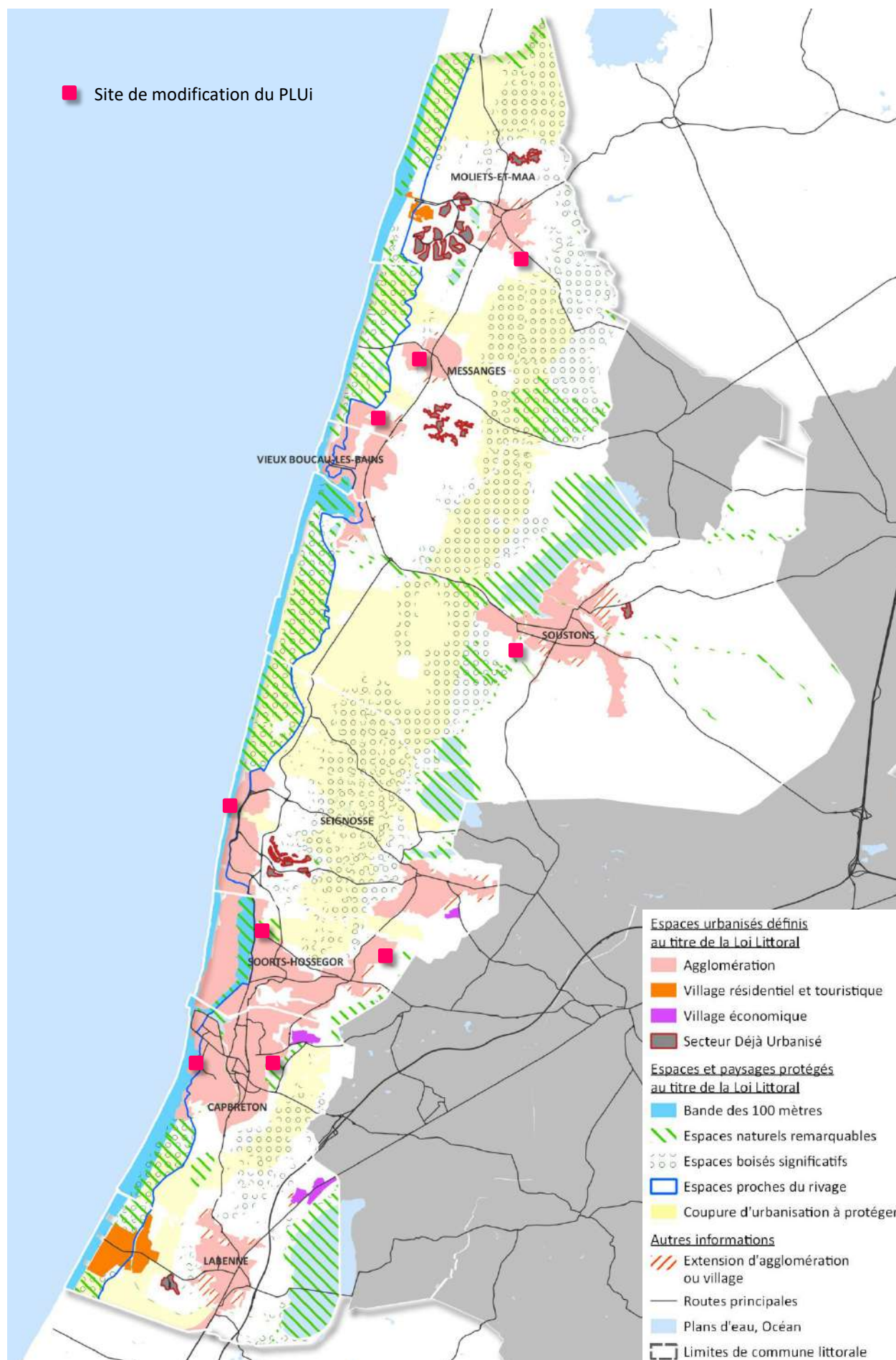
Ces modifications visent à parfaire l'application de deux principes :

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

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



Carte de localisation des modifications sur les secteurs d'Agglomérations

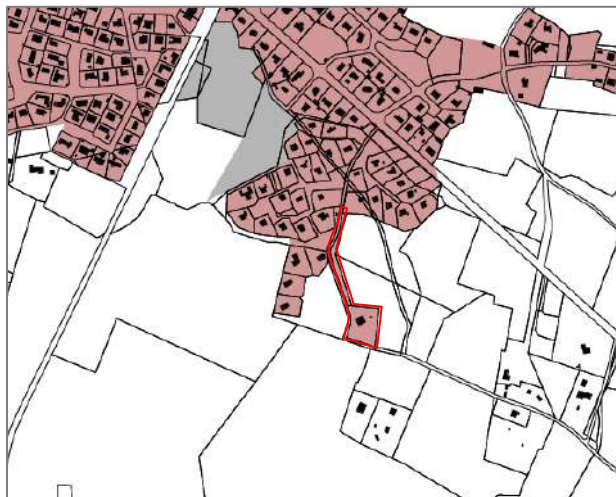


5.2.2. Modification sur le bourg de Moliets

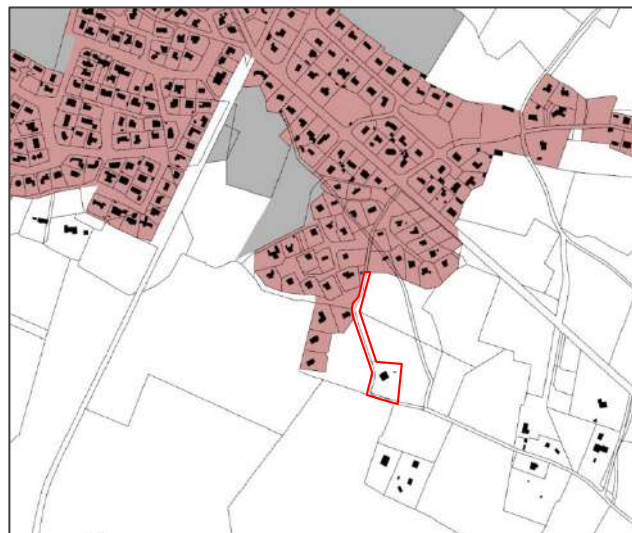
La modification vise à prendre en compte le caractère diffus d'un terrain déjà bâti, en discontinuité vis-à-vis de l'urbanisation agglomérée du bourg de Moliets.

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

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



Extrait règlement graphique du PLUi modifié





5.2.3. Modification sur le bourg de Messanges

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

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

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

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

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



Extrait règlement graphique du PLUi modifié





5.2.4. Modification sur l'agglomération à Messanges sud

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

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

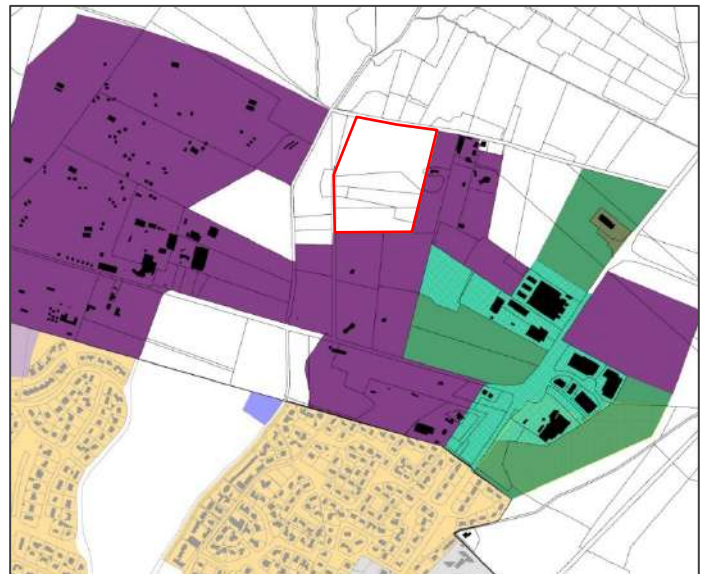
Toutefois, plusieurs refus récents de permis d'aménager sur ce site confirment le caractère inconstructible de ces terrains : en effet, les campings non ou peu bâtis situés aux alentours créent une rupture d'urbanisation vis-à-vis des espaces bâtis agglomérés de Vieux Boucau et de la zone commerciale.

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

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



Extrait règlement graphique du PLUi modifié





5.2.5. Modification sur la ville de Soustons

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

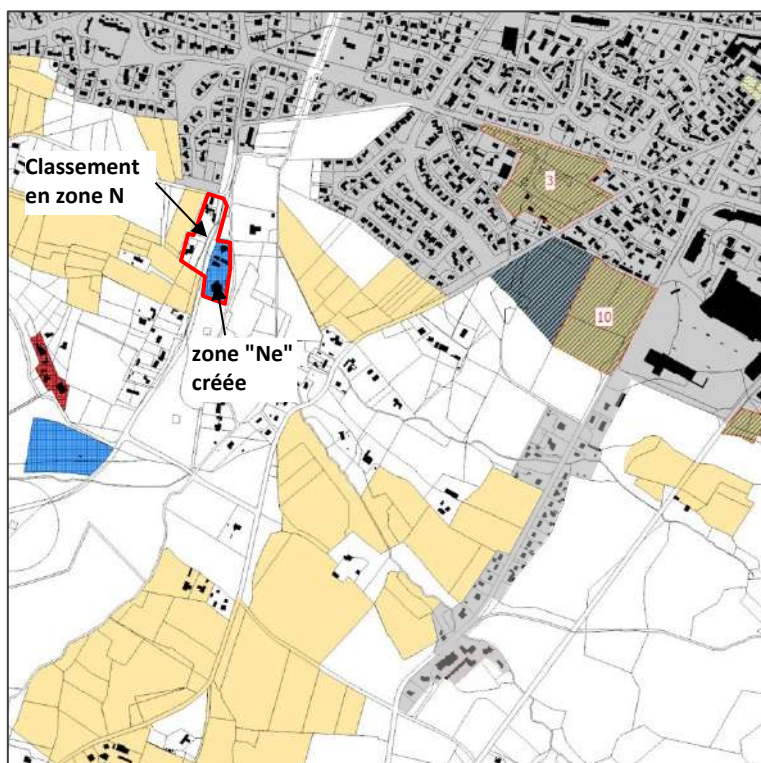
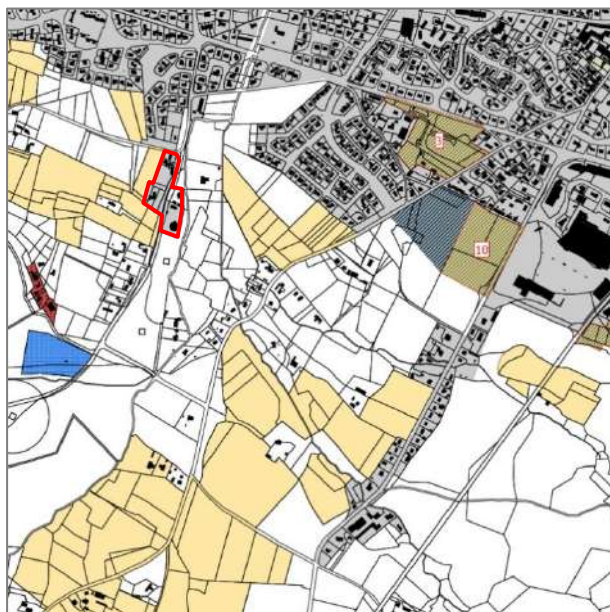
Les terrains concernés se localisent au sud de la ville le long de la rue de Philip, dans un contexte d'espaces agricoles et arborés, avec présence d'espaces identifiés comme remarquables du littoral (fossés intégrés à la trame bleue).

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

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

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

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



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

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

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

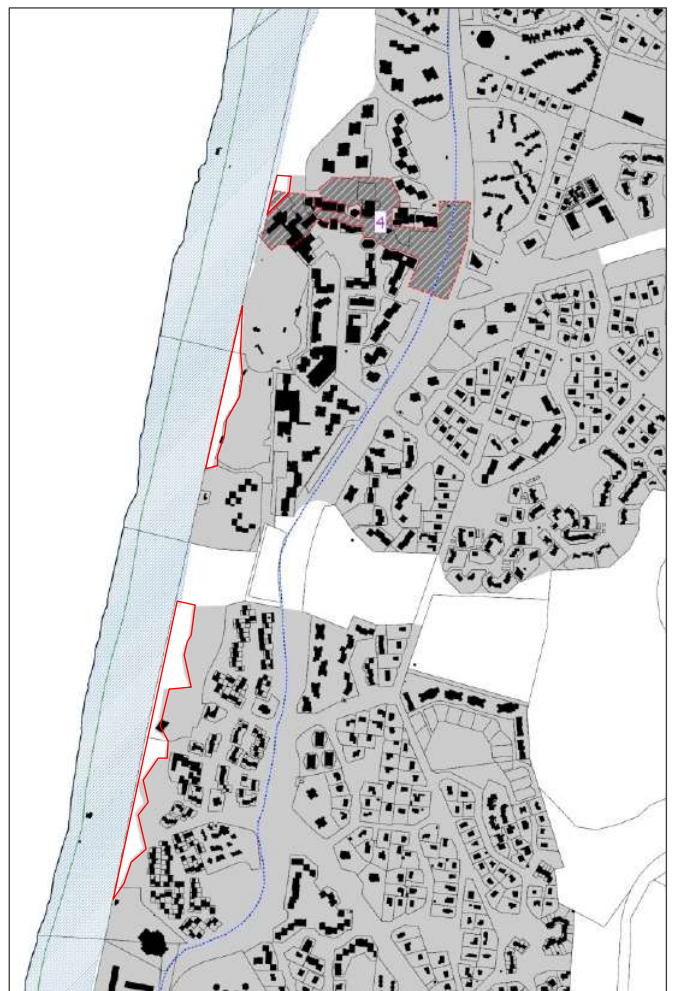
La modification consiste ainsi au reclassement des espaces concernés de la zone U initiale en zone N, sur une superficie totale de 2,21 ha.

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

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



Extrait règlement graphique du PLUi modifié



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

Terrains nord



Terrains sud



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



5.2.7. Modification sur le secteur de Soorts - Pédebert

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

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

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

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur



Extrait règlement graphique du PLUi modifié



5.2.8. Modification sur le secteur du Rey à Hossegor

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

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

Le secteur intègre :

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

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

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

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

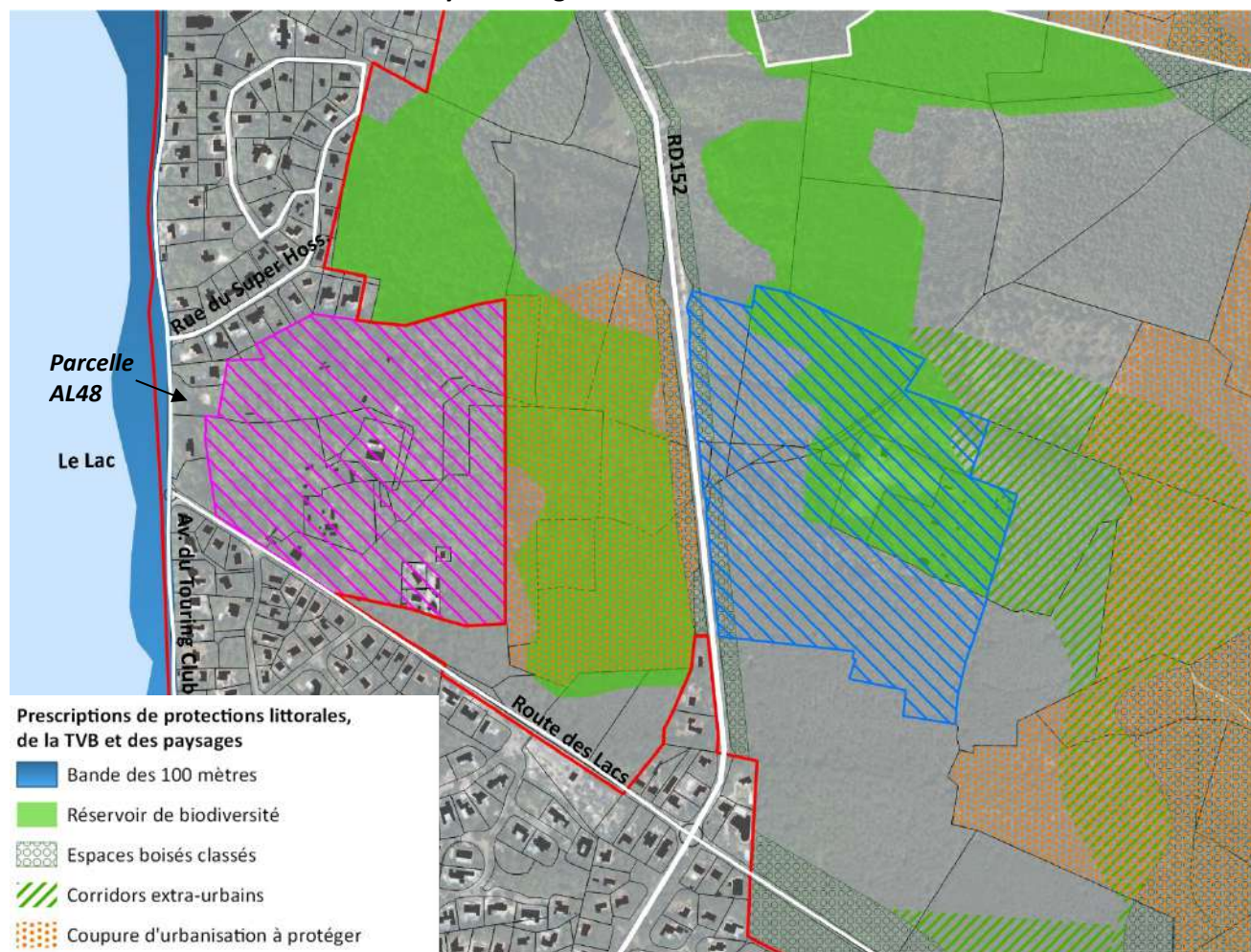
- des espaces boisés classés hors Loi Littoral qui en bordent l'emprise de la RD152,
- des réservoirs de biodiversité de part et d'autre de la RD152,
- une coupure d'urbanisation entre les zones U d'hébergements touristiques et N de sport et loisirs.
- un corridor extra-urbain en partie Est.

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

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

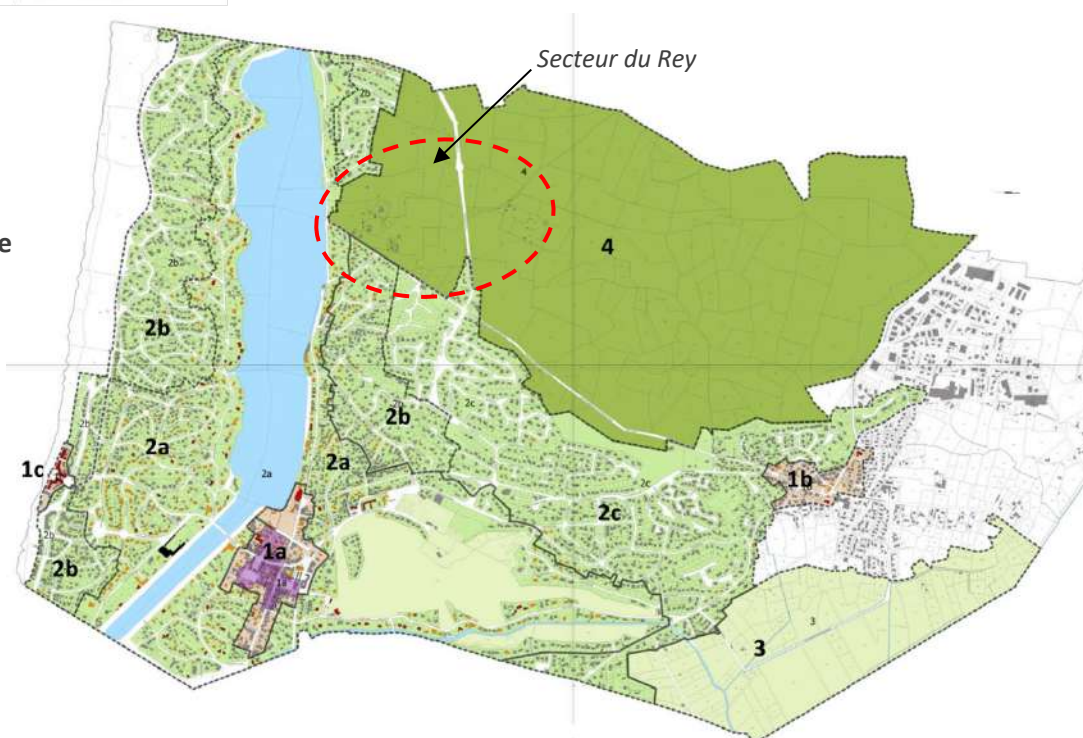


Synthèse des zonages et des principales prescriptions surfaciques du PLU en vigueur avant modification sur le secteur du Rey à Hossegor



Espaces remarquables du littoral sur le Lac non représentés

Zonage du SPR de Soorts-Hossegor





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

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

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

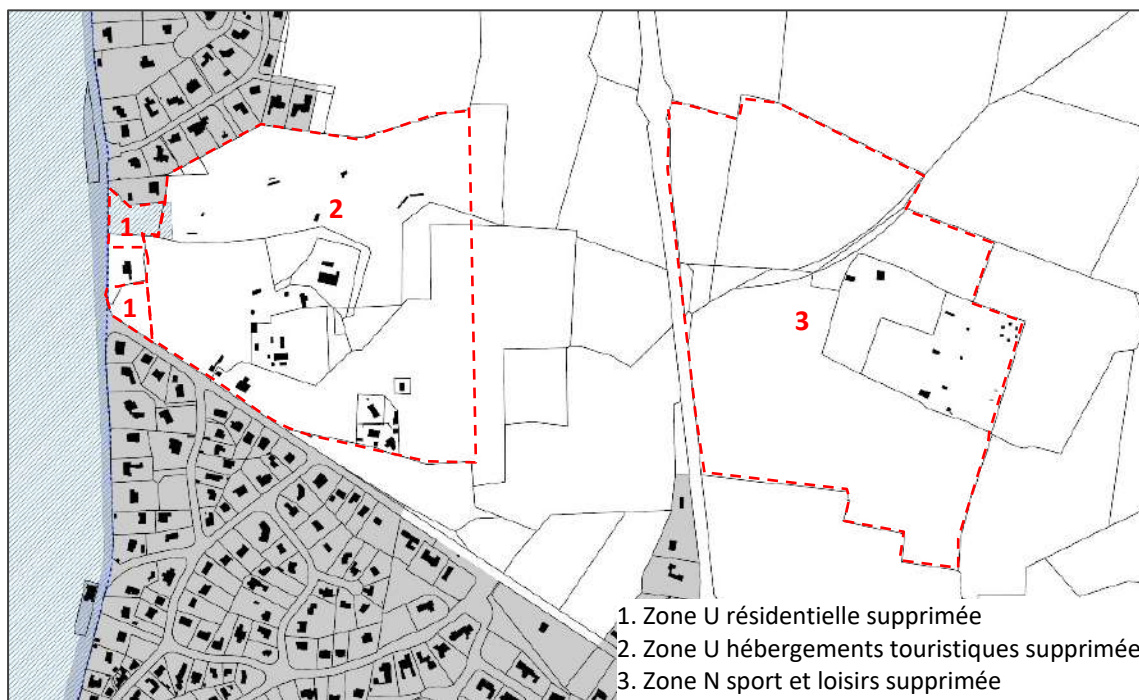
La prise en compte de ces jugements conduit à reconsidérer les dispositions applicables sur l'ensemble de ce secteur, depuis les bords du Lac jusqu'aux espaces forestiers situés au-delà de la RD152.

Les modifications apportées au PLUi sont les suivantes :

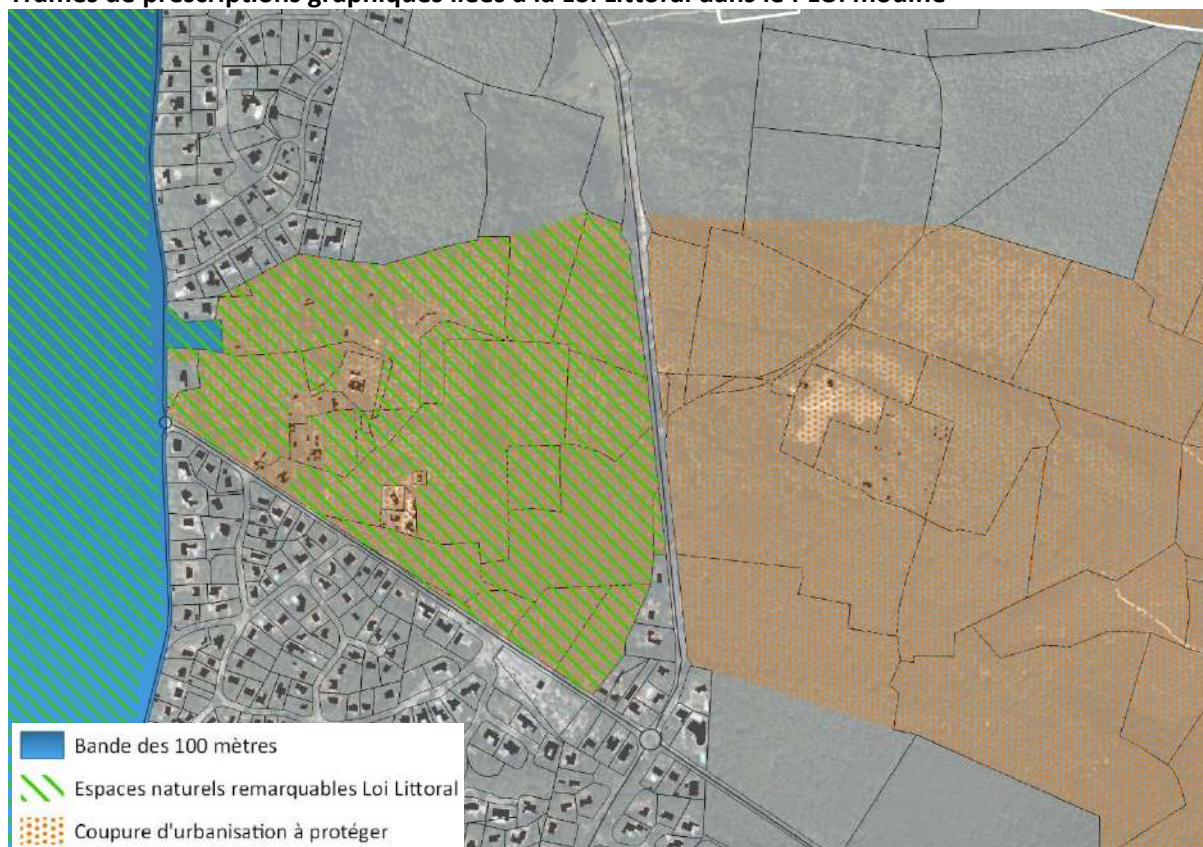
- reclassement de la zone Urbaine résidentielle en zone N sur les espaces boisés non bâtis situés en face au Lac, sur une superficie totale d'environ 5500 m² ;
- reclassement de l'ensemble de la zone Urbaine d'hébergements touristiques en zone N, sur une superficie de 13,5 ha ;
- reclassement de l'ensemble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



Extrait du règlement graphique du PLUi modifié



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



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



5.2.9. Modification sur le secteur littoral de Capbreton

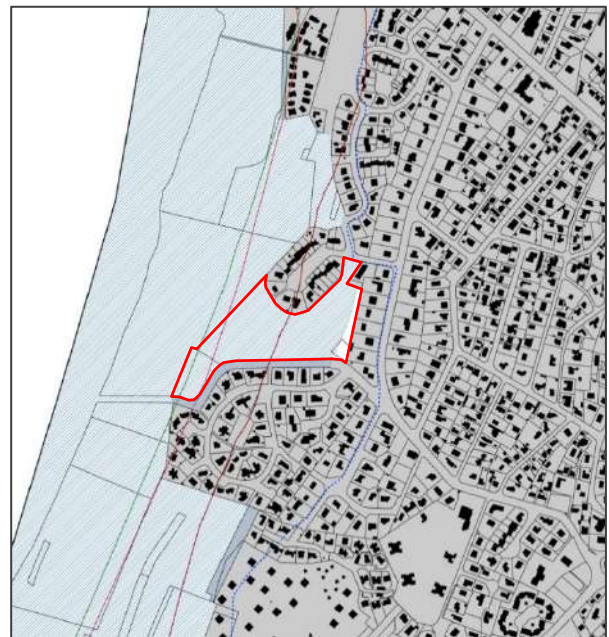
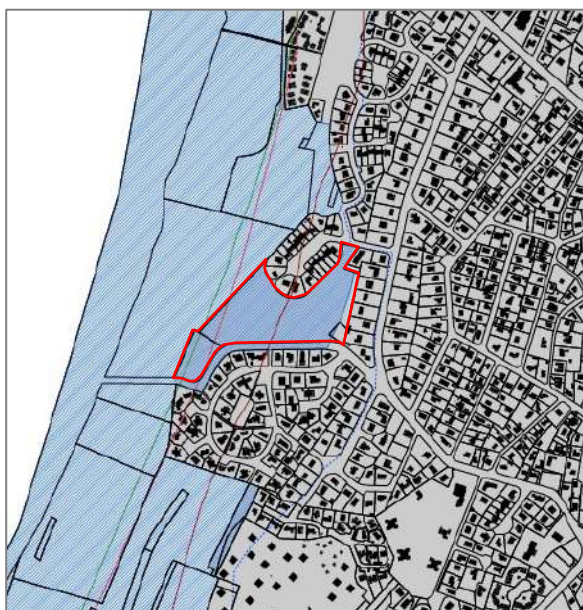
De manière similaire au secteur du Penon à Seignosse (cf. point 5.2.6 précédent), la modification vise à renforcer la protection d'espaces dunaires situés en bordure littorale, entre la plage et l'urbanisation dense de la ville de Capbreton.

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

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

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

Extrait règlement graphique du PLUi modifié



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

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



5.2.10. Modification sur le secteur du Grand Bruca à Capbreton

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

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

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

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

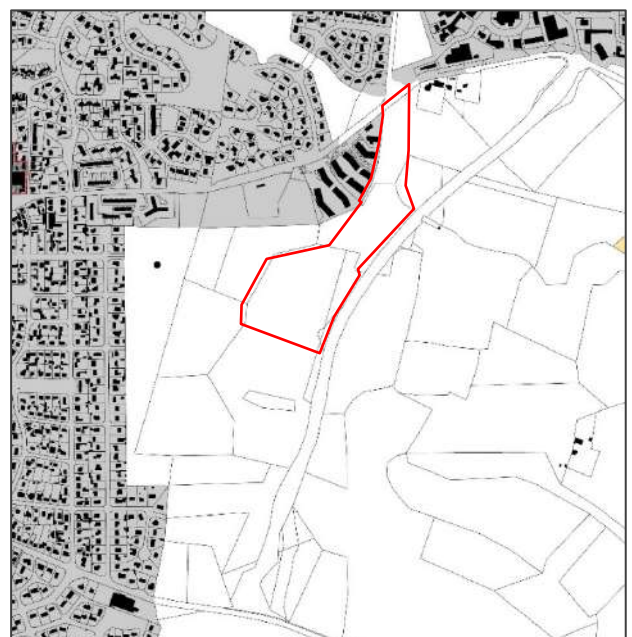
La prise en compte de ce jugement dans le cadre de la modification du PLUi consiste à :

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

Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur
(zones réglementaires)

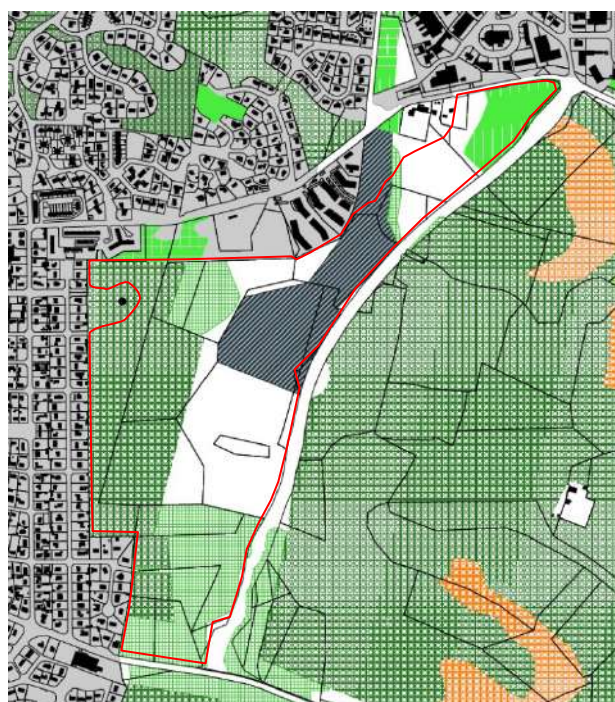


Extrait règlement graphique du PLUi modifié
(zones réglementaires)

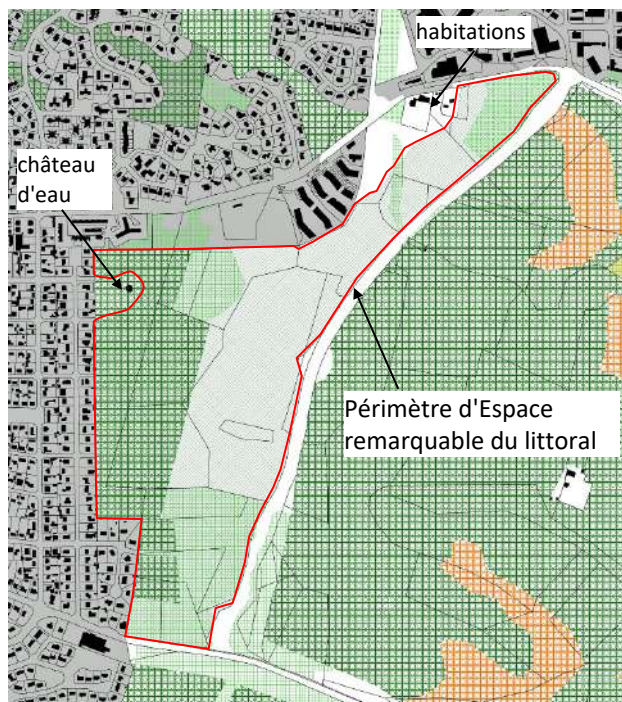




Extrait règlement graphique du PLUi en vigueur
(prescriptions TVB)



Extrait règlement graphique du PLUi modifié
(prescriptions TVB)



Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

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

Corridors en pas japonais

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

Trame bleue

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

Prescriptions au titre de la loi Littoral

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



5.3. Les modifications portant sur les secteurs de SDU

5.3.1. Les principes directeurs des modifications

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

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

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

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

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

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

Ces modifications consistent à répondre aux objectifs suivants :

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

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

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

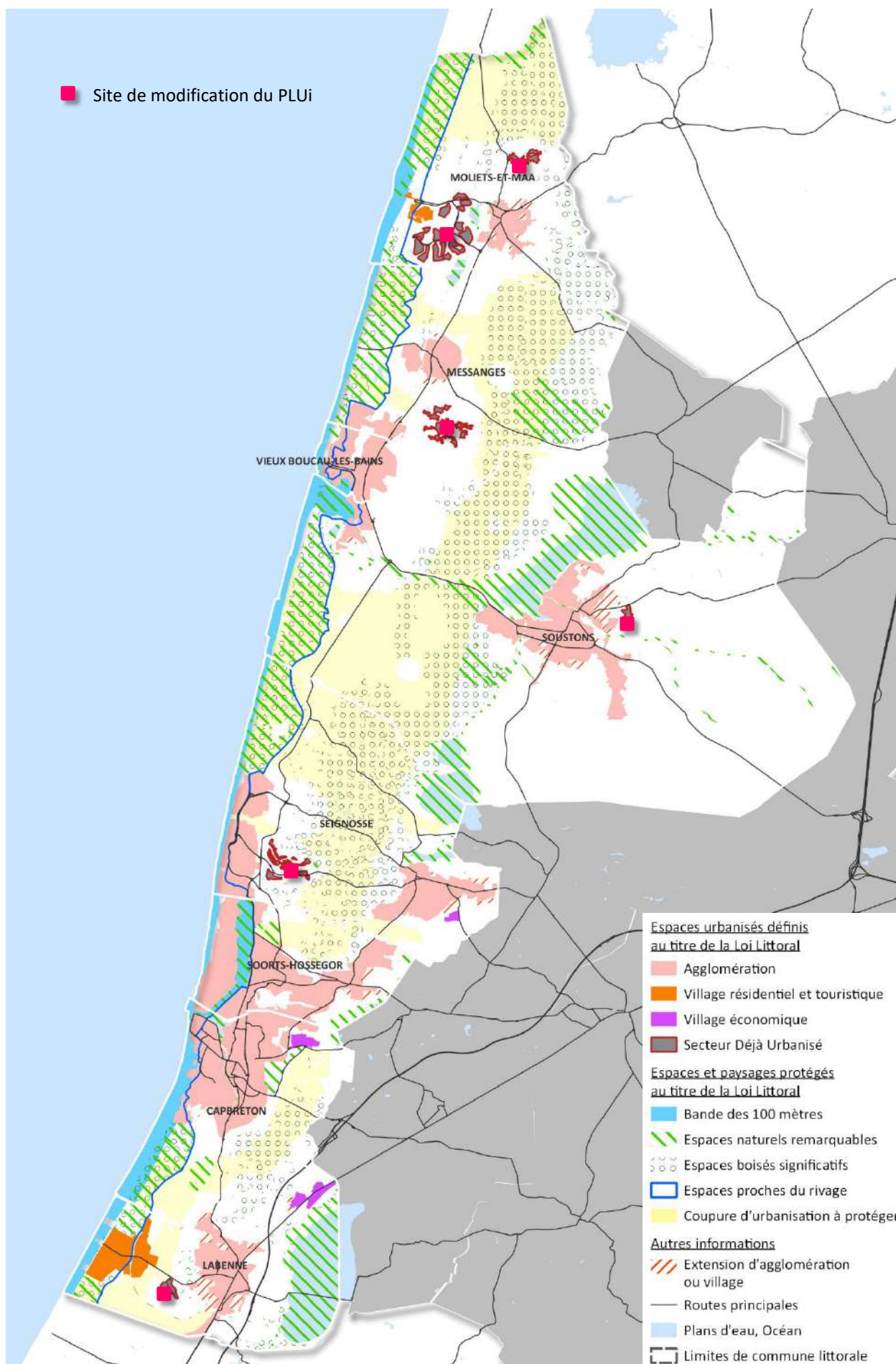
Le dossier approuvé de modification n°2 prend en compte les resserrements supplémentaires de périmètres de SDU, établis et présentés lors du 2^{ème} passage du projet en Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS – cf. présentation de la procédure page 7).

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

Il présente successivement :

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

Carte de localisation des modifications sur les secteurs de SDU

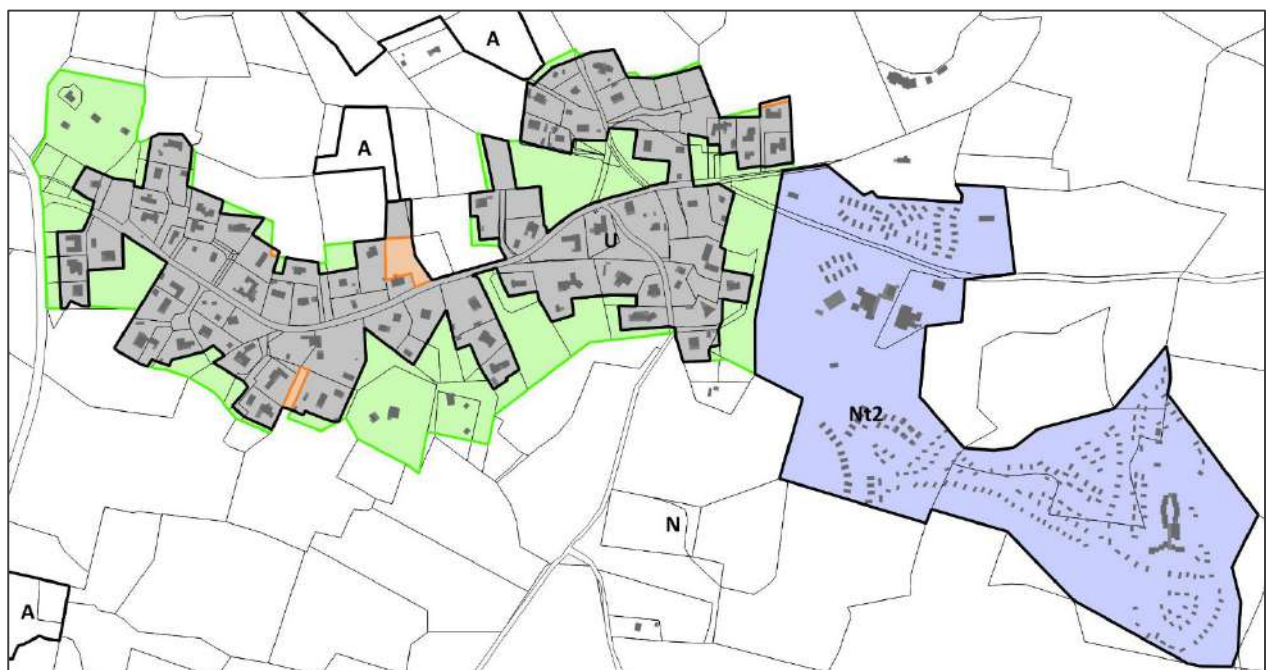
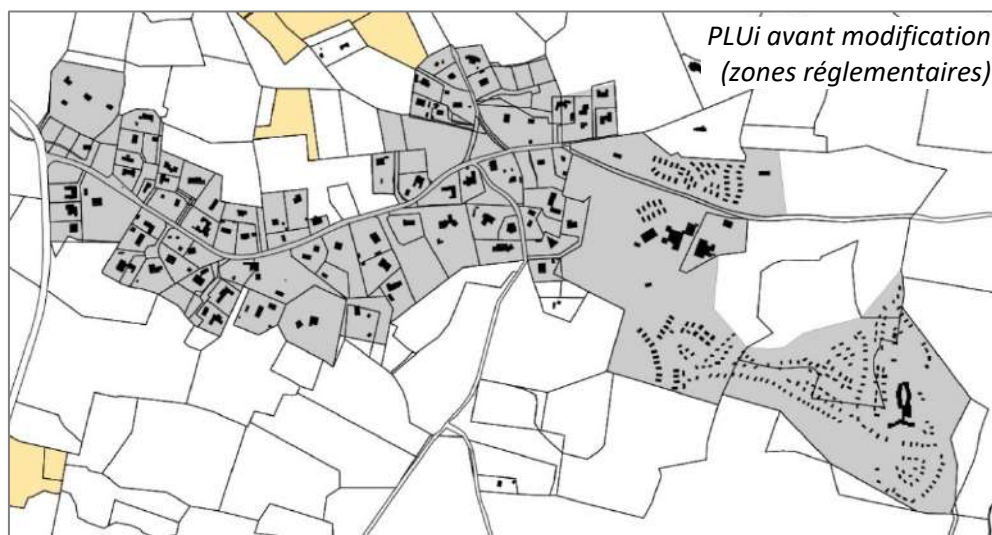


5.3.2. Modifications réglementaires graphiques sur le quartier de Maa à Monets

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

Elles consistent à :

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



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

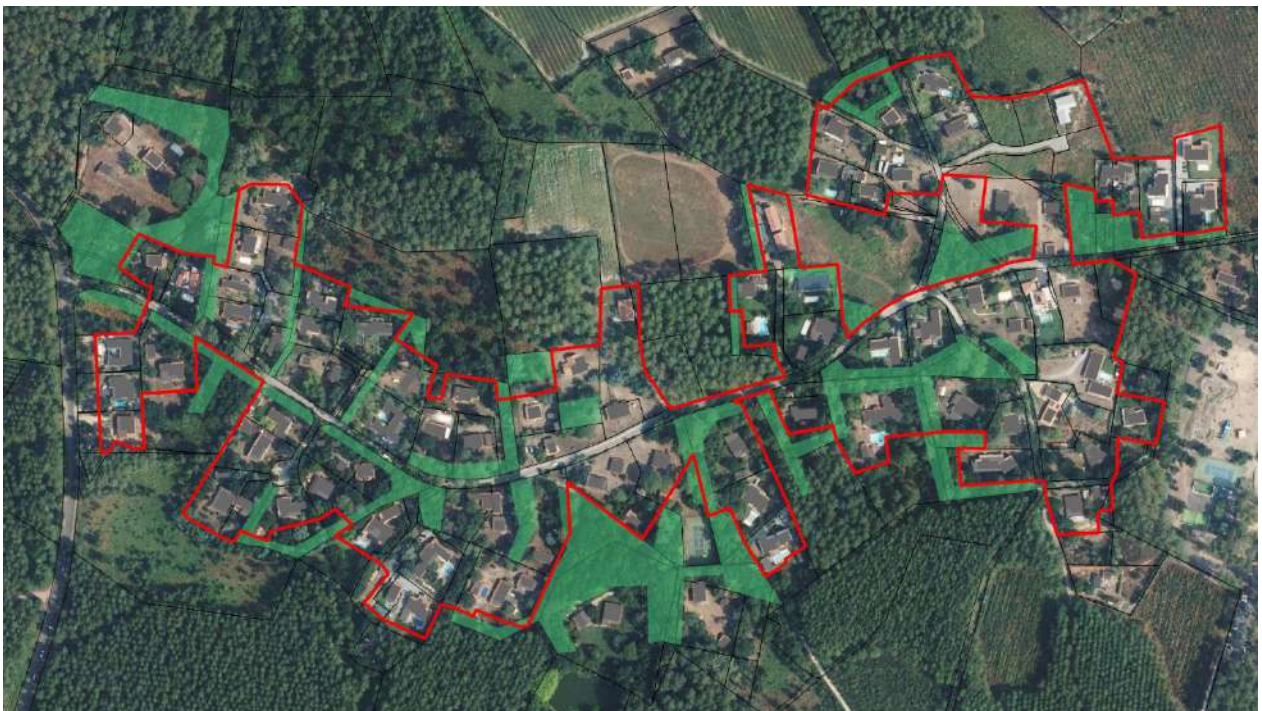
Pour rappel, le quartier bénéficie déjà de dispositifs de protections, intégrées au PLUi initial ou lors de sa précédente modification :

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

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

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

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





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

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

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

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

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

PLUi après modification (zones réglementaires)



5.3.4. Modifications réglementaires graphiques sur le quartier canot à messanges

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

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

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

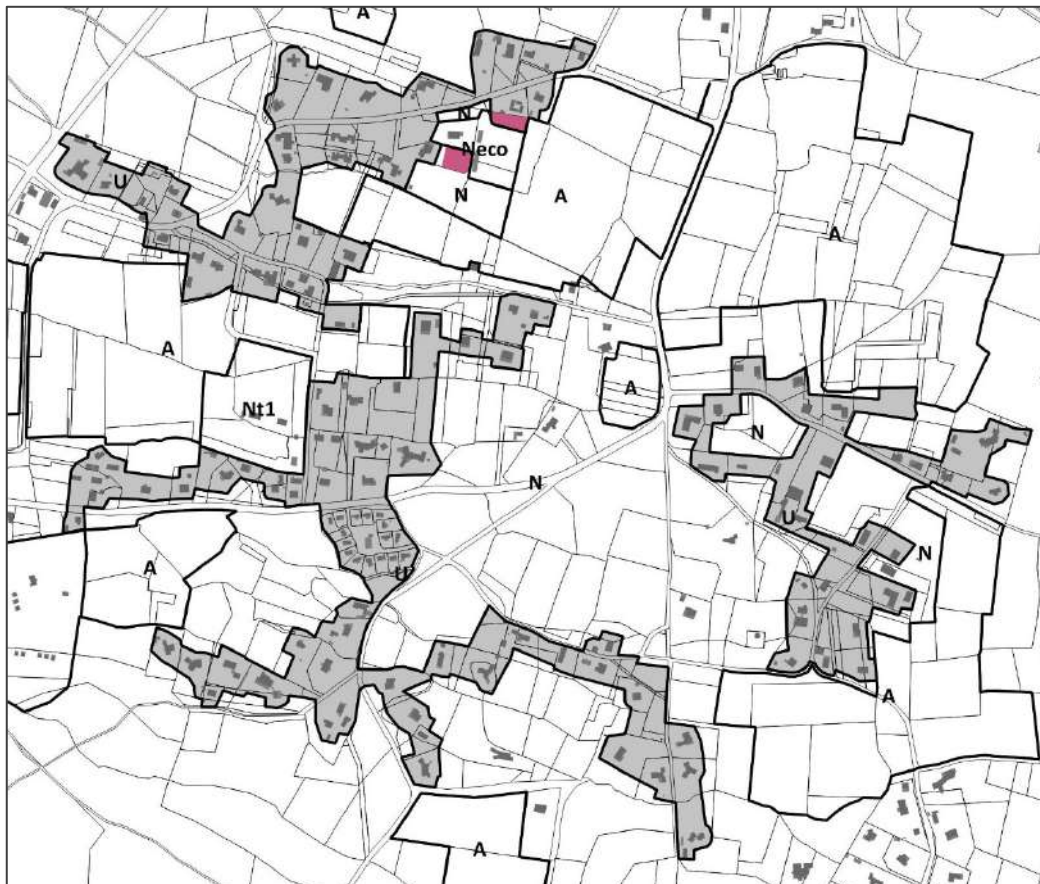
Les limites de ces zones urbaines sont fixées de manière à exclure :

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

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

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

PLUi après modification (zones réglementaires)



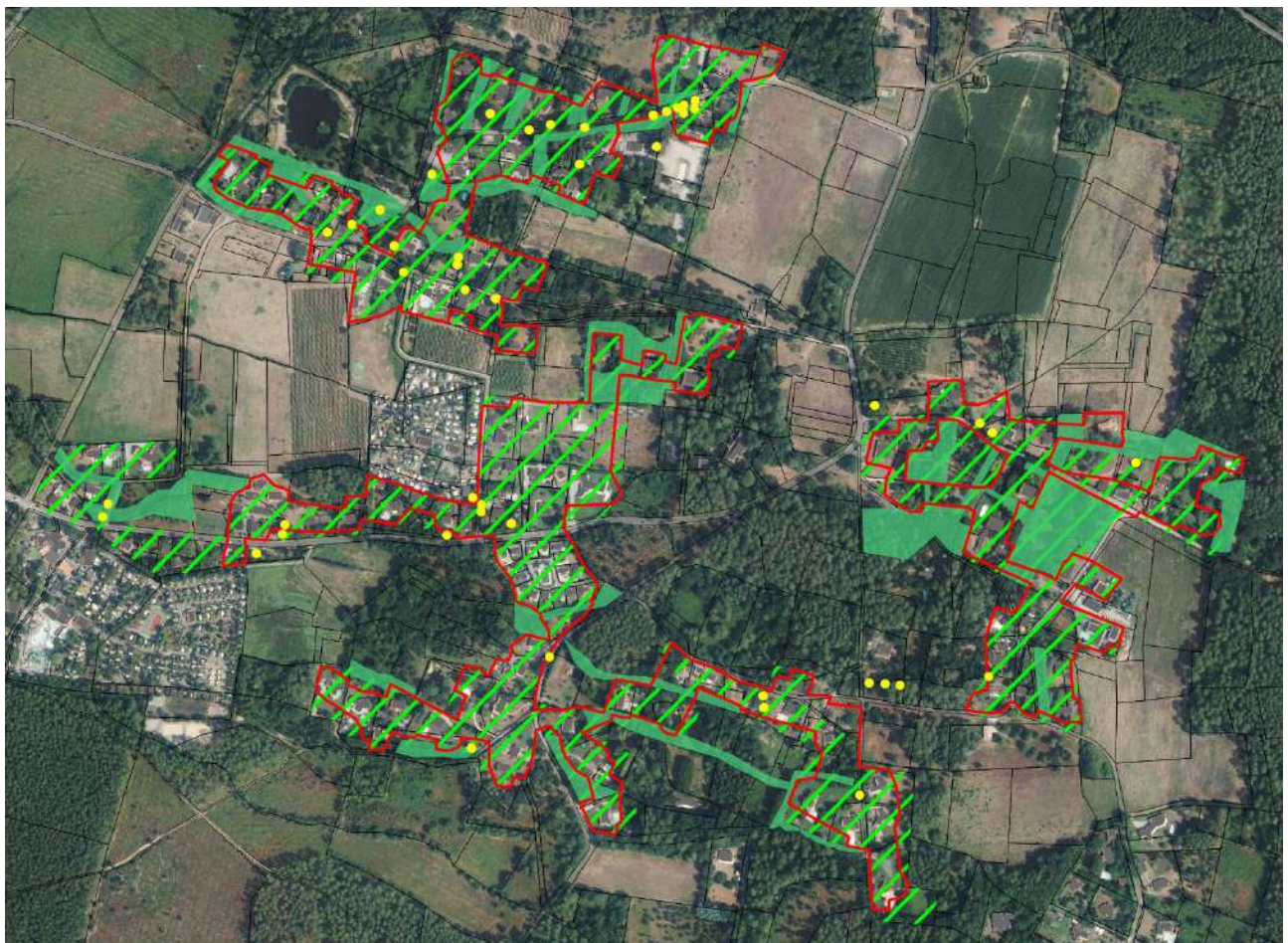


- **En second lieu, accompagner ce nouveau zonage U de dispositifs réglementaires protecteurs des espaces et des paysages, notamment arborés, caractéristiques du quartier.**

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

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

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



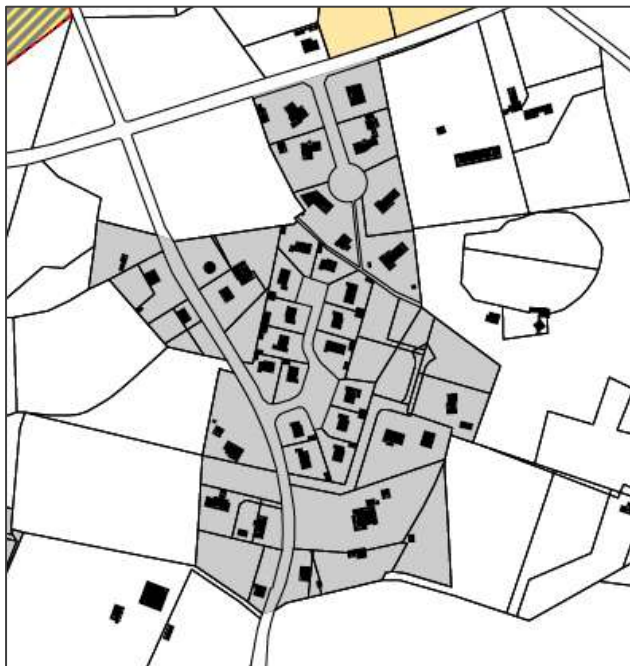
5.3.5. Modifications réglementaires graphiques sur le secteur de Château d'eau à Soustons

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

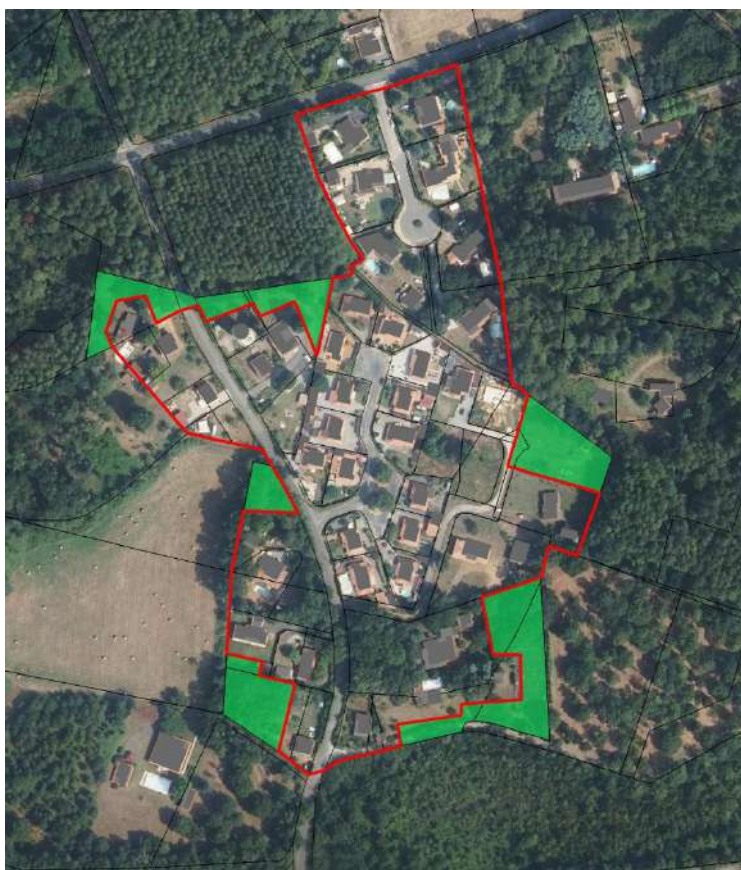
Elles consistent à resserrer la zone U existante en reclassant en zone N protégée les espaces non bâtis arborés, situés en périphérie de l'enveloppe urbanisée.

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

PLUi avant modification (zones réglementaires)



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



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

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

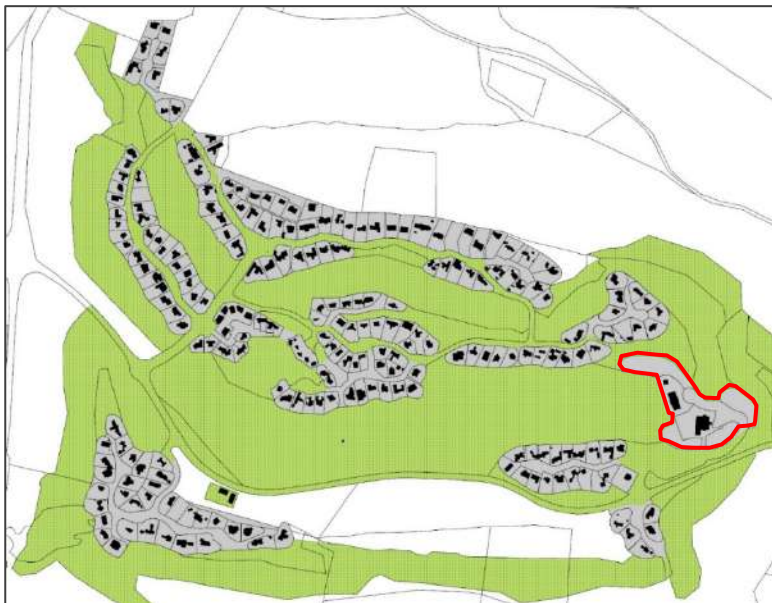
Leur délimitation est déjà resserrée sur le bâti existant et préserve les continuités boisées présentes au sein de l'emprise du golf (zone naturelle spécifique indiquée en vert sur le plan ci-dessous) et liées à l'environnement forestier.

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

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

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

PLUi avant modification (zones réglementaires)



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





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

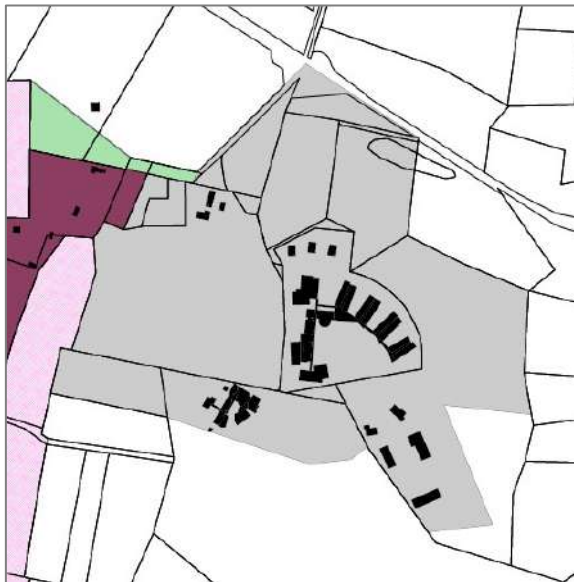
Les modifications graphiques réalisées concernent uniquement le zonage urbain existant au PLUi.

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

Ces réductions de la zone U :

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

PLUi avant modification (zones réglementaires)



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





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

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

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

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

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

Les orientations définies visent notamment à :

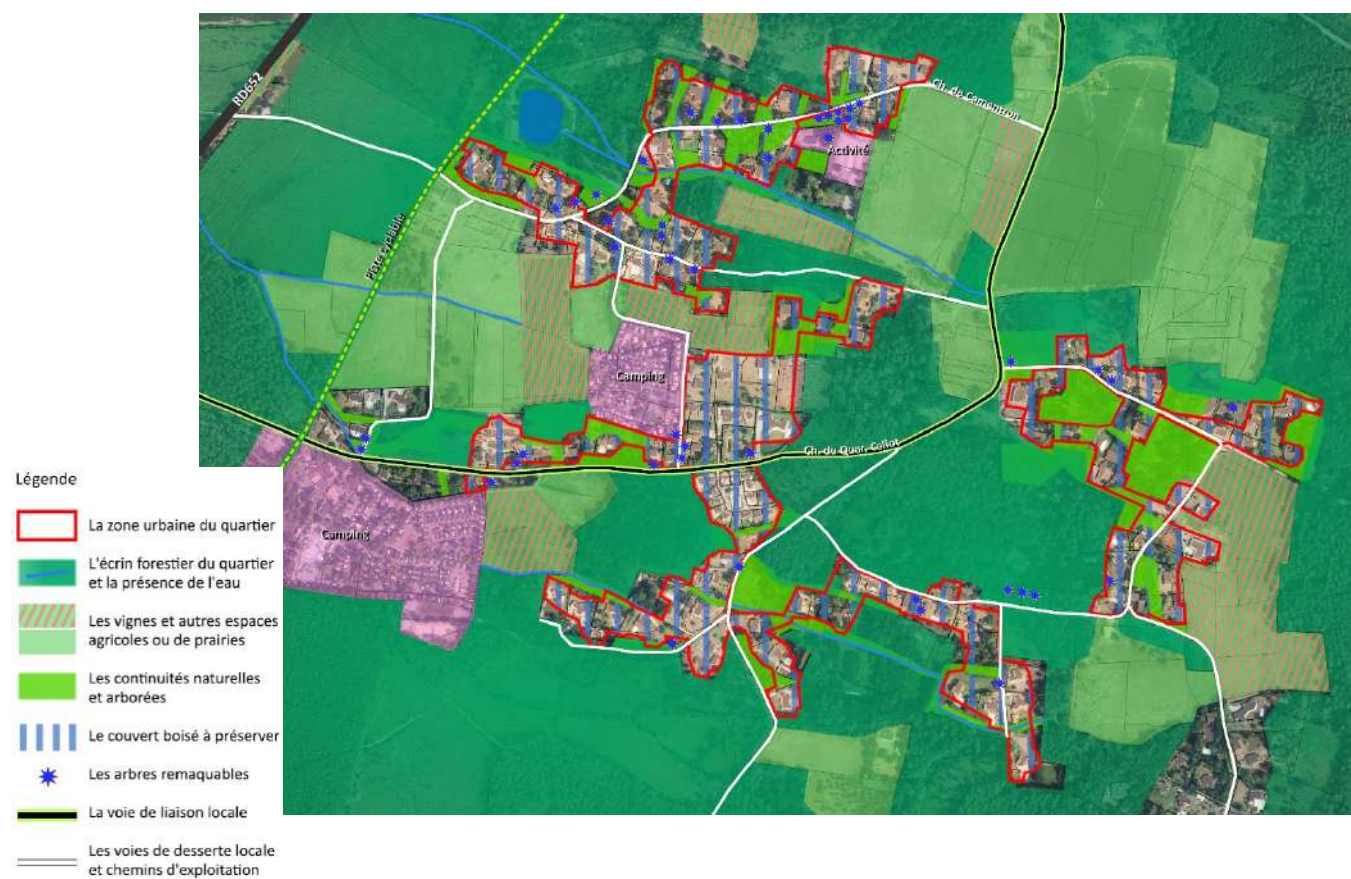
- Préserver les trames vertes forestières, les trames bleue et, dans le cas spécifique de Caliot, la fonctionnalité des espaces et sites d'activités agricoles ;
- Conforter la vocation résidentielle par un habitat de faible densité ;
- Maintenir le couvert boisé des quartiers et une part principale d'espaces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

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

Quartier de Maâ



Quartier de Caliot



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

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

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

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

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

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

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



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

Source : article 1.1 du Règlement écrit du PLUi modifié

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



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

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

❑ L'objet des modifications apportées au PLUi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

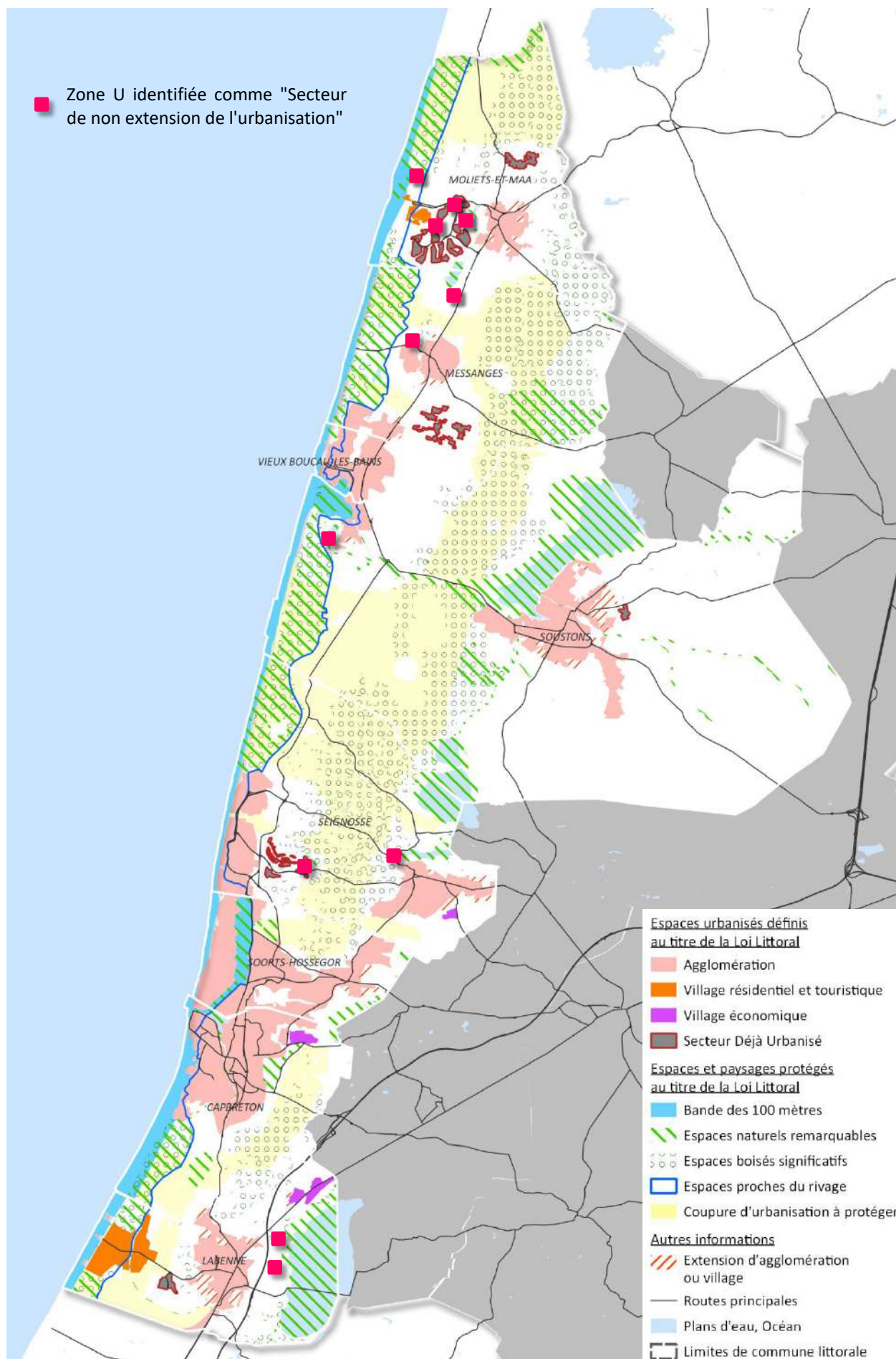
L'article I.1 du Règlement écrit est complété par l'ajout d'un nouveau cadre de destinations autorisées, limitées ou interdites, qui s'applique à ces secteurs classés en zone Urbaine.

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

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



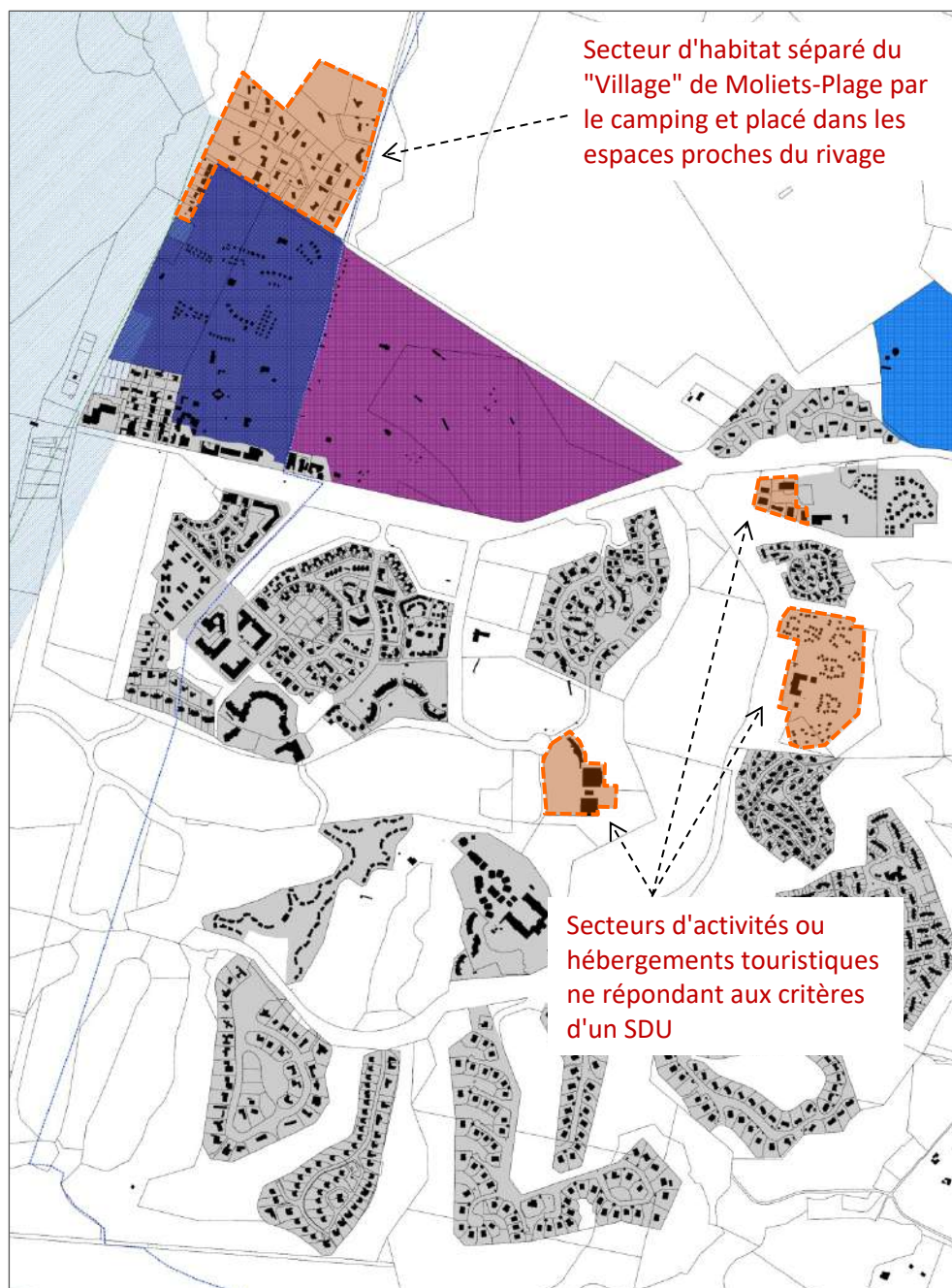
Carte de localisation des "Secteurs de non extension de l'urbanisation" identifiés au PLUi





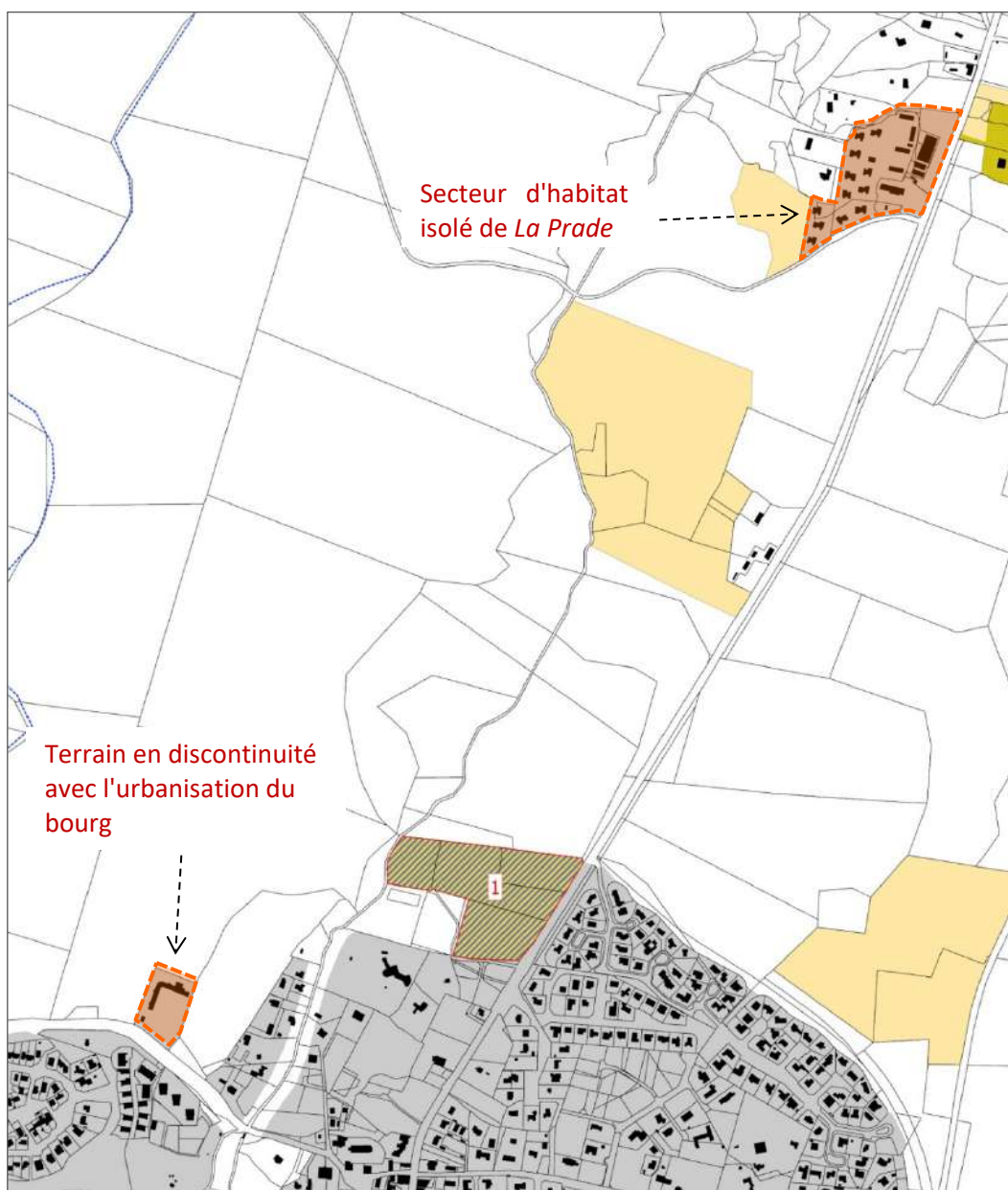
❑ Détail des "Secteurs de non extension de l'urbanisation" identifiés au PLU

Commune de Moliets et Maâ





Commune de Messanges



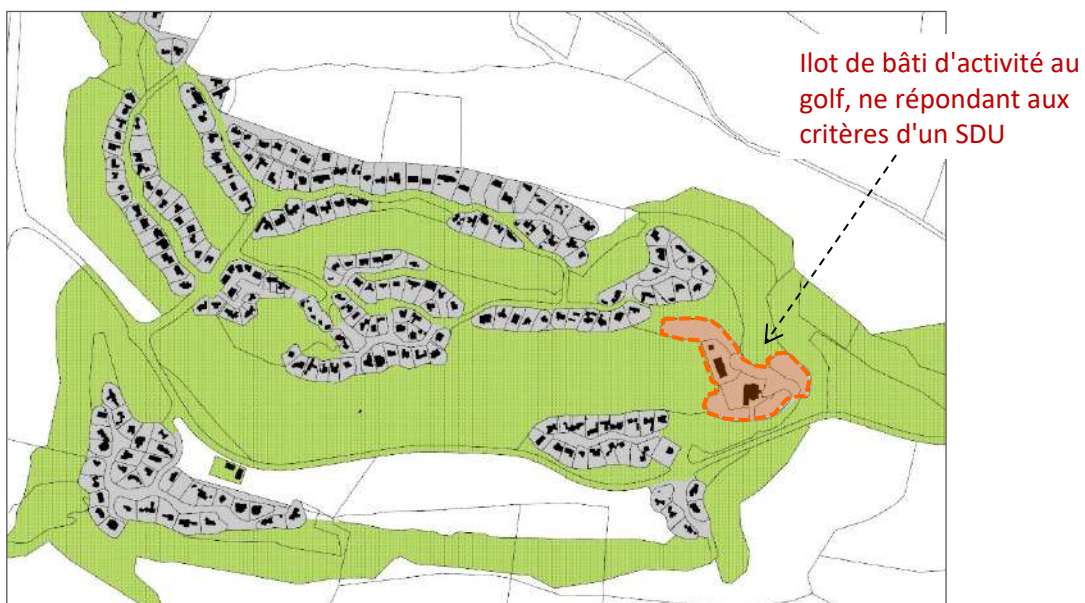
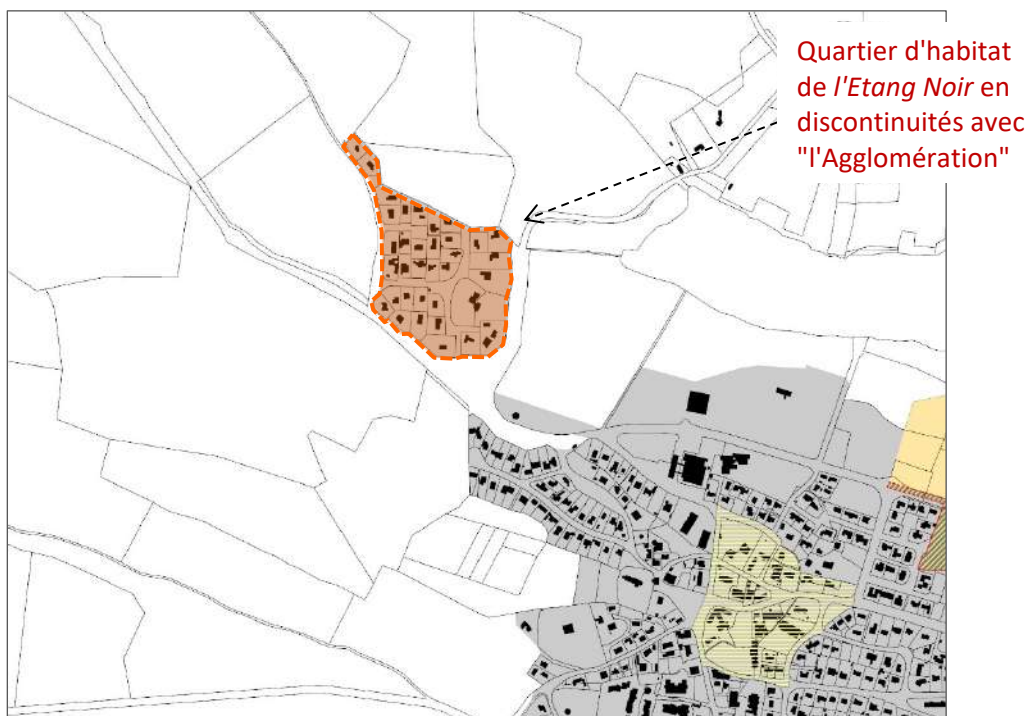


Commune de Soustons



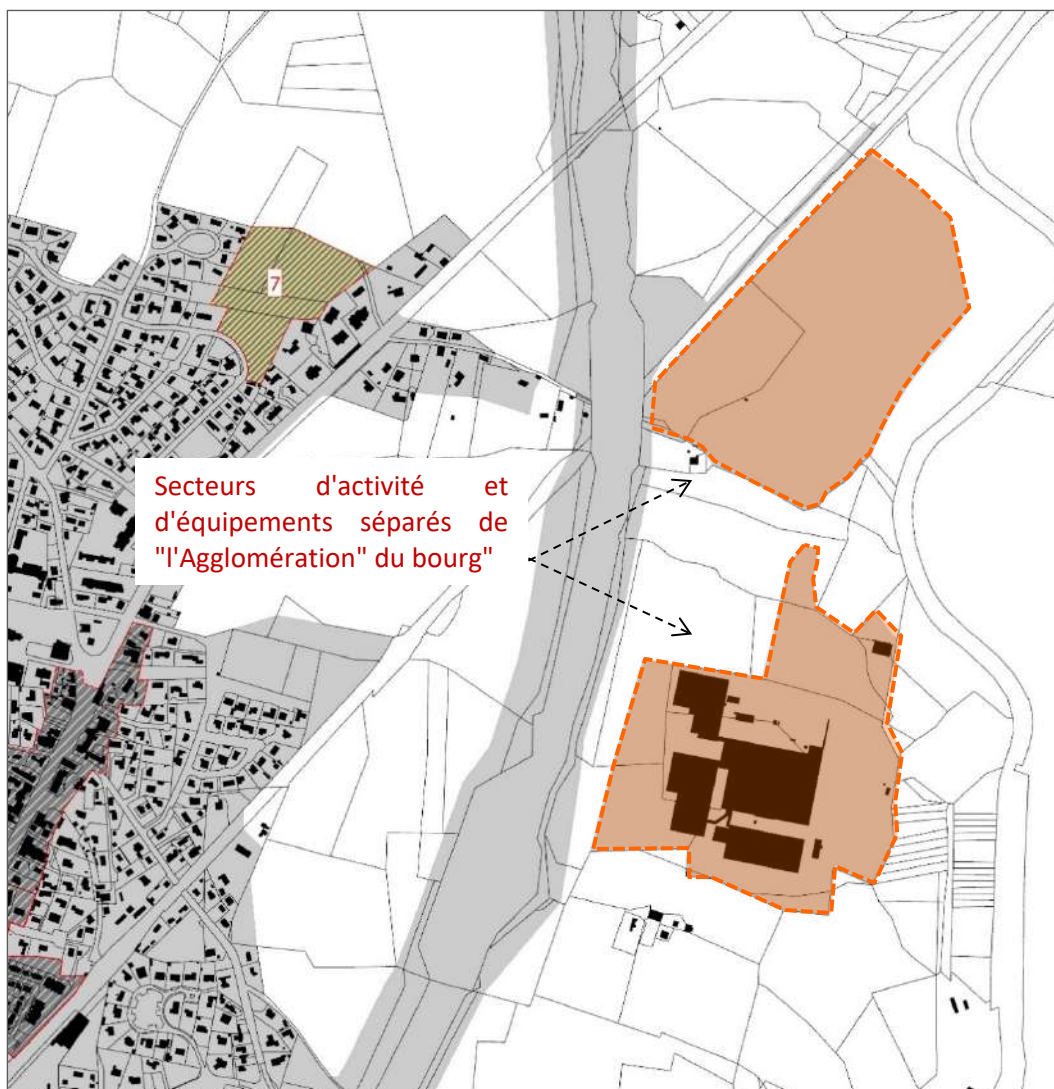


Commune de Seignosse





Commune de Labenne





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

Source : article 1.1 du Règlement écrit du PLUi modifié

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



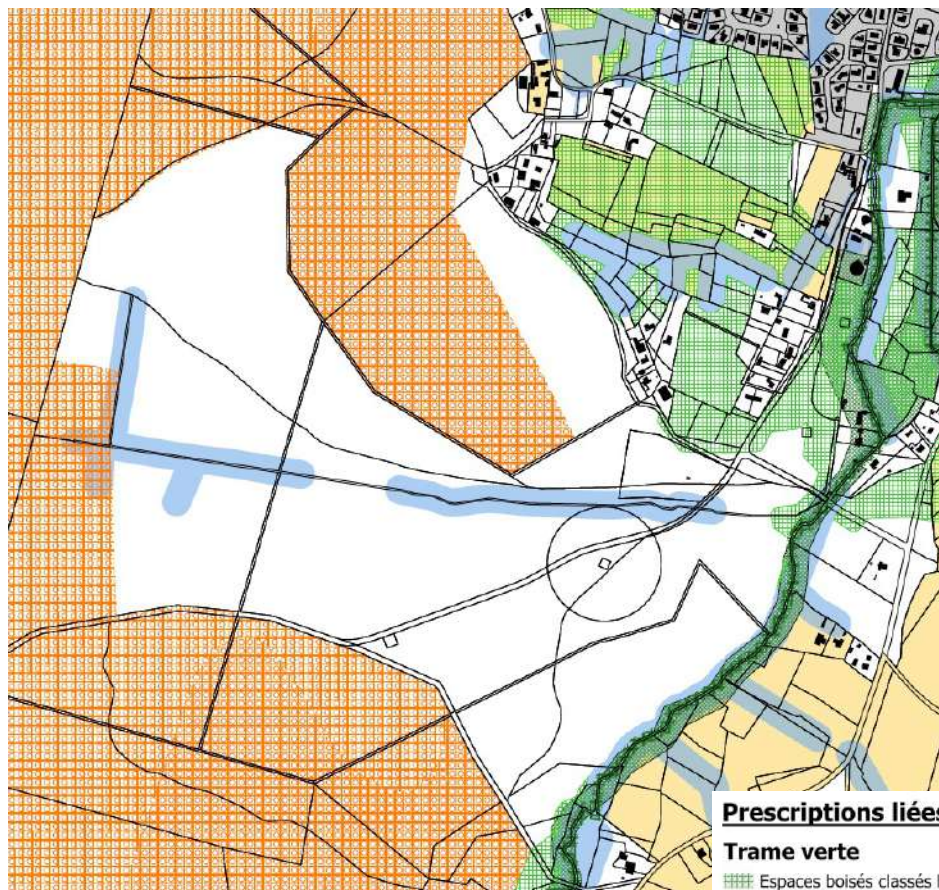
5.4.2. L'extension des protections d'espaces sur le secteur de La House à Soustons

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

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

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

Rappel du règlement graphique 3.2.8 du PLUi avant modification



Prescriptions liées à la TVB

Trame verte

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

Corridors en pas japonais

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

Trame bleue

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

Prescriptions au titre de la loi Littoral

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

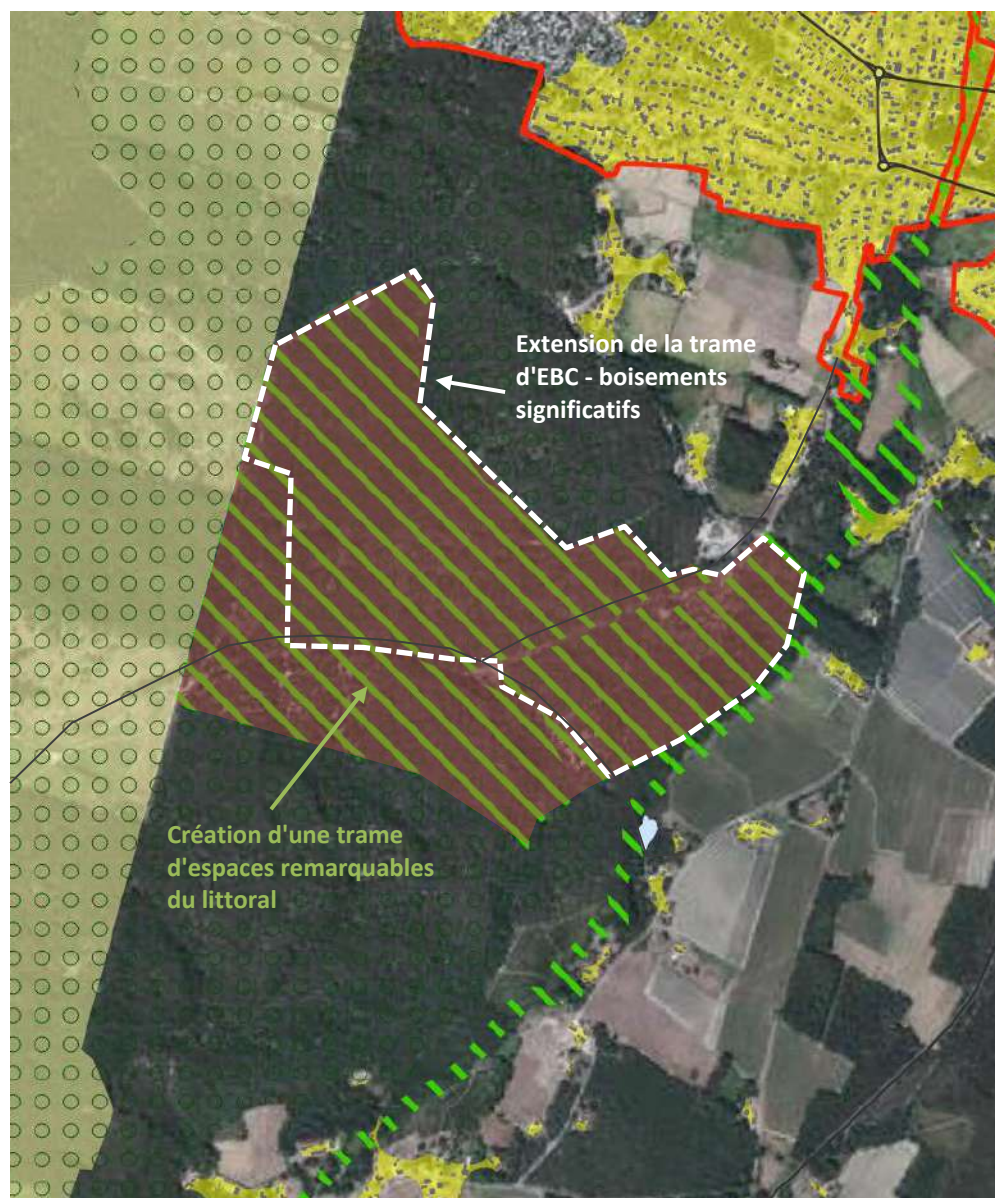
Pour rappel, le jugement du TA de Pau du 27 juin 2023 considère que ce secteur présente une unité fonctionnelle avec celui dit des dunes anciennes boisées et le lieu-dit Hardy, eu égard à ses caractéristiques naturelles et géologiques ainsi qu'à la diversité de son boisement", et de ce fait doit être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

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

Les modifications apportées au PLUi sont ainsi les suivantes :

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

Délimitation des modifications du PLUi sur le secteur de la House





5.5. Synthèse des modifications graphiques et de leurs superficies

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

La modification n°2 du PLUi induit :

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

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

Parmi ces trames protectrices :

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

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

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



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

6.1. LES MILIEUX NATURELS

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

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

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

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

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

■ Les habitats naturels et les enjeux

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

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

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

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

Impacts et mesures à mettre en œuvre

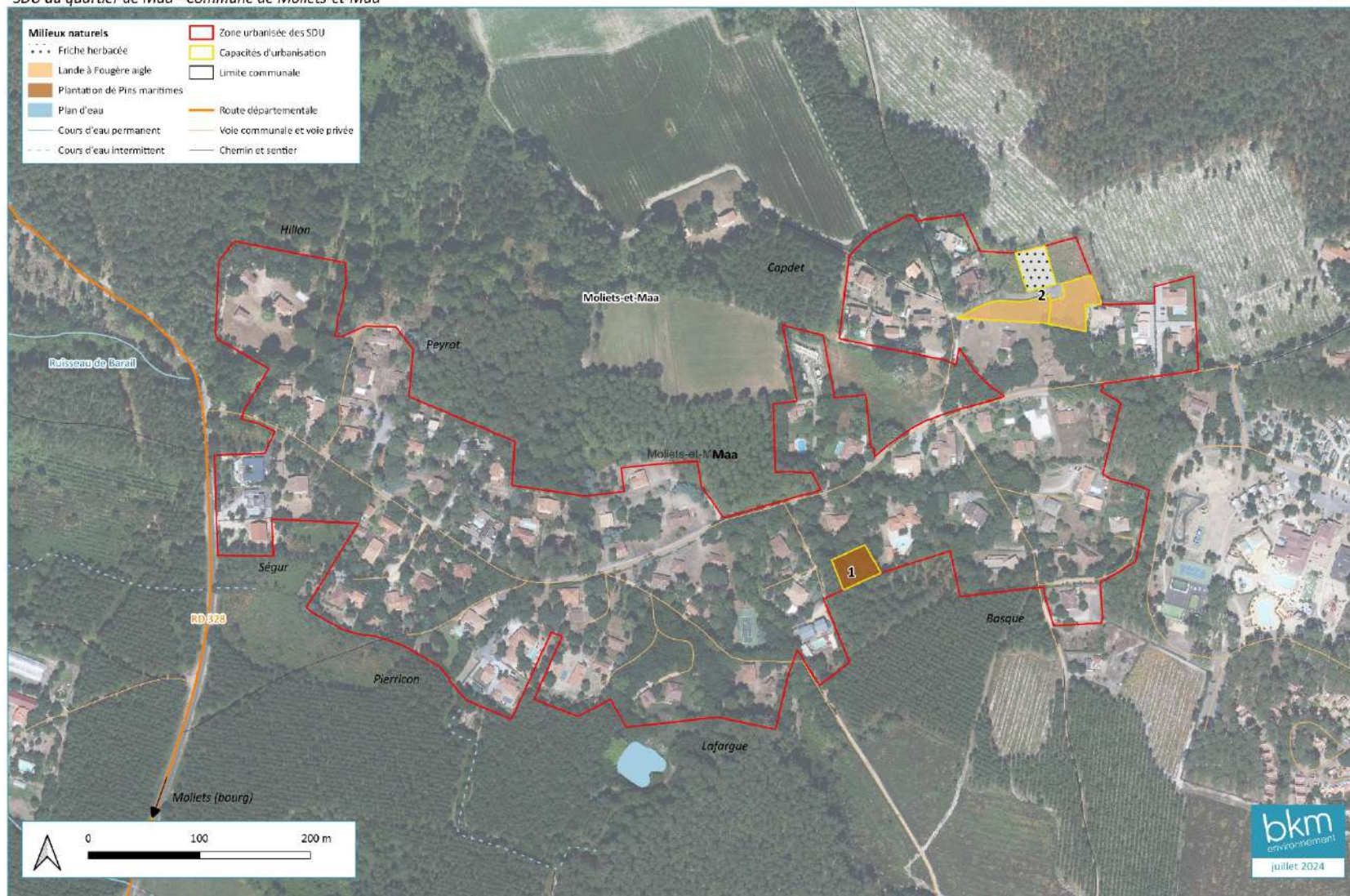
La densification de l'urbanisation dans ce SDU n'aura pas d'incidence significative sur la biodiversité.



PLUi Marenne Adour Côte-Sud

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

MILIEUX NATURELS



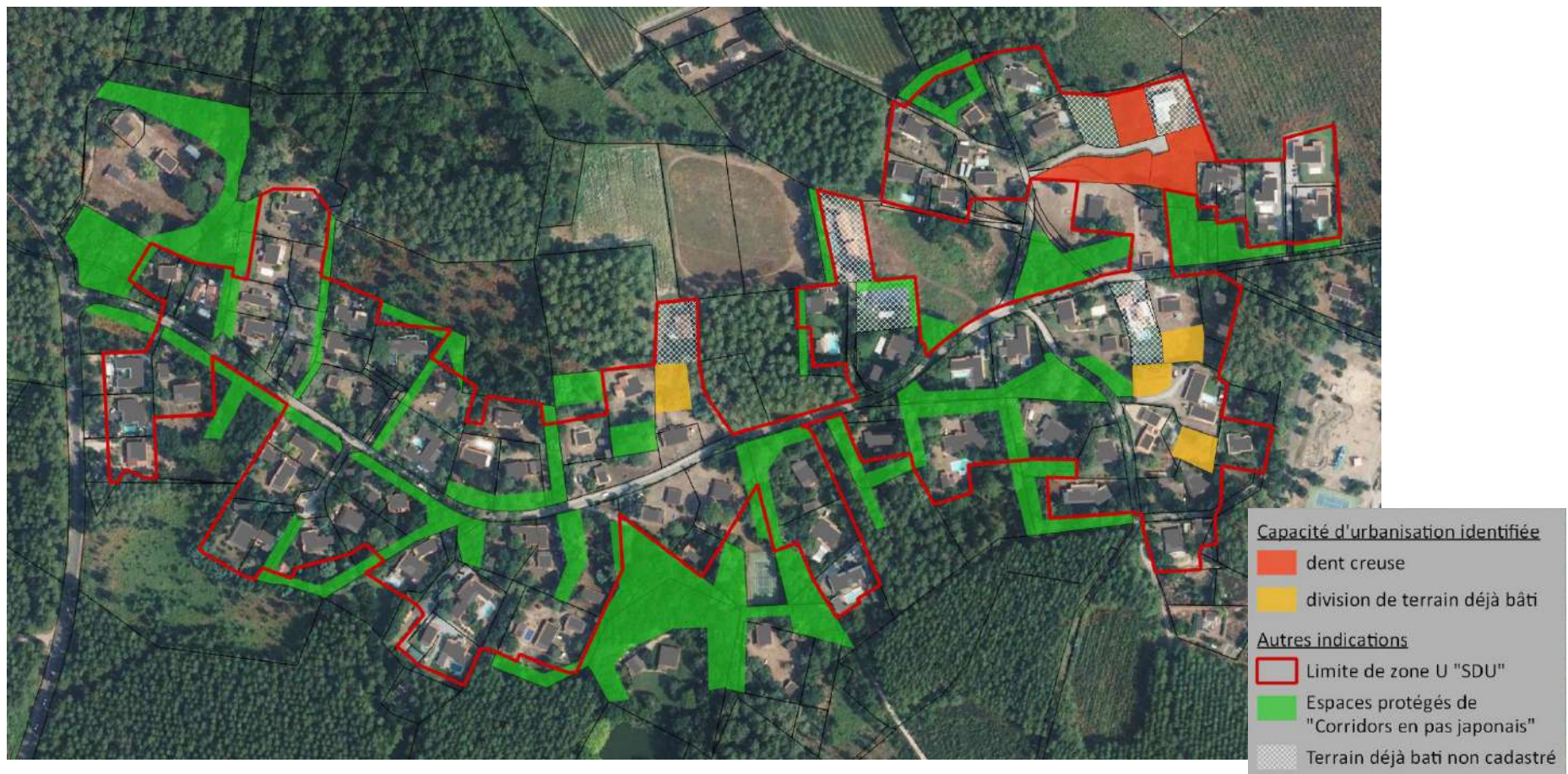
Fond de carte : Photographie aérienne IGN
Source(s) : BKM Environnement, BD TOPO



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

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

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



❑ Commune de Moliets et Maâ – SDU Arènes - Houron

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

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

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

■ Les habitats naturels et les enjeux

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

Il comprend :

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

L'enjeu écologique de ce secteur est faible.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

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

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

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

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

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

■ Les habitats naturels et les enjeux

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

L'enjeu écologique est faible.

Impacts et mesures à mettre en œuvre

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



PLUi Marenne Adour Côte-Sud

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

MILIEUX NATURELS



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



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

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



❑ Commune de Messanges – SDU du Quartier de Caliot

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

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

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

■ Les habitats naturels et les enjeux

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



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

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



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



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

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

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

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



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

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

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

L'enjeu du secteur est faible.

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



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



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

L'enjeu est faible.



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

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

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

Impacts et mesures à mettre en œuvre

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

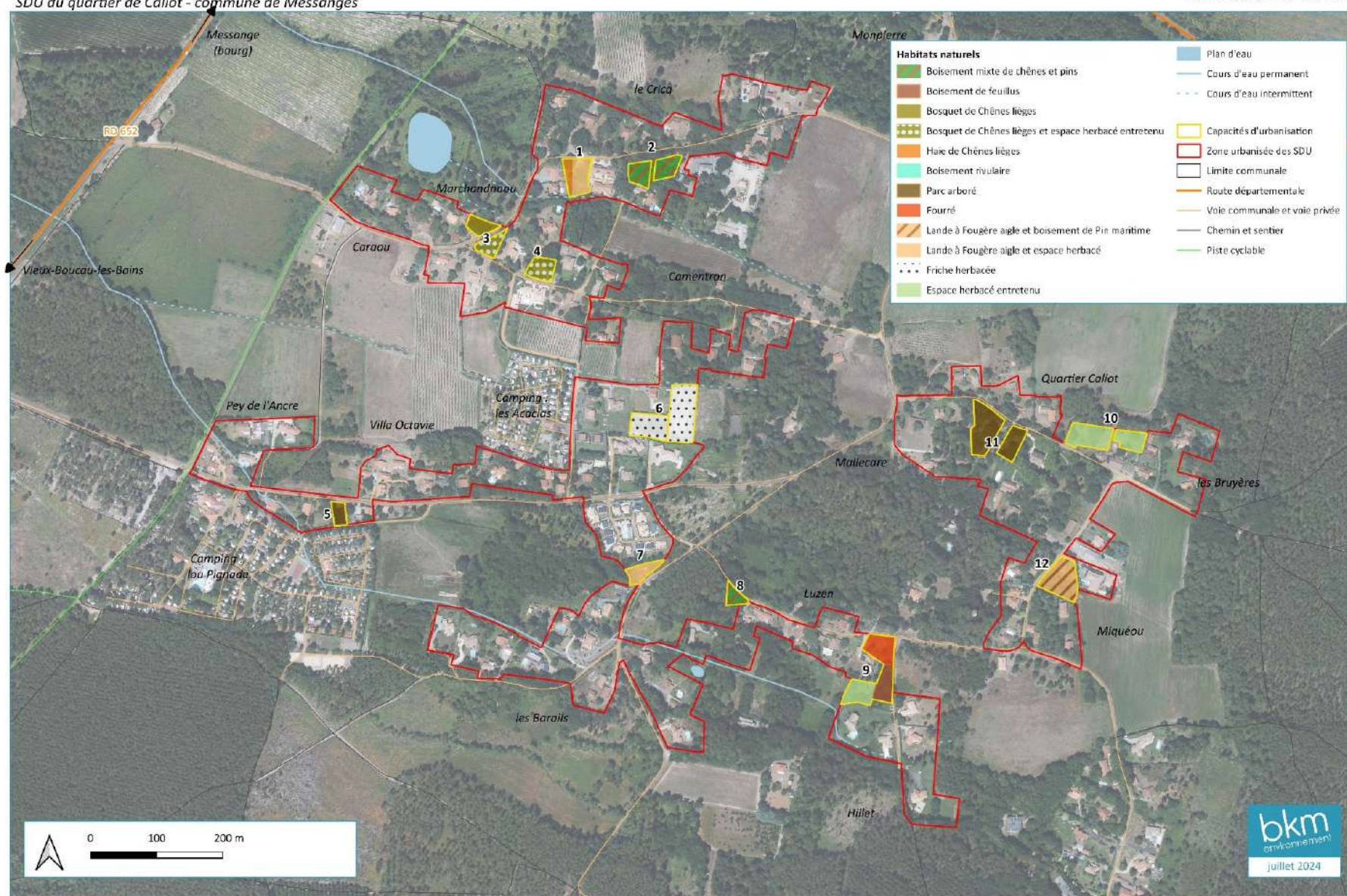
Il est préconisé de ne pas urbaniser le secteur 2 et de le laisser en évolution libre du fait de la densité des vieux arbres favorables à la faune. Dans les secteurs 3 et 11, il est préconisé d'effectuer un repérage préalable des vieux arbres afin de les préserver dans le cadre du projet de densification.

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



PLUi Marenne Adour Côte-Sud
SDU du quartier de Caliot - commune de Messanges

MILIEUX NATURELS



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



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

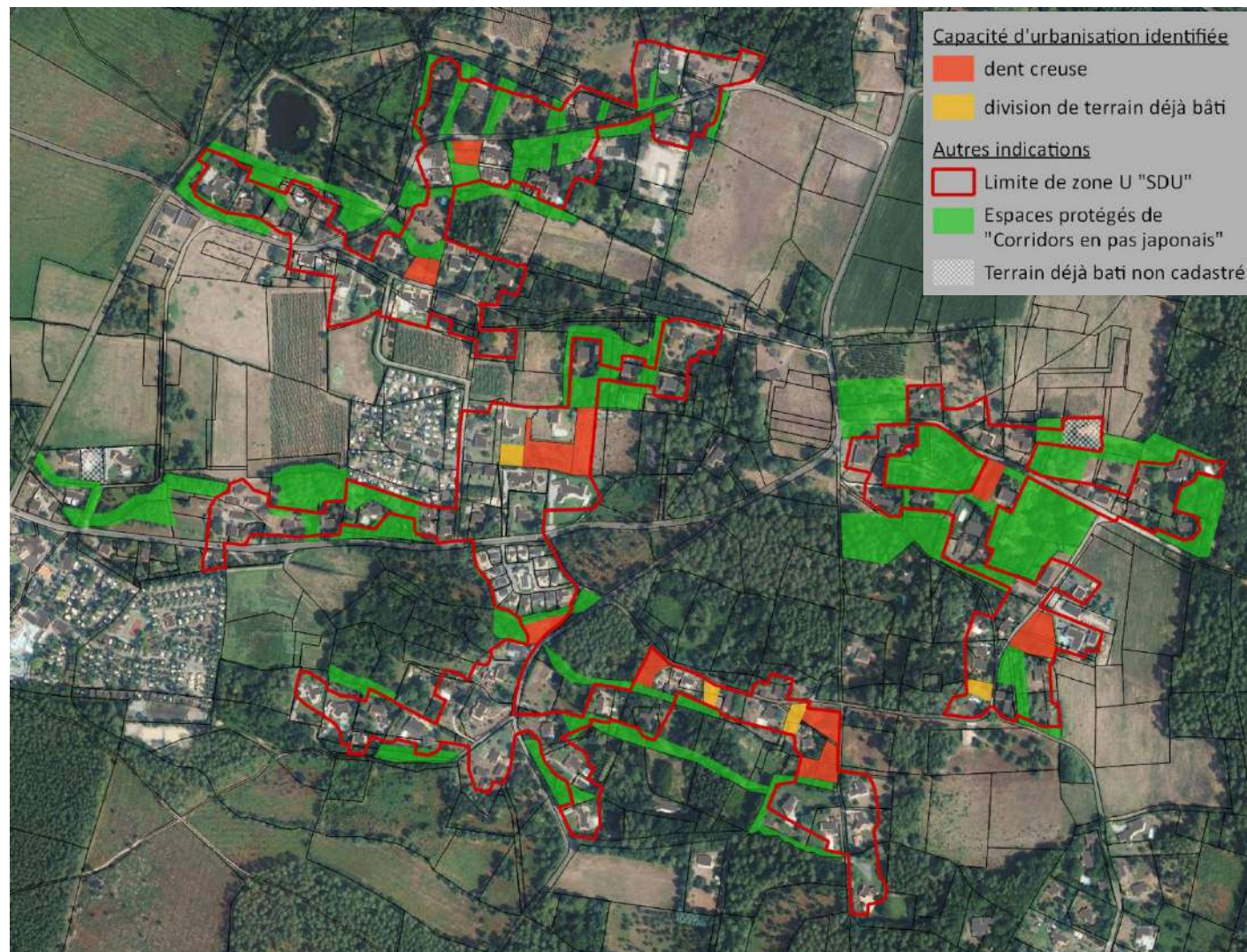
- 1,56 ha sur terrains en dents creuses,
- 2830 m² sur parties potentiellement divisibles de terrains déjà bâtis.

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

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

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

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



❏ Commune de Soustons – SDU du Château d'eau

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

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

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

■ Les habitats naturels et les enjeux

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

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

Impacts et mesures à mettre en œuvre

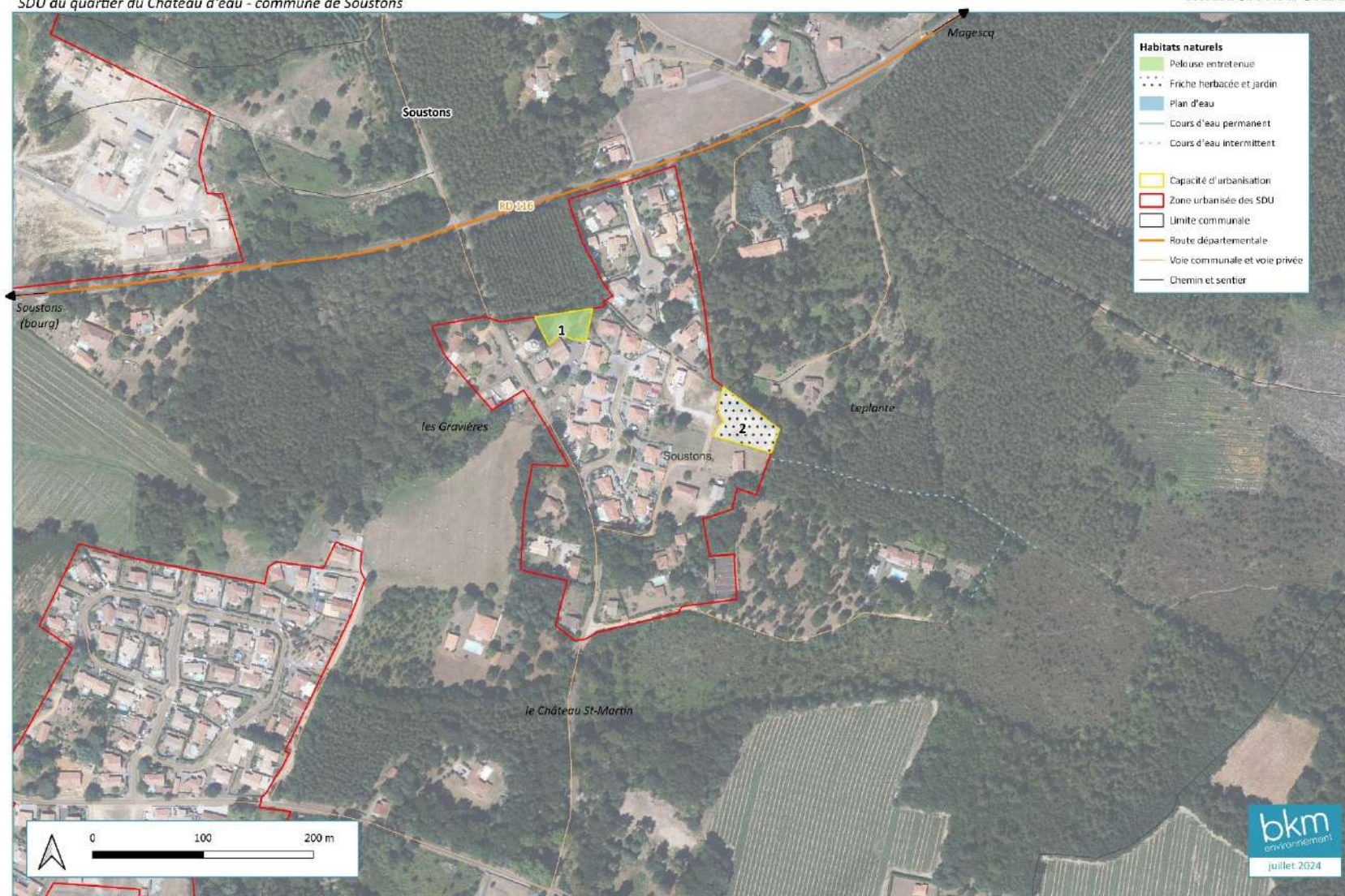
La densification de l'urbanisation sera sans conséquence significative sur le milieu naturel.



PLUi Marenne Adour Côte-Sud

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

MILIEUX NATURELS

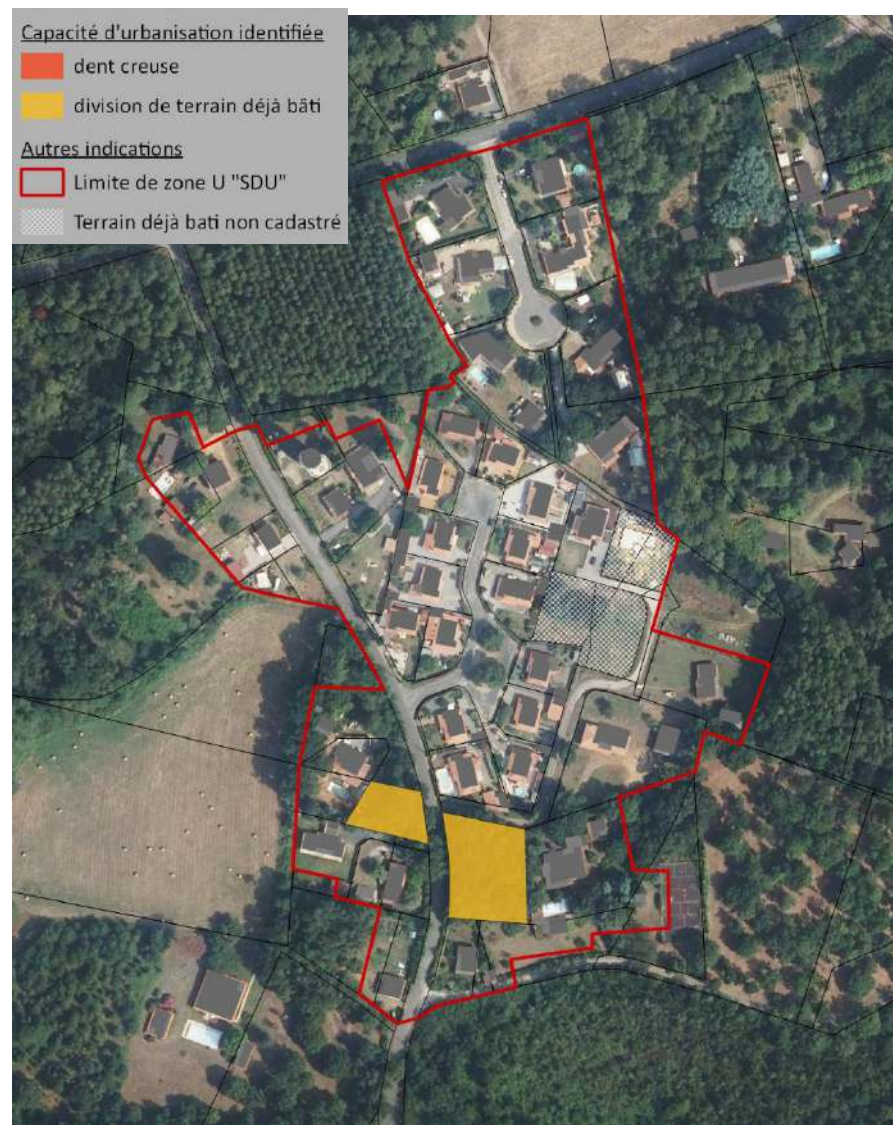


Fond de carte : Photographie aérienne IGN
Source(s) : BKM Environnement, BD TOPO



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

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



❑ Commune de Seignosse – SDU du Golf

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

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

■ Les habitats naturels et les enjeux

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



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



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

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

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

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



Impacts et mesures à mettre en œuvre

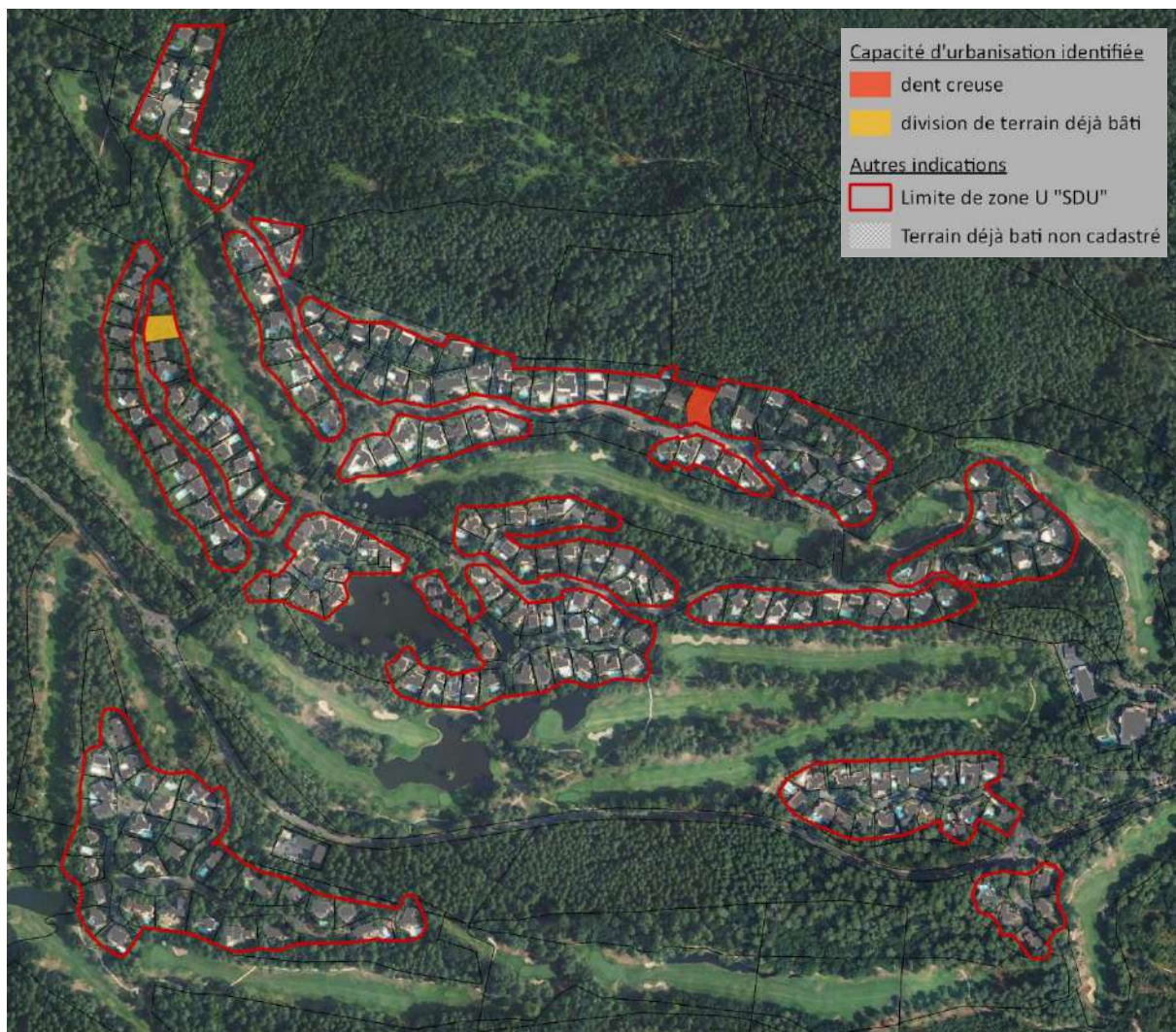
Sur le secteur 1, les incidences seront négligeables.

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

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

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

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





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

MILIEUX NATURELS



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



❑ Commune de Labenne - SDU du Collège

Analyse de l'état initial

■ Le contexte écologique

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

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

■ Les habitats naturels et les enjeux

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

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



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

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



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

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

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

Impacts et mesures à mettre en œuvre

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

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



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

MILIEUX NATURELS



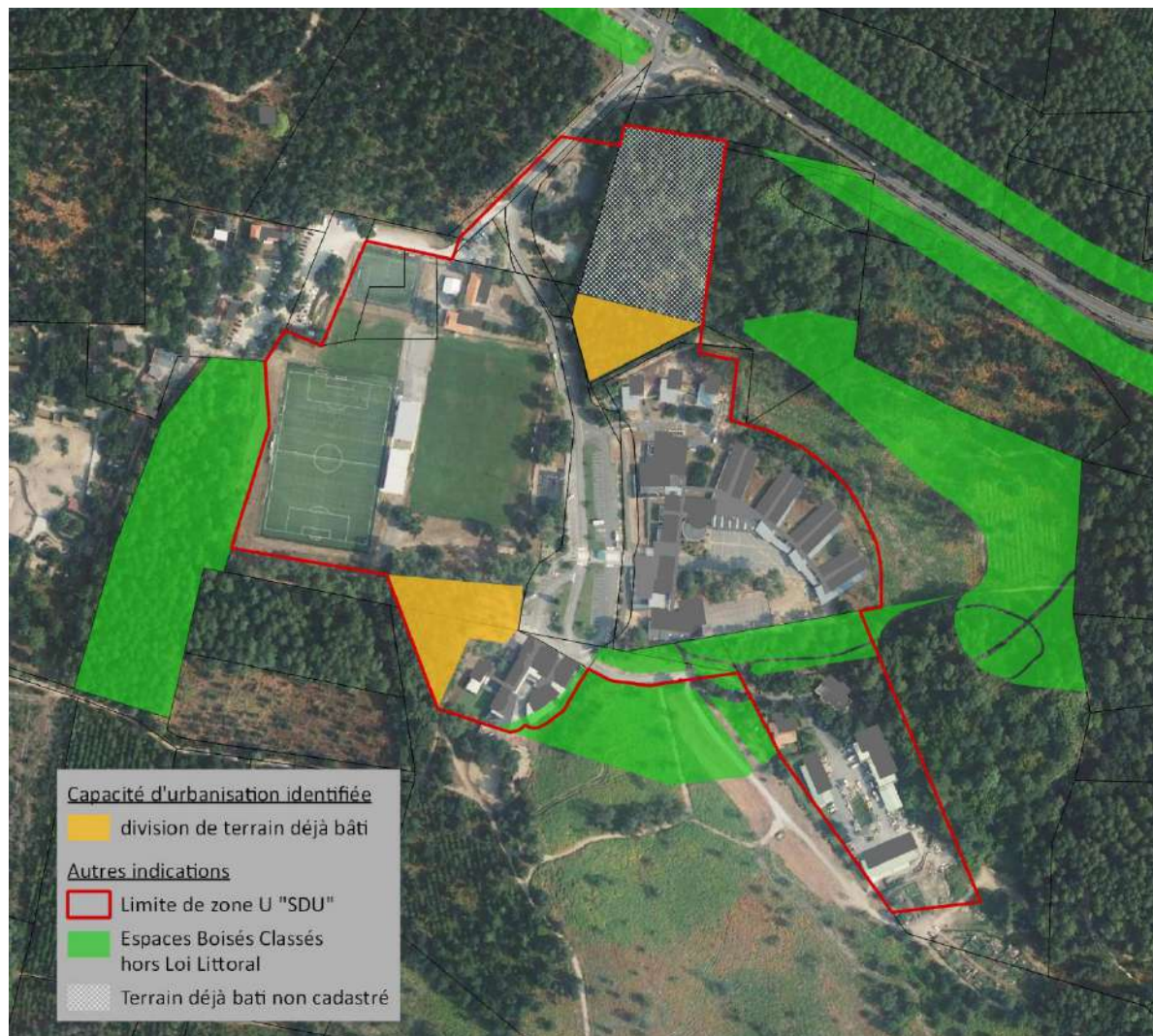
Fond de carte : Photographie aérienne IGN
Source(s) : BKM Environnement, BD TOPO



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

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

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





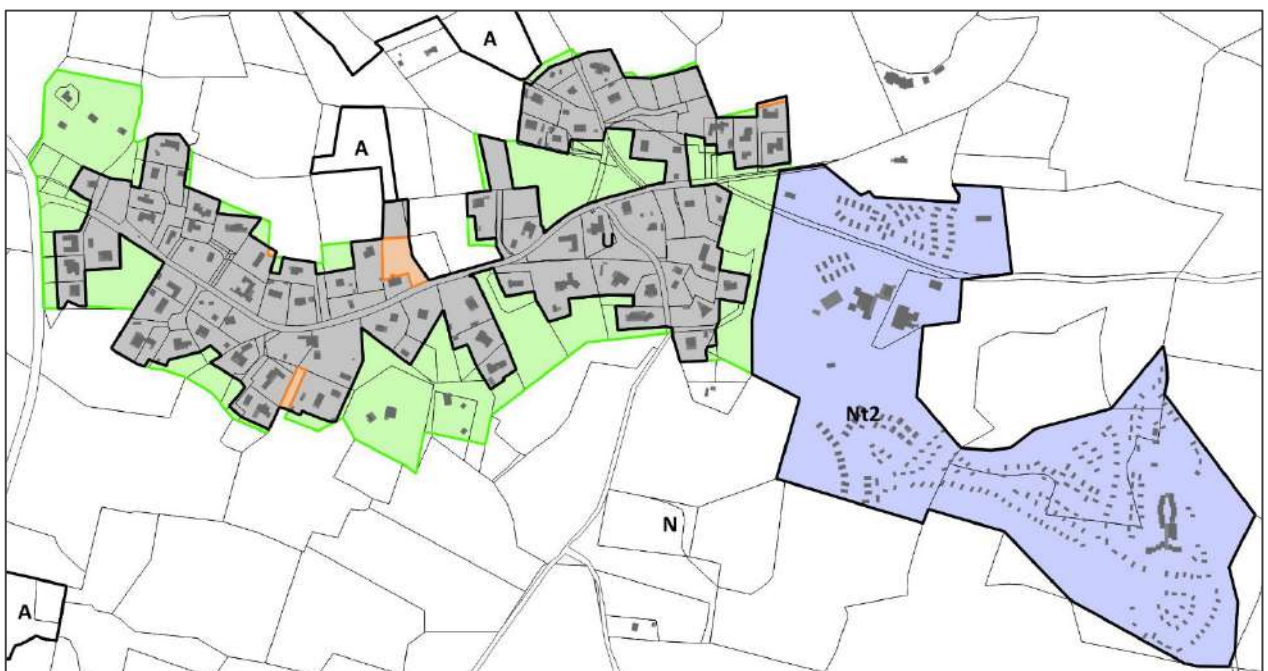
6.1.2. Impacts relatifs au milieu naturel liés aux autres modifications du PLU

❑ Commune de Moliets et Maâ

Modifications de zonage

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

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





Modifications des prescriptions

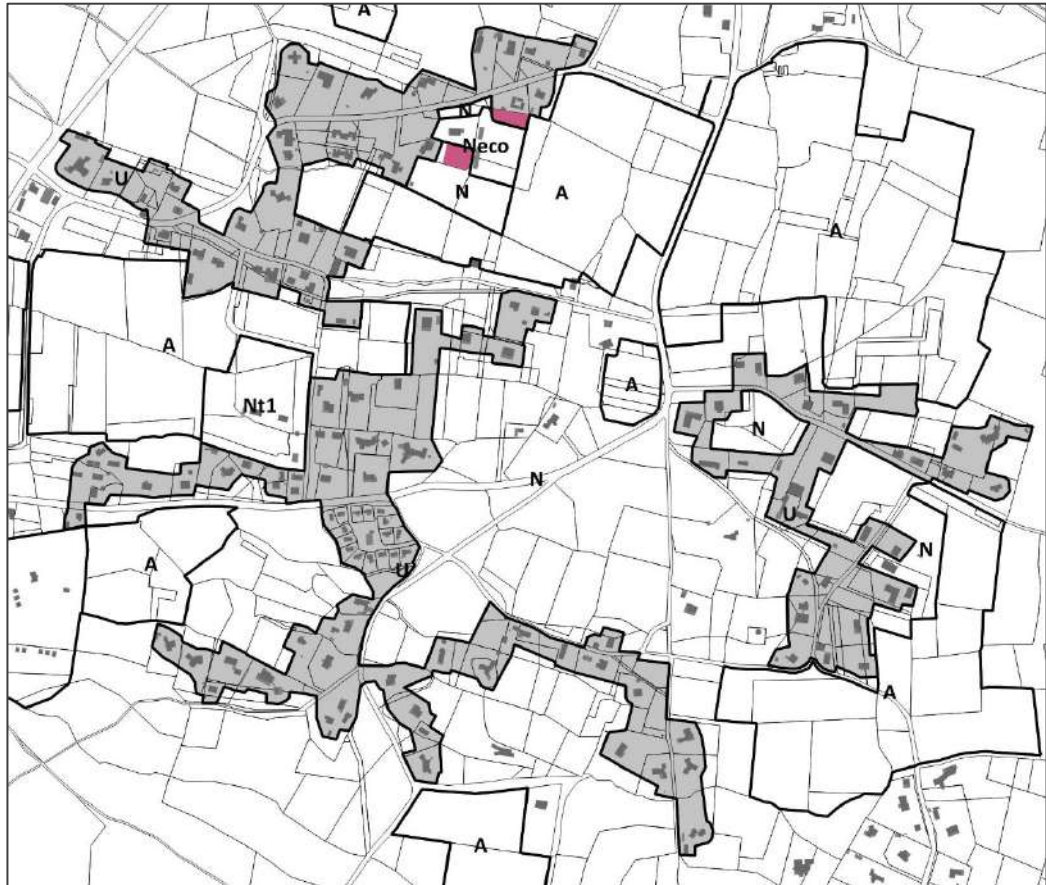
- > Création d'une OAP sectorielle sur le secteur de Maâ.
- > Création d'un corridor en pas japonais sur le secteur de Maâ (surfaces naturelles à protéger), correspondant à la trame forestière du SDU (haies et bosquets). L'effet est positif.
- > Création d'une prescription de « constructibilité limitée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



Commune de Messanges

Modifications de zonage

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



Modifications des prescriptions

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

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

Commune de Soustons

Modifications de zonage

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

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



Modifications des prescriptions

Les modifications de prescriptions portent sur :

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



Commune de Seignosse

Modifications de zonage

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



Modifications des prescriptions

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

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



❑ Commune de Soorts-Hossegor

Modifications de zonage

Les modifications de zonage portent sur deux secteurs :

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

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

Modifications des prescriptions

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

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

❑ Commune de de Capbreton

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

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

L'impact est positif pour les deux évolutions réalisées.



Commune de Labenne

Modifications de zonage

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

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

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



Modifications des prescriptions

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

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

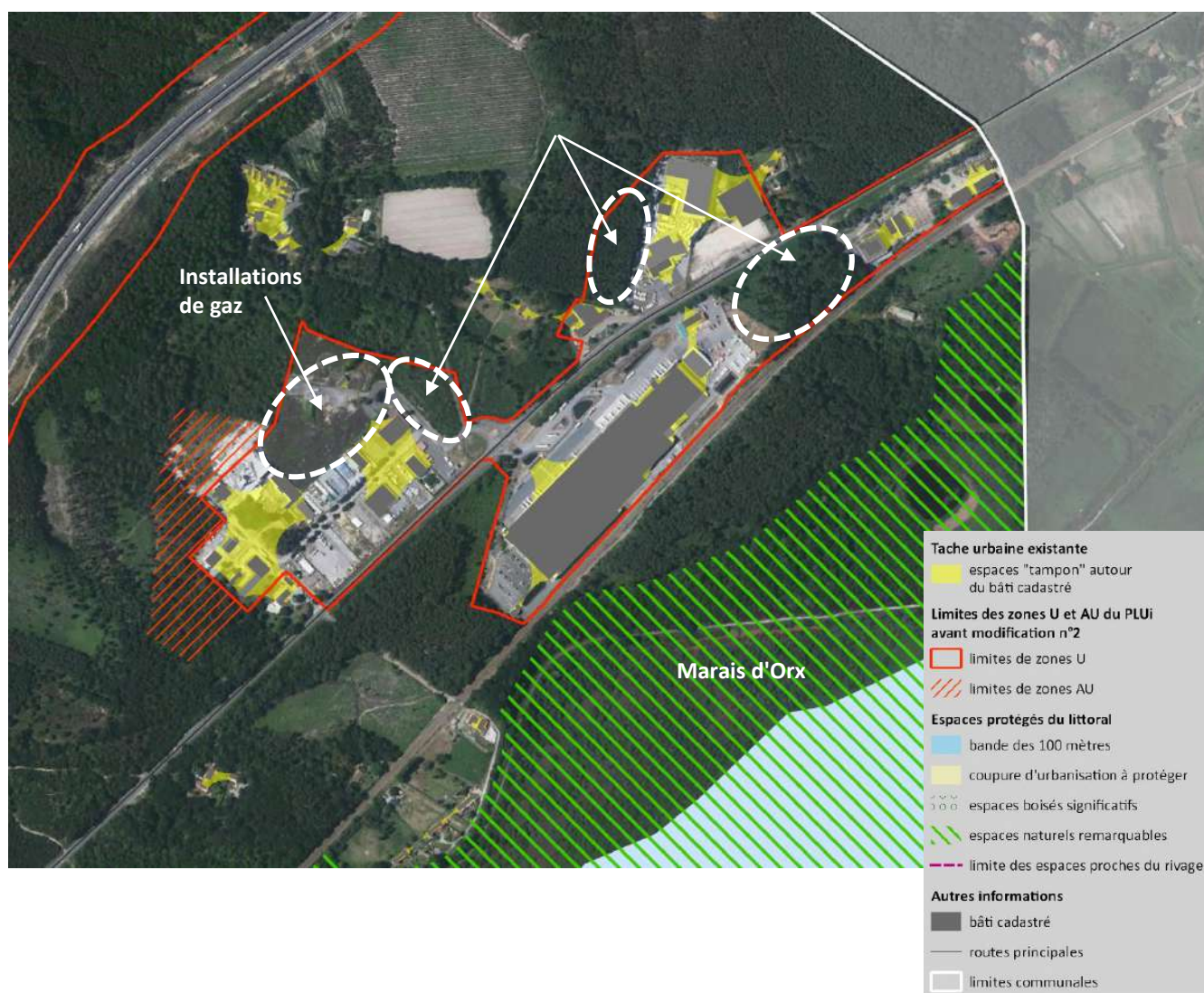


Le site du "Village économique" d'Housquit-Artiguenave

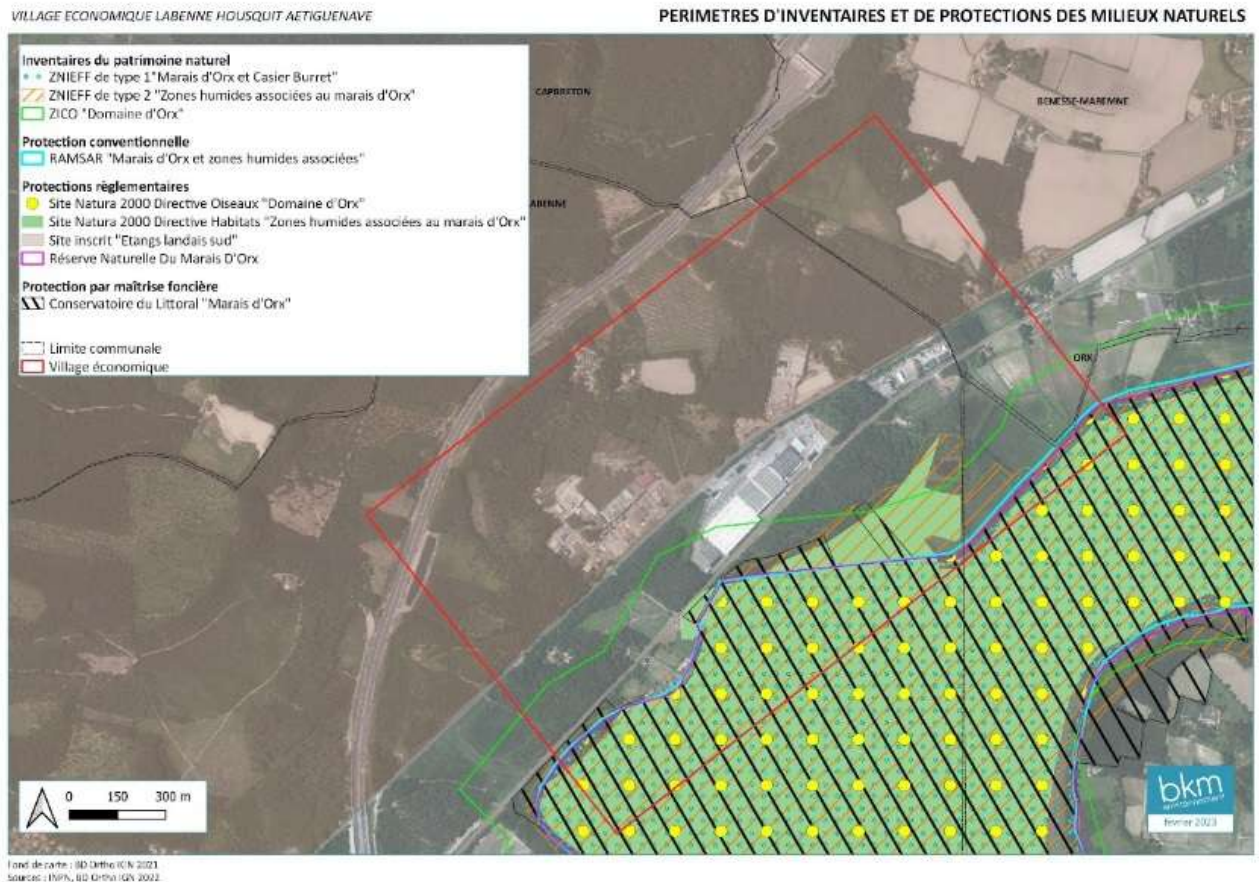
Ce site est identifié dans le PLUi en tant que "village économique", et correspond à :

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

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



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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

❑ **Modifications du zonage**

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

❑ **Modifications des prescriptions**

Les évolutions notables des prescriptions du PLUi concernent principalement :

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

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



6.1.4. Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000

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

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

Au titre de la Directive Habitats :

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

Au titre de la Directive Oiseaux :

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

Ces sites abritent principalement deux grands types de milieux :

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

❑ Les incidences directes de la modification du PLUi

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

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

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

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

❑ Les incidences indirectes du PLUi

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

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

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

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

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



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

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

Effets de proximité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



6.2. LA RESSOURCE EN EAU

6.2.1. Commune de Moliets et Maâ

Analyse de l'état initial

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

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

Aucun cours d'eau ne traverse ce quartier.



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

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

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

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

Impacts et mesures à mettre en œuvre

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

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

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

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

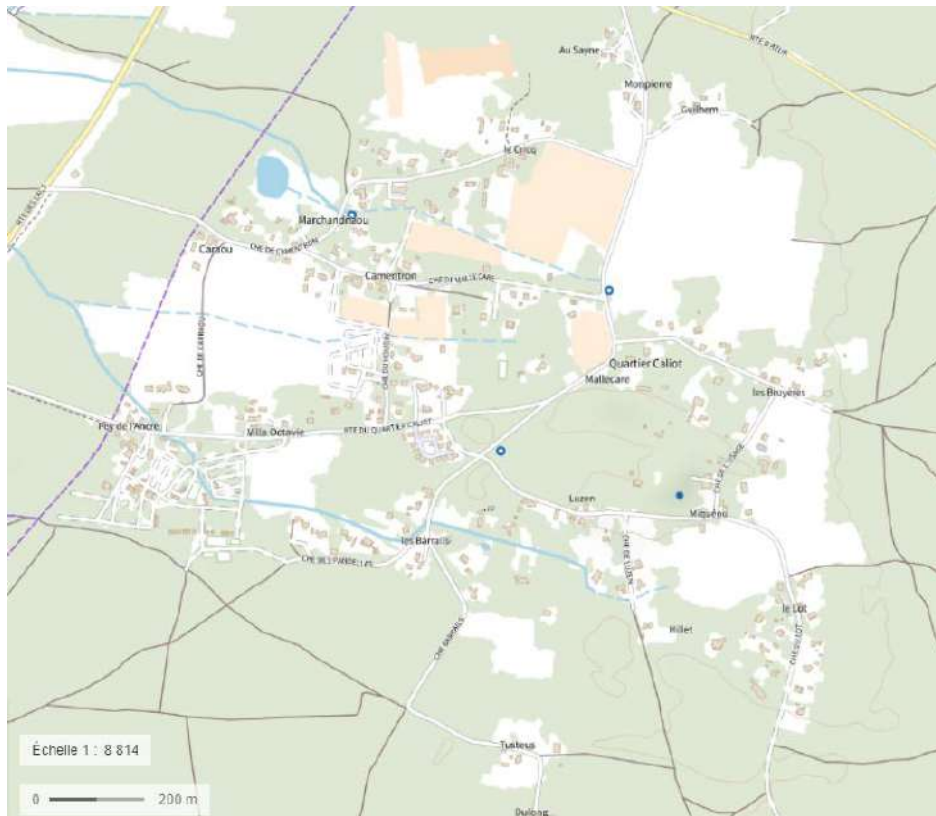
L'impact de la modification n°2 sera donc positif.

6.2.2. Commune de Messanges

❑ Analyse de l'état initial

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

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



❑ Impacts et mesures à mettre en œuvre

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

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

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

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

6.2.3. Commune de Labenne

❑ Analyse de l'état initial

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

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

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

❑ Impacts et mesures à mettre en œuvre

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

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

6.2.4. Autres communes

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

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

6.3. L'EAU POTABLE

6.3.1. Commune de Moliets et Maâ

❑ Analyse de l'état initial

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

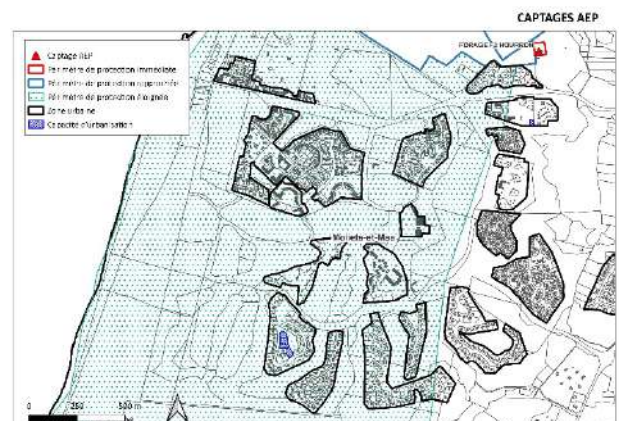
L'unité de distribution de la commune de Moliets-et-Mâa est alimentée par 3 forages prélevant dans les nappes du Miocène :

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

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

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

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



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

❑ Impacts et mesures

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

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

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



6.3.2. Commune de Messanges

❑ Analyse de l'état initial

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

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

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

❑ Impacts et mesures

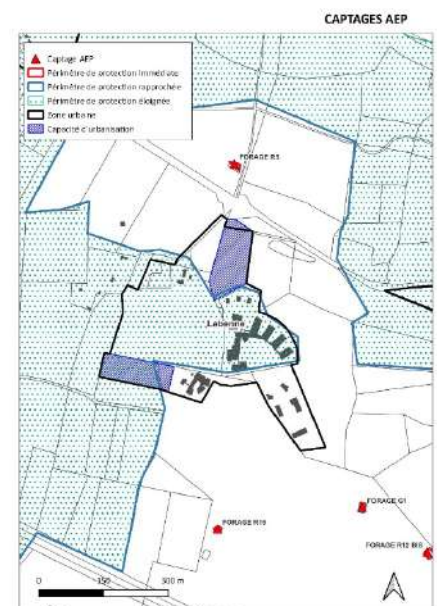
La densification du quartier de Caliot entraînera une augmentation des besoins d'eau potable liés à l'urbanisation d'une 10aine de sites de terrains en capacités foncières, permettant la construction d'environ 14 logements (hypothèse pour l'évaluation). Les besoins en eau potable sont estimés au maximum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

6.3.3. Commune de Labenne

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

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

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



❏ Impacts et mesures

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

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

6.3.4. Autres communes

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

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



6.4. L'ASSAINISSEMENT

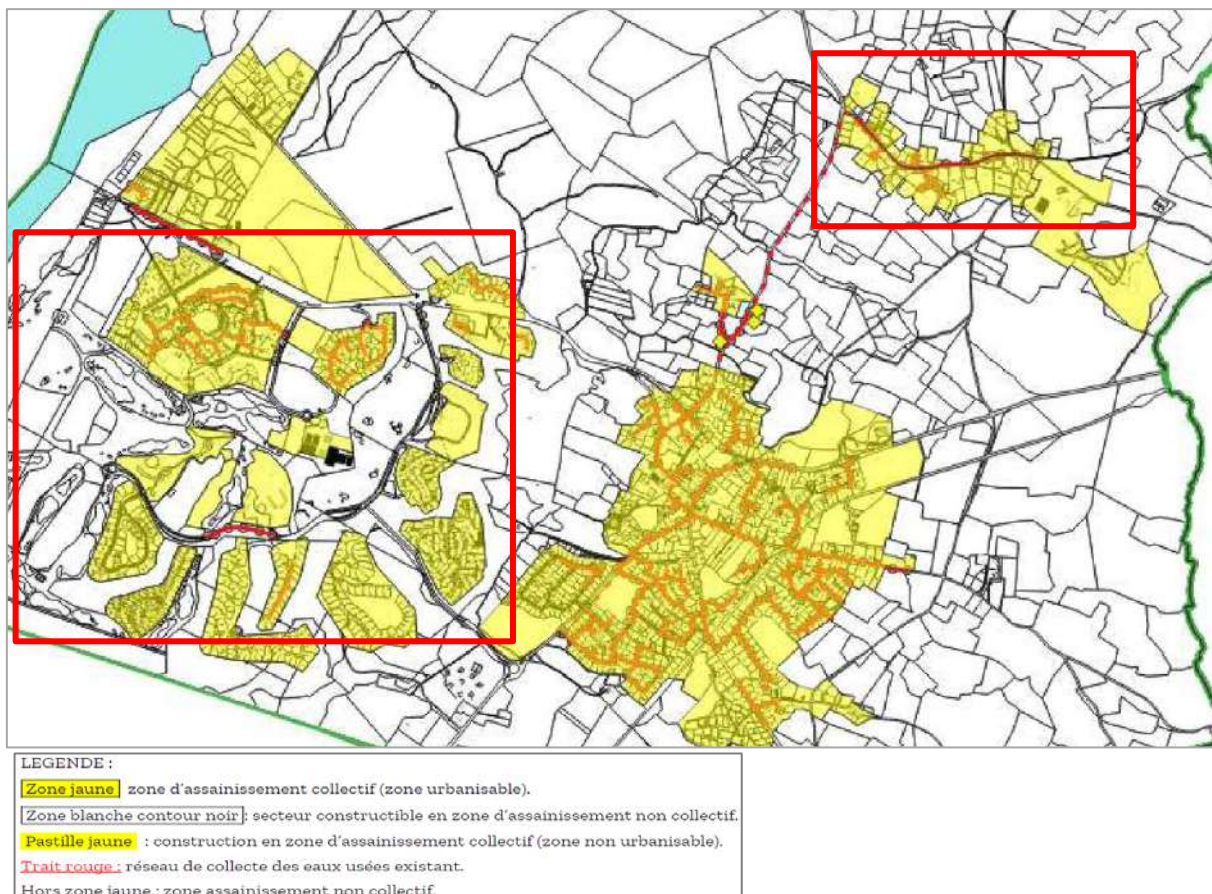
6.4.1. Commune de Moliets et Maâ

❑ Analyse de l'état initial

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

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

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



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



Impacts et mesures

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

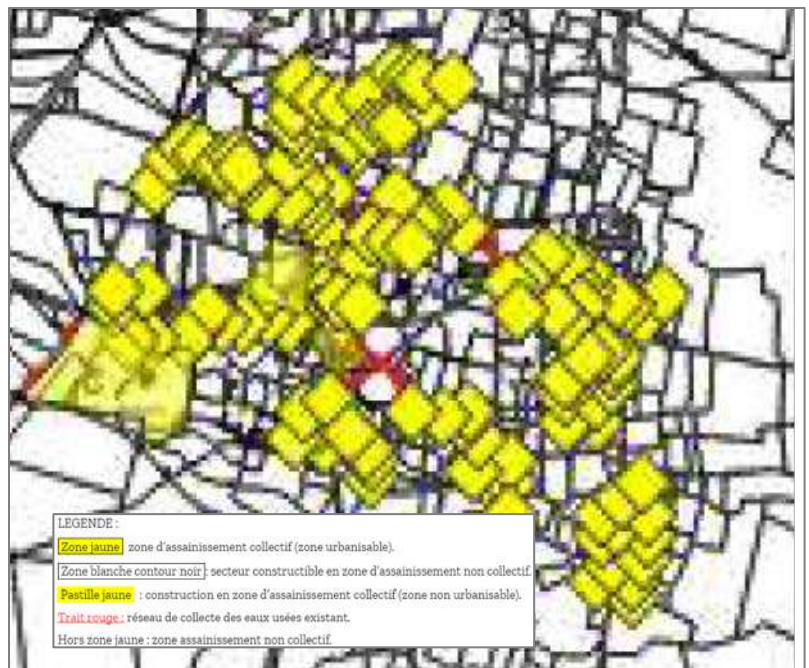
6.4.2. La commune de Messanges

Analyse de l'état initial

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

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

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



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

Impacts et mesures

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



6.4.3. La commune de Labenne

❑ Analyse de l'état initial

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

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



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

❑ Impacts et mesures

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

6.4.4. Autres communes

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

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



6.5. LES RISQUES MAJEURS ET NUISANCES

6.5.1. Commune de Moliets et Maât

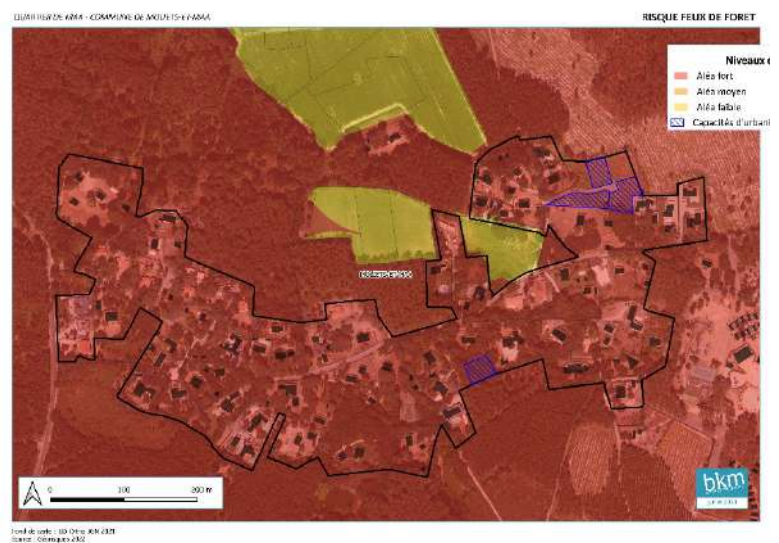
❑ Analyse des capacités d'urbanisation du SDU du quartier de Maât

Analyse de l'état initial

■ Risques feux de forêt

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

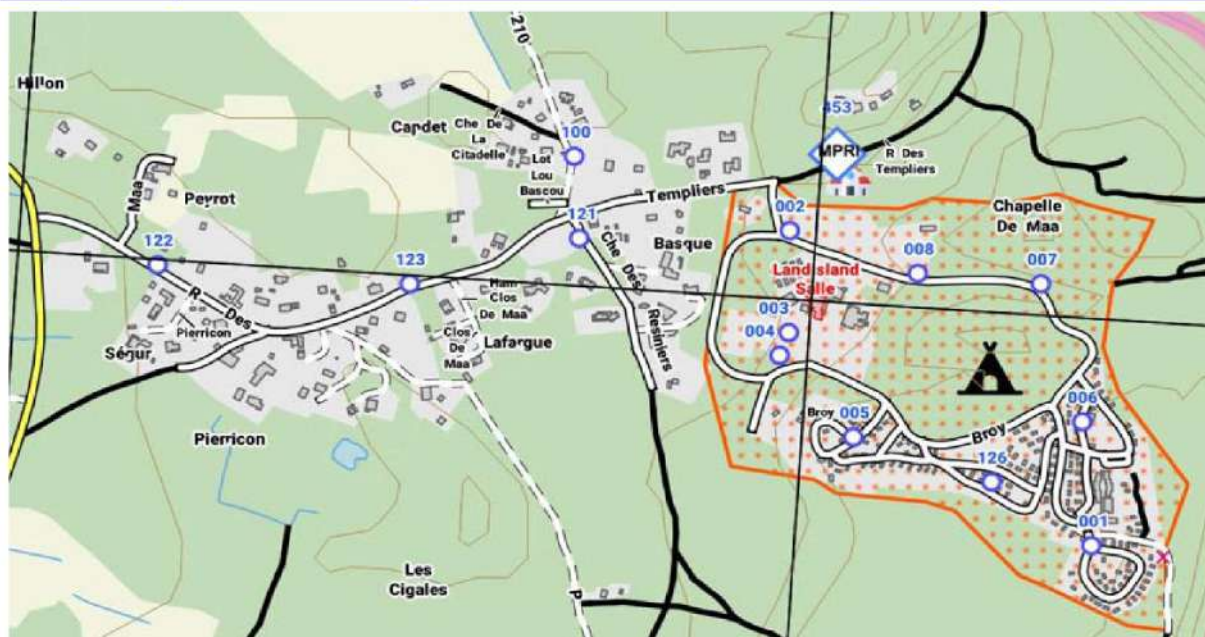
La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risques Incendie de Forêt.



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

Plan de la défense incendie sur le quartier de Maa

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

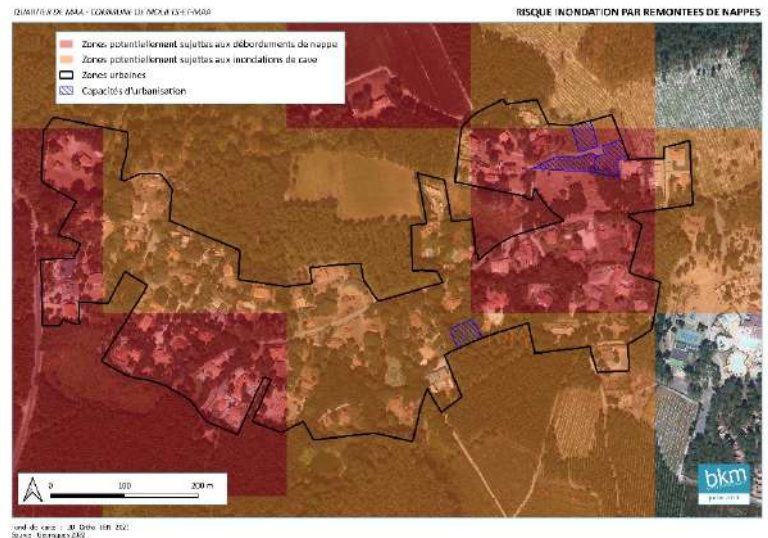


■ Risque inondation par débordement de cours d'eau/ remontées de nappes

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

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

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



■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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

Impacts et mesures à mettre en œuvre

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

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

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



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

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

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

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

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

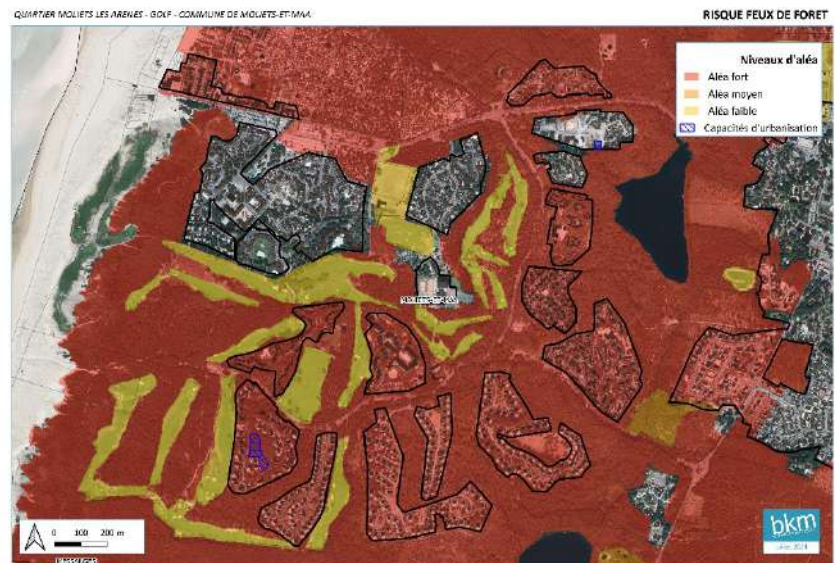
L'impact des remontées de nappe sera donc faible.

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

Analyse de l'état initial

■ Risques feux de forêt

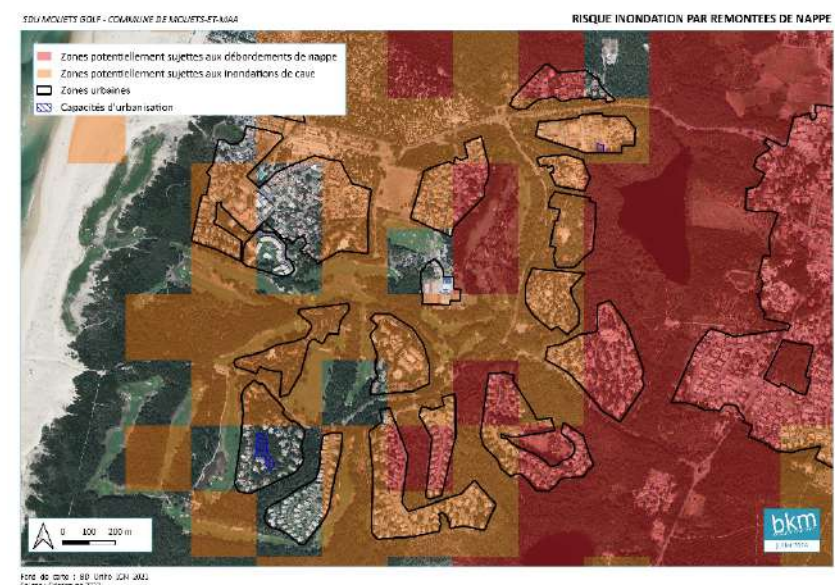
Le SDU de Moliets Les Arènes-Golf est composé de zones soit classées en aléa fort dans le Dossier Départemental des incendies de Forêt des Landes, soit situées en bordure d'espaces classés en aléa fort incendie de forêt.



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

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

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



■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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

Impacts et mesures à mettre en œuvre

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

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



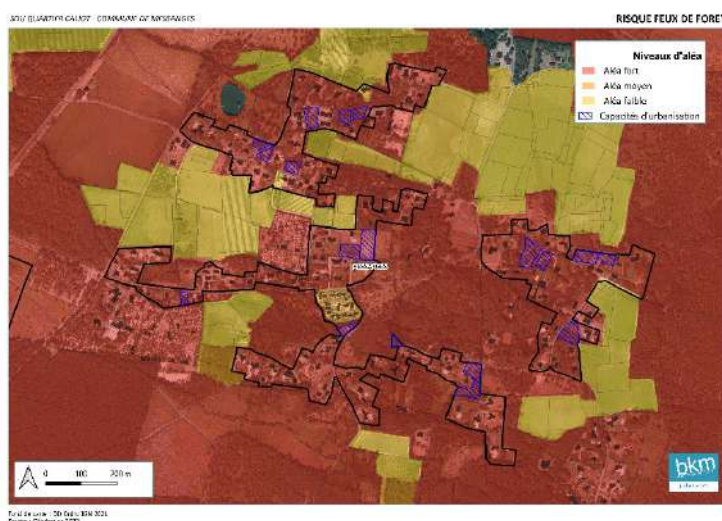
6.5.2. Commune de Messanges

■ Analyse de l'état initial

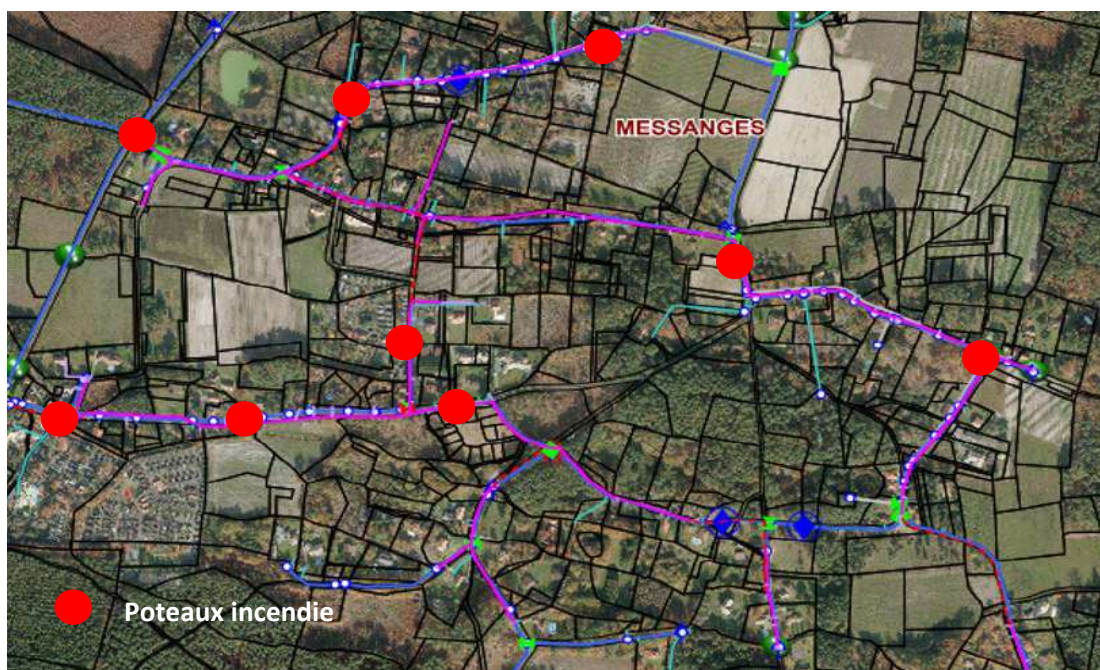
■ Risques feux de forêt

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

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



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





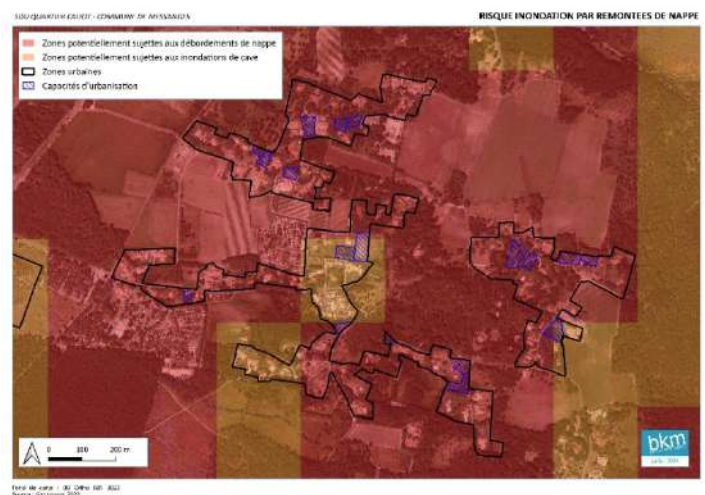
Plan de la défense incendie sur le quartier de Caliot

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

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

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

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



■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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

□ Impacts et mesures à mettre en œuvre

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

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

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

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



6.5.3. Commune de Labenne

■ Analyse de l'état initial

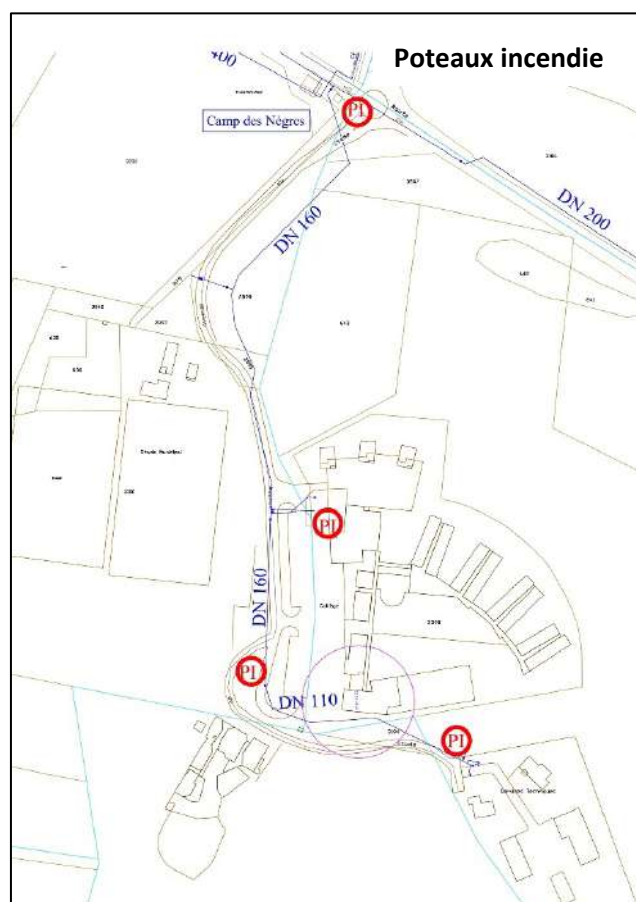
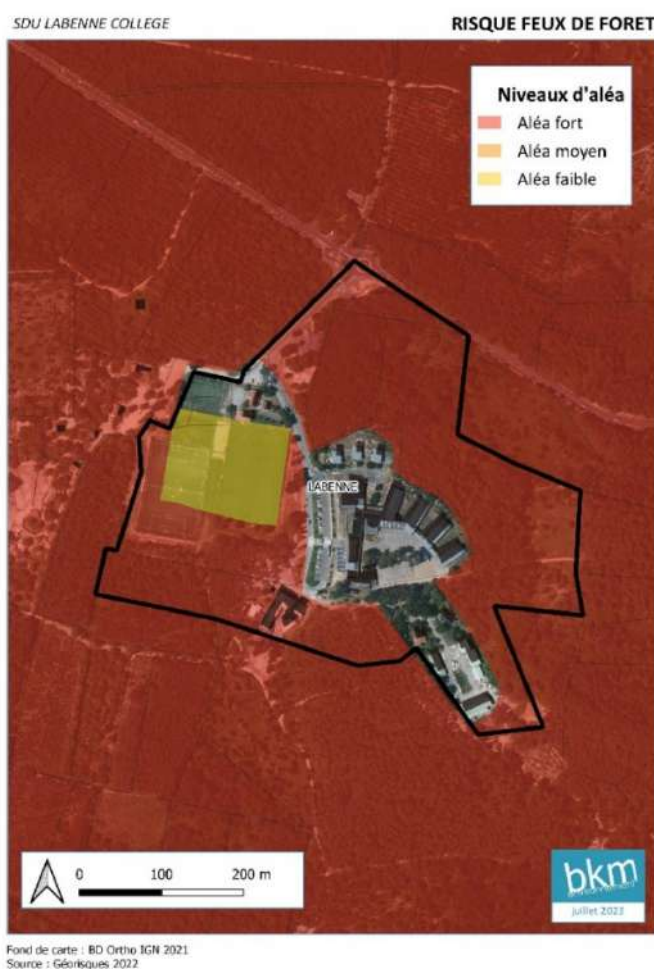
■ Risques feux de forêt

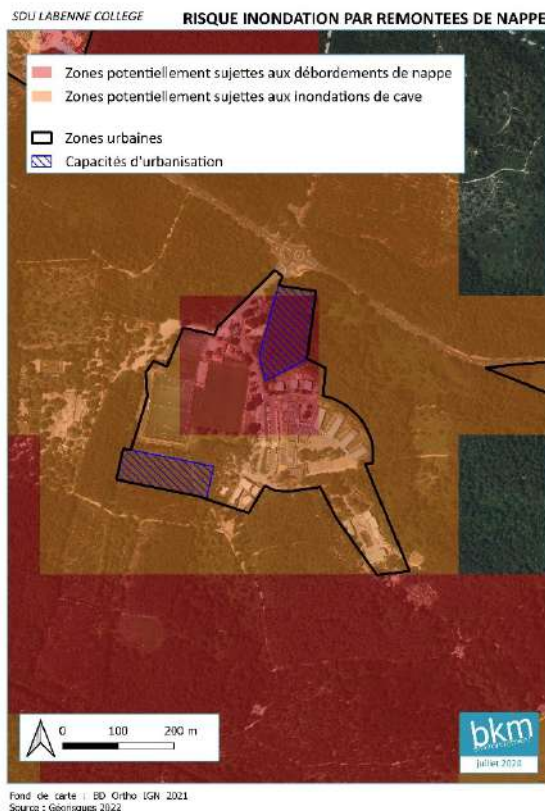
Le SDU du Collège est composé d'espaces boisés de résineux, classés dans l'atlas départemental des incendies de forêt des Landes, en aléa fort.

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

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

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





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

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

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

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

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

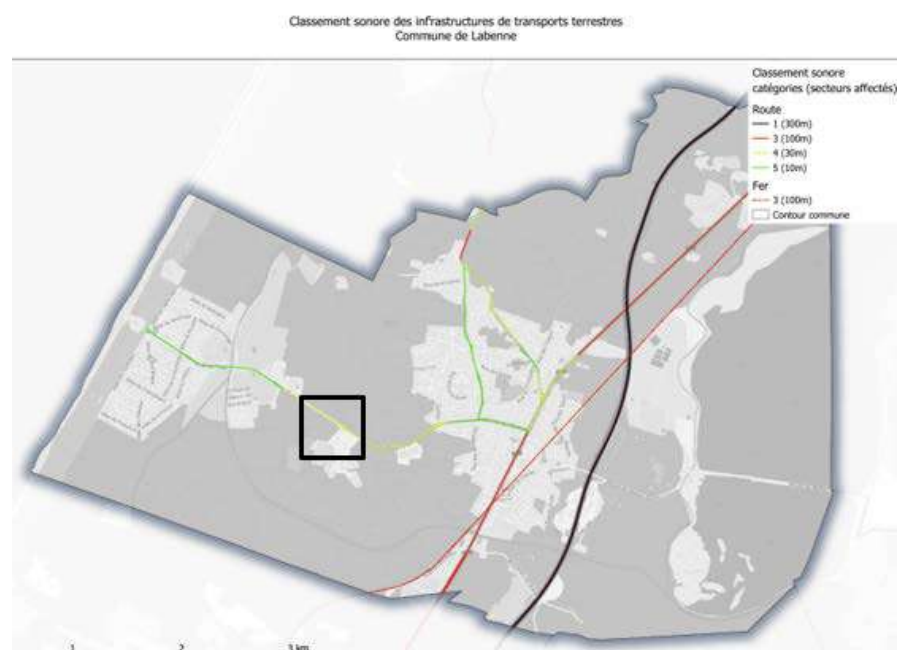
■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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

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

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

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



❏ Impacts et mesures à mettre en œuvre

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

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

6.5.4. Autres communes

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

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



6.6. LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES

❑ Le SDU du quartier de Maâ à Moliets

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

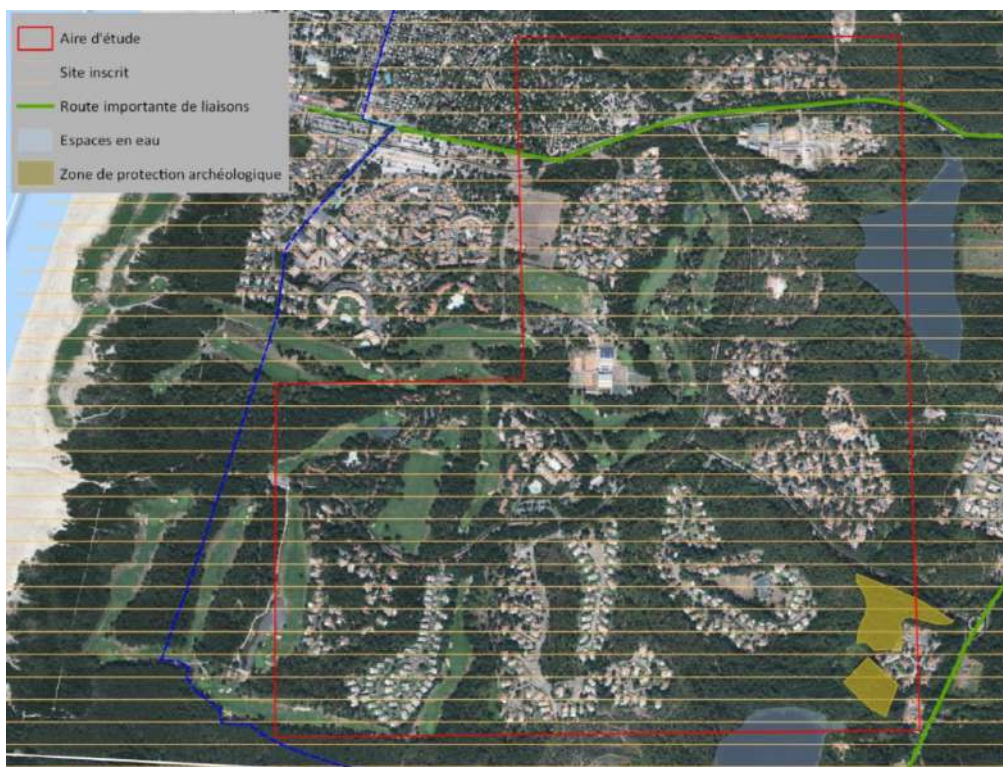
Ces secteurs se placent entièrement dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement globalement boisé et forestier (trames vertes liées au golf, boisements accompagnant les voies, forêt dunaires environnantes).

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

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

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

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



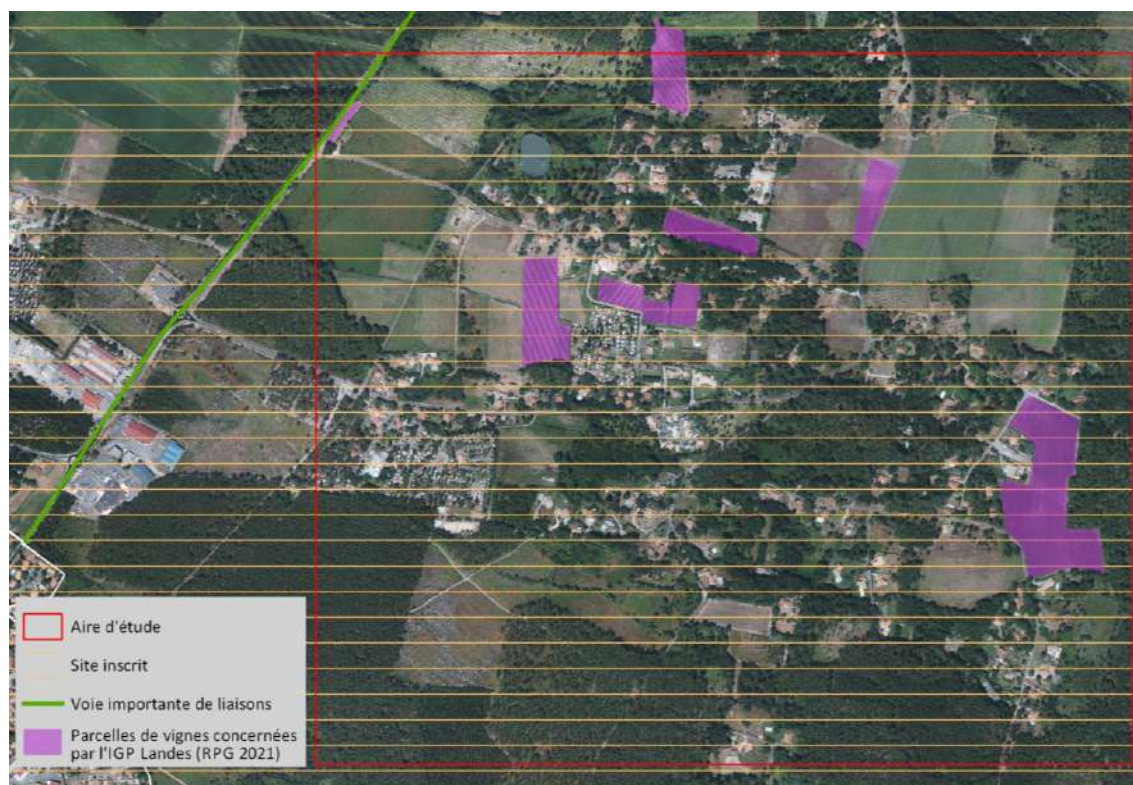


Le SDU du quartier de Caliot-Camentron à Messanges

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

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

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





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

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

L'incidence de cette urbanisation potentielle demeure locale, hors des entités paysages de valeur reconnue ou de sensibilité particulière identifiés sur le secteur (espaces agricoles, ensemble boisés protégés par ailleurs, abords de la RD652) hormis ceux identifiés ci-après en Site Inscrit), et en relation directe avec les espaces bâtis existants (110^{aine} environ de logements existants en zone U).

De plus, la modification du PLUi met en œuvre des mesures d'accompagnement pour favoriser l'insertion des futurs aménagements et constructions :

- Une prescription de "Couvert Boisé à préserver" qui concerne l'ensemble des périmètres de zone U
- De nombreuses délimitations de "Corridors en pas japonais – surfaces naturelles à protéger", sur un total de 9,6 ha au sein et en limites des zones urbaines, pour assurer le maintien des trames arborées qui structurent le paysage du quartier, en évitant notamment leur éventuelle réduction dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions
- L'identification et la protection de 46 arbres remarquables, notamment des chênes âgés
- Des mesures réglementaires, similaires à celles applicables au quartier de Maâ, destinées à préserver les caractéristiques du tissu bâti existant : emprise au sol limité à 20% du terrain, reculs d'implantations par rapport aux voies et limites foncières, principes architecturaux de "l'habitat et des bourgs traditionnels"
- La mise en place d'une nouvelle OAP à visée patrimoniale qui précise les objectifs qualitatifs d'insertion urbaine, environnementale et paysagère recherchés, en termes de protection de la trame verte forestière et de ses continuités au sein du quartier, du maintien d'un habitat de faible densité respectueux des caractéristiques du tissu bâti existant, du caractère perméable est autant que possible limité des aménagements futurs d'espaces publics ou privés.

Du point de vue paysager et patrimonial, l'incidence de la modification du PLUi peut être considérée comme faible à l'échelle du quartier, et moyenne sur ou à proximité immédiate des terrains actuellement non bâtis et rendus constructibles.

Par ailleurs, la commune de Messanges entend poursuivre le recensement du bâti ancien et de qualité architecturale présents sur le quartier, dont l'intégration au PLUi en tant "qu'Eléments patrimonial bâti à protéger" est envisagée lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.



❑ Le SDU du secteur du Château d'eau à Soustons

Ce secteur est entièrement compris dans le site inscrit des Étangs landais, mais dans un environnement principalement urbanisé, avec une proximité relative de la ville de Soustons et de nombreuses constructions éparses.

On peut considérer qu'il n'y a pas d'enjeu patrimonial particulier compte tenu du caractère généralement récent et "banalisé" du bâti existant.

Les enjeux sur ce secteur, rappelées dans la notice présentation de la modification simplifiée du SCOT sont liés aux boisements de proximité s'inscrivant pour certains en continuité des grandes trames vertes, et à la qualité des paysages d'entrée de ville en bordure de la RD116.

La modification du PLUi prévoit le reclassement en zone N, par réduction des zones urbaines initiales, de plusieurs terrains ou parties de terrains boisés situés en périphéries de l'urbanisation, sur un total d'environ 1 ha. L'impact de la modification est ainsi favorable à un maintien des paysages boisés environnants et des limites strictes à l'espace déjà urbanisé sur ce secteur.

Les terrains situés en bordure de la RD116 sont pour leur part déjà bâtis, et leur occupation actuelle ne permet que des évolutions limitées de ce bâti.

L'impact de la modification est ainsi favorable, car permet de maintenir les paysages boisés et des limites strictes aux espaces urbanisés sur ces secteurs, avec des capacités d'urbanisation nouvelles qui demeurent résiduelles (2 terrains pour un total de 2500 m²)



❑ Le SDU du secteur du Golf à Seignosse

Le secteur est entièrement compris dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement largement boisé, mais également partiellement aménagé au niveau des parcours du golf.

Il n'existe pas de zones faisant l'objet d'une protection nationale du patrimoine ou des paysages à proximité immédiate du secteur.

Les enjeux sur ce secteur sont liés à la préservation des ambiances du quartier, qui associent un couvert boisé relativement important et une densité mesurée de constructions, globalement représentées par des maisons individuelles sur terrains de taille moyenne à petite.

La modification du PLUi n'a pas d'impact sur ce paysage, car elle ne remet pas en cause les délimitations de zones Urbaines resserrées autour du bâti existant, ne crée pas de capacités nouvelles d'urbanisation (2 terrains potentiels identifiés sur 2210 m²) et n'affecte pas les trames boisées et limites forestières existantes.





❑ Le SDU du secteur du Collège à Labenne

Le secteur d'étude est entièrement compris dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement forestier.

Une zone de protection archéologique (*espace fortifié, Moyen Age*), est présente en partie sud-est du secteur, entre les sites du collège et des Services techniques municipaux.

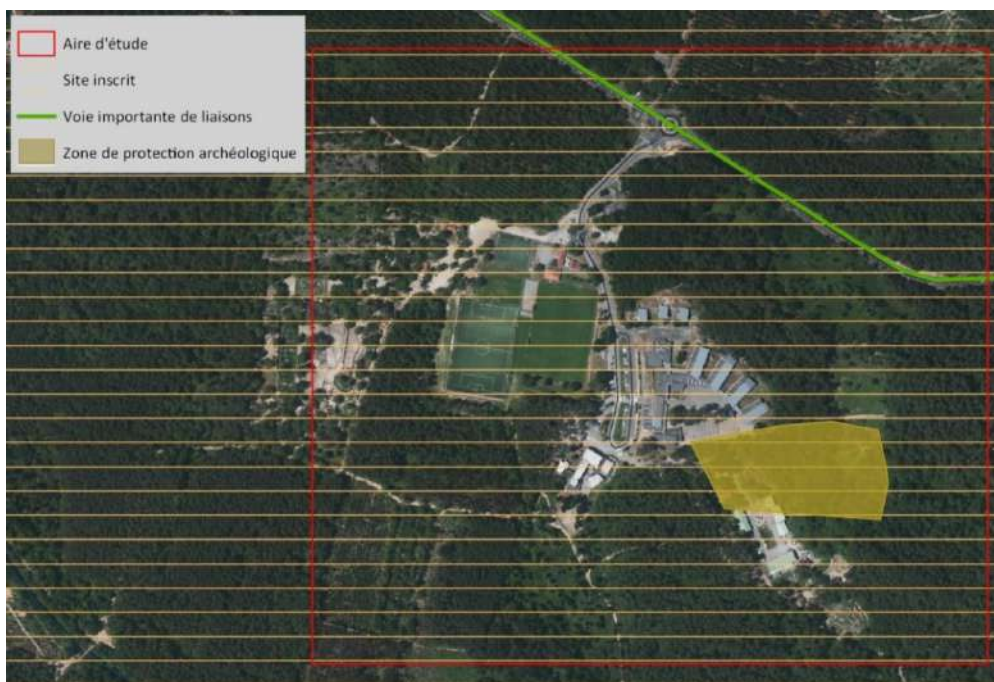
Les enjeux sont ici liés à la préservation des paysages boisés qui forment "l'écrin" de cette clairière d'équipements, ainsi qu'à l'évitement autant que possible de la zone de protection archéologique qui implique une présomption de fouilles en cas d'aménagement affectant son périmètre.

La modification du PLUi conduit à réduire l'ampleur de la zone Urbaine préexistante, en opérant le reclassement en zone Naturelle inconstructible de 7,2 ha d'espaces boisés sur dunes, en partie Est et Sud du secteur. Ces réductions permettent de plus d'écarter la zone Urbaine du périmètre archéologique et de ainsi de préserver ce patrimoine.

La zone urbaine ainsi délimitée conserve des capacités limitées de développement de nouveaux équipements ou aménagements, susceptibles d'affecter des espaces boisés, en partie nord (sur 2480 m²) et en partie sud du secteur du secteur (sur 3940 m²).

L'impact paysager potentiel demeure toutefois faible compte tenu que :

- ce secteur, proche du bourg de Labenne, est déjà identifié comme un pôle d'équipement scolaire, sportif et de loisirs (avec le zoo) majeur du secteur,
- ce développement potentiel s'inscrira dans l'enveloppe générale du site, déterminée par l'accès unique depuis la RD126 et des limites ouest et sud déjà clairement établie,
- ce potentiel urbanisable (environ 0,64 ha) apparaît relativement limité à l'échelle d'ensemble du secteur (11,6 ha).





❑ Les autres sites et secteurs de modifications

Les autres évolutions graphiques et du règlement écrit introduites par la modification du PLUi ont des effets :

- **soit positifs, car permettent de renforcer la protection des paysages boisés et littoraux du territoire, notamment :**
 - la réduction de zones Urbaines et l'extension des trames d'espaces et paysages littoraux protégés sur le secteur du Rey à Hossegor,
 - la réduction de zones Urbaines au niveau d'espaces dunaires de fronts littoraux à Seignosse Le Penon et à Capbreton,
 - la suppression d'une zone 2AUe et la délimitation d'un périmètre d'Espaces remarquables sur le secteur du Grand Bruca à Capbreton,
 - l'extension de la trame de "Corridors en pas japonais" à Moisan au niveau de l'agglomération de Messanges,
 - le reclassement en zone N d'espaces boisés initialement envisagés en zone future de camping au sud de Messanges.
- **Soit limités ou nuls**, notamment les mesures réglementaires visant à confirmer l'interdiction d'extension de l'urbanisation sur les secteurs urbains diffus et/ou à l'écart des principales zones urbaines d'agglomérations, villages ou SDU.



7. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

7.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Marenne Adour Côte Sud

Les objectifs du SCOT en lien avec la modification n°2 du PLUi figurent dans le tableau suivant ; en vis-à-vis est indiqué en quoi la modification n°2 du PLUi est compatible avec ces objectifs et les traduit.

Objectifs du DOO	Compatibilité de la modification n°2 du PLUi
Objectifs liés aux principes de limitation et de continuité de l'urbanisation de la Loi Littoral	
<i>P26a - Sont considérés comme Agglomérations, les ensembles urbains de taille significative composés des centralités communales historiques et des quartiers périphériques, de densités et d'occupations variables, qui se sont développées en continuité urbaine de ces centres ...</i>	La modification du PLUi identifie 7 secteurs d'Agglomérations conformément aux localisations et descriptions fixées dans le SCOT
<i>P26a - le PLUi s'attachera à déterminer:</i> - les limites et les réglementations urbaines adaptées aux typologies bâties des différentes agglomérations, - les limites et les réglementations urbaines adaptées à la destination des sites,..., - les limites de protections naturelles, boisées, agricoles, paysagères ou patrimoniales correspondantes aux lisières des agglomérations, ainsi qu'aux espaces à protéger placés à l'intérieur de leurs enveloppes	La modification du PLUi conduit à ajuster des limites de zones Urbaines d'agglomérations et à créer ou étendre des trames de protections d'espaces boisés, conformément à l'objectif exprimée par le SCOT. Les dispositions réglementaires applicables qui sont déjà ajustées aux différentes composantes et vocations d'espaces dans ces agglomérations ne sont pas affectées par la modification du PLUi
<i>P26a - Les extensions d'agglomérations prendront obligatoirement appui sur les limites urbaines constituées, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, et dans le respect des qualités urbaines et paysagères ...</i>	L'examen des zones d'extension (AU) déjà délimitées et maintenues au PLUi permet de confirmer leur appui sur l'urbanisation existante et le respect du principe de continuité
<i>P26b - Au sens de la Loi Littoral, sont considérés comme Villages :</i> - Les ensembles urbains ... dénommés des "villages résidentiels et touristiques Les zones d'activités économiques ... dénommées des "villages économiques	La modification du PLUi identifie 5 secteurs de Villages conformément aux localisations et descriptions fixées dans le SCOT
<i>P26a - le PLUi s'attachera à déterminer:</i> - les limites et les réglementations urbaines adaptées aux vocations d'accueil des villages ... - les limites d'espaces naturels, boisés, agricoles, d'intérêt paysager ou patrimonial devant être protégés	La modification du PLUi n'affecte pas de limites de zones Urbaines de villages, et ne modifie pas les dispositions réglementaires qui y sont applicables, car elles apparaissent déjà répondre à ces orientations du SCOT



<i>P26b - Les extensions de villages prendront obligatoirement appui sur les limites urbaines constituées, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, et dans le respect des qualités urbaines et paysagères ...</i>	L'examen de la seule zone d'extension de village (zone AU sur la ZA d'Housquit-Artiguenave à Labenne) déjà délimitées et maintenues au PLUi permet de confirmer son appui sur l'urbanisation existante et le respect du principe de continuité
<i>P26c - Le SCOT fixe des secteurs de limites strictes aux périmètres urbanisés des Agglomérations et Villages identifiés aux prescriptions P.26a et P.26b précédentes, tenant compte des localisations d'espaces et sites devant être protégés</i>	La modification du PLUi opère des réductions de zones Urbaines au niveau d'espaces dunaires littoraux à Seignosse-Le Penon et de Capbreton, conformément à la limite stricte n°10 fixée par le SCOT. Par ailleurs, les réductions de zone U au Rey à Hossegor, et de zone 2AUe au Grand Brucas à Capbreton, qui prennent en compte des décisions de justice, répondent aux objectifs des limites strictes n°11 et 13 fixées par le SCOT
<i>P27 - sont considérés comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) les secteurs bâtis situés en dehors des enveloppes des Agglomérations et Villages, et qui se distinguent de l'urbanisation diffuse au regard des critères suivantsle SCOT identifie les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) suivants ...</i>	La modification du PLUi identifie 8 secteurs ou ensembles de secteurs "SDU", correspondant à un total de 33 délimitations de zones urbaines, conformément aux critères, aux localisations et aux descriptions fixées dans le SCOT
<i>P27 - Les SDU seront délimités au plus près de l'urbanisation existante, en intégrant le cas échéant les bâtiments annexes et espaces aménagés associés à cette urbanisation, et en tenant compte des espaces naturels, boisés, agricoles, d'intérêt paysager ou patrimonial devant être protégés</i>	La modification du PLUi opère de nombreux ajustements de limites de zone urbaine existantes dans le but de les redélimiter au plus près de l'urbanisation existante, à Moliets (SDU de Maâ, du golf, des Arènes, de Houron), à Soustons (SDU du Château d'eau), à Labenne (SDU du Collège) Les limites de zones urbaines créées sur le quartier "SDU" de Caliot-Camenton à Messanges sont fixées dans le respect de ce principe
<i>P27 - Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions doivent s'inscrire en "dents creuses" dans ces périmètres urbanisés, et être destinées à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou de services publics</i>	La modification du PLUi conduit à mettre en place un dispositif réglementaire spécifique au secteur "SDU", conforme aux dispositions de la Loi Littoral rappelés par le SCOT
<i>P27 -. préserver les éléments de patrimoine bâti et de paysage présents au sein ou en lisière du secteur ..., . adapter la constructibilité au tissu bâti existant, en évitant notamment des possibilités de trop forte densification dans un contexte de quartier agroforestier, . prévoir un potentiel constructible en nouveaux logements ou en nouveaux équipements nettement inférieur au nombre de logements ou constructions d'équipements existants</i>	La modification du PLUi complète les dispositifs réglementaires et confirme ou met en place des dispositions réglementaires permettant de préserver les paysages et caractéristiques patrimoniales des quartiers agroforestiers de Maâ et de Caliot Les potentiels constructibles découlant des zones U délimitées sur les SDU apparaissent conformes au principe d'absence de modification significative des caractéristiques du bâti existant : . à Maâ : 6500 m² sur 5 sites . au Golf-Arènes-Huron-Pignada : 5400 m² sur 2 sites . à Caliot-Camenton : 1,84 ha sur 10 sites . à Château d'eau : 2500 m² sur 2 sites . au Golf de Seignosse : 2200 m² sur 2 sites . au Collège : 6400 ha sur 2 sites
<i>P27 - Les tableaux suivants définissent les mesures à mettre en œuvre dans chaque SDU pour éviter et limiter les incidences environnementales liées aux éventuelles nouvelles constructions venant s'inscrire au sein de l'urbanisation existante</i>	Les mesures déterminées par secteur sont prises en compte dans les choix de délimitation des zones U des SDU, de renforcements des trames de protections et d'élaboration d'OAP sur les quartiers de Maâ et de Caliot-Camenton, et d'évaluation des différents secteurs au regard des risques et nuisances



Objectifs du DOO	Compatibilité de la modification n°2 du PLUi
Objectifs liés à la protection des espaces et sites naturels, à la gestion des eaux, à la prévention des risques	
<i>Protéger les espaces d'intérêt écologique majeur cœurs de biodiversité</i>	La modification du PLUi ne concerne pas les espaces d'intérêt écologique majeur, cœurs de biodiversité
<i>Préserver la biodiversité dans les grands ensembles cohérents d'un point de vue environnemental</i>	La modification du PLUi ne concerne pas les grands ensembles cohérents du point de vue environnemental
<i>Maintenir les corridors écologiques</i>	Les corridors écologiques sont maintenus, et même renforcés ponctuellement : création de corridors sur les secteurs de Maâ (Moliets et Maâ), et Moisan (Messanges),
<i>Préserver les espaces forestiers et affirmer leur caractère multifonctionnel</i>	Les espaces forestiers ne sont pas affectés de manière significative par la densification des SDU. La suppression de zones U et leur classement en zone N concerne en grande partie des espaces forestiers, dont la protection est ainsi renforcée.
<i>Entretenir les milieux humides pour préserver leur intérêt</i>	Les milieux humides ne sont pas affectés par la modification du PLUi.
<i>Préserver les espaces agricoles et naturels « ouverts »</i>	La modification du PLUi n'affecte pas les espaces agricoles et les espaces naturels « ouverts ».
<i>Préserver la qualité des eaux superficielles</i>	La densification des SDU prévue dans la modification est en adéquation avec la capacité des réseaux et des stations d'épuration. Lors des constructions, l'infiltration des eaux pluviales est privilégiée sur les rejets en milieu superficiel dans le règlement en vigueur. La modification aura donc une incidence faible sur la ressource en eau.
<i>Prévenir les inondations et gérer les eaux pluviales</i>	Les zones de densification des SDU se situent en dehors des zones inondables des cours d'eau. L'imperméabilisation des sols sera limitée par le règlement du PLUi en vigueur.
<i>Protéger les biens et les personnes face au risque de feux de forêt</i>	Les communes qui densifient l'urbanisation dans les SDU mettront en place les équipements nécessaires à la défense incendie, lorsque ceux-ci ne sont pas suffisants (Messanges).



7.2. Le Plan Climat Air Energie Territorial Marenne Adour Côte Sud

Le Plan Climat Air Territorial Marenne Adour Côte Sud a été approuvé le 25 janvier 2024.

Il fixe 3 orientations stratégiques :

- axe 1 : répondre aux besoins d'accompagnement dans la transition écologique,
- axe 2 : faire de la transition écologique une opportunité pour fonder l'économie locale sur l'innovation et la durabilité,
- axe 3 : valoriser et préserver nos ressources et nos « communs » dans le cadre de la transition écologique.

Les objectifs stratégiques du PCAET sont les suivants :

- réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre, et séquestrer du carbone dans les milieux naturels,
- réduire les consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables,
- adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique,
- améliorer la qualité de l'air.

La modification n°2 ne remet pas en cause les objectifs du PCAET, compte tenu :

- ✓ du caractère limité et ponctuel des évolutions apportées au document d'urbanisme,
- ✓ de la réduction des potentiels d'urbanisation nouvelle en zones U ou 2AU sur de nombreux secteurs, qui compense les potentiels d'urbanisation créés sur le quartier de Caliot-Camentron (création de zones U),
- ✓ des effets positifs des extensions de prescriptions de protection d'espaces boisés vis-à-vis des potentiels de captages du carbone.



8. DEFINITION D'INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu de spécificité de l'objet de la présente modification du PLUi (application de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme), sont seulement définis des indicateurs suivants découlant des mesures et évolutions liées à ce sujet, en particulier pour les SDU, qui viennent compléter ceux déjà prévus dans le PLUi initial.

Indicateur	Méthode	Source d'information	Périodicité
Nombre de logements réalisés dans les zones urbaines de SDU	Dénombrement des nouvelles constructions dans les SDU grâce aux permis de construire	Services urbanisme communautaire et communaux	Tous les ans
Superficie d'espaces naturels consommés dans les SDU	Localisation des nouvelles constructions dans les SDU croisement de celles-ci avec les informations sur les habitats naturels	Services urbanisme – Cartes des milieux naturels	Tous les ans
Respect des trames de "Couvert boisé à protéger" et de "Corridor de pas japonais"	Examen des photos aériennes et croisement avec les autorisations de construire ou de lotir	Orthophoto IGN, Services urbanisme communautaire et communaux	Tous les 3 ans
Evolution du nombre de bâtiments concernés par le risque feu de forêt, aléa fort	Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celle-ci à la couche aléa feux de forêt	Services urbanisme communautaire et communaux Donnée cartographique de l'aléa feu de forêt	Tous les 3 ans

9. RESUME NON TECHNIQUE

9.1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLUi

- ☐ **La modification n°2 du PLUi vise à mettre en application de manière précise les orientations fixées par le SCOT de MACS, lui-même modifié en 2023 en application de la Loi ELAN, concernant la définition des espaces urbains au titre de la Loi Littoral.**

Elle a ainsi pour objectifs :

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

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

- ☐ **La Communauté de Communes a choisi d'engager une procédure de Modification de droit commun prévue à l'article L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme :**

- Les évolutions du PLUi à mettre en œuvre concernent non seulement l'intégration et la réglementation des secteurs SDU comme prévu par la Loi ELAN, mais également la mise en concordance du PLUi avec les dispositions du SCOT visant les Agglomérations et Villages.
- Parallèlement, il a été anticipé des situations de zones de type STECAL devant également être reconsidérées et faire l'objet d'ajustements réglementaires, du fait de leur prise en compte ou non au titre des Agglomérations ou Villages de la Loi Littoral.
- Par ailleurs, le PLUi approuvé en 2019 avait fait l'objet de plusieurs recours portant sur des choix de classements de zones et de délimitation d'espaces protégés par la Loi Littoral. Il a été anticipé les nécessités éventuelles d'intégration des conclusions à ces recours, intervenues au final lors de jugements en date du 27 juin 2023. La présente modification intègre ainsi des évolutions liées à ces jugements, qui concernent Capbreton, Hossegor et Soustons.



9.2. L'IDENTIFICATION ET L'ANALYSE DES ESPACES VISES PAR LA MODIFICATION DU PLUi

☐ La modification n°2 du PLUi prend en compte et traduit les localisations d'espaces urbains définies par le SCOT :

- Sont qualifiées d'Agglomérations :
 - Le bourg de Moliets
 - Le bourg de Messanges dont le quartier de Moisan
 - L'ensemble Vieux-Boucau - Messanges sud - Port d'Albret (Soustons plage)
 - La ville de Soustons
 - La ville de Seignosse
 - La "conurbation " qui s'étend sur Capbreton, Hossegor, Soorts et Seignosse-Le Penon
 - Le bourg de Labenne
- Sont qualifiés de Villages "résidentiels et touristiques" ou "économiques":
 - la station de Moliets-plage
 - la station de Labenne-Océan
 - la ZA d'Housquit-Artiguenave à Labenne
 - la ZA des 2 Pins à Capbreton
 - la ZA de Larrigan à Seignosse
- Sont qualifiés de Secteurs déjà urbanisés "SDU":
 - le quartier de Maâ à Moliets-et-Maâ
 - les îlots bâtis de résidences et d'hébergements au sud et à l'est du golf à Moliets-et-Maâ,
 - les secteurs du Houron et des Arènes à Moliets-et-Maâ
 - le secteur Le Pignada à l'Est de Moliets-Plage
 - le quartier de Caliot à Messanges
 - le secteur dit du Château d'eau à Soustons
 - les îlots bâtis de résidences et d'hébergements de la ZAC du Golf à Seignosse
 - le secteur du Collège et d'équipements divers à Labenne

- ❑ **La démarche d'étude du projet de modification a consisté à analyser, pour chacune de ces entités, la conformité des délimitations de zones Urbaines, des trames de protections d'espaces naturels et boisés, des dispositions réglementaires écrites, avec les orientations fixées par le SCOT**

En synthèse, les conclusions sont les suivantes :

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



9.3. LES MODIFICATIONS MISES EN OEUVRE SUR LE PLU

☐ Les modifications réalisées sur le PLUi reposent sur les principes suivants

- En premier lieu, sur l'analyse de la traduction des prescriptions fixées par le SCOT modifié concernant les espaces urbains définis au titre de la Loi Littoral. Cette traduction conduit à :
 - qualifier les secteurs en tant qu'Agglomérations, Villages ou Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) conformément aux localisations fixées par le SCOT,
 - ajuster certaines délimitations de zones U existantes et compléter les mesures protectrices d'espaces, conformément aux critères et orientations qualitatives fixés par le SCOT,
 - introduire des mesures d'accompagnement à la définition des SDU, sous la forme de prescriptions réglementaires écrites ou graphiques, et d'orientations particulières (OAP).
- En second lieu, sur la nécessité de prendre en compte les décisions de justice en lien avec l'application de la Loi Littoral, ce qui conduit à faire évoluer le règlement graphique sur 3 secteurs localisés à Capbreton, Soorts-Hossegor et Soustons.
- En troisième lieu, sur la nécessité de renforcer les dispositions réglementaires écrites dans le but de mieux encadrer les possibilités de constructions en dehors des secteurs d'agglomération, de villages et de SDU.

☐ Les 3 cartes et le tableau pages suivantes synthétisent, pour les 8 communes littorales concernées sur MACS, les modalités d'application de la Loi Littoral après modification n°2 du PLUi.

Elles présentent

- Les délimitations et la dénomination des espaces urbains identifiés en tant qu'Agglomérations, Villages ou Secteurs Déjà Urbanisés, conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme,
- Les délimitations des différents espaces et paysages protégés prévus par ailleurs par le code de l'urbanisme : bande des 100 mètres, espaces remarquables, espaces boisés significatifs, espaces proches du rivage et coupures d'urbanisation
- A titre indicatif, la localisation des secteurs d'extensions (zones AU) d'agglomérations et de villages délimités au PLUi.



Carte de synthèse d'application de la Loi Littoral dans le PLU modifié - Secteur nord

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

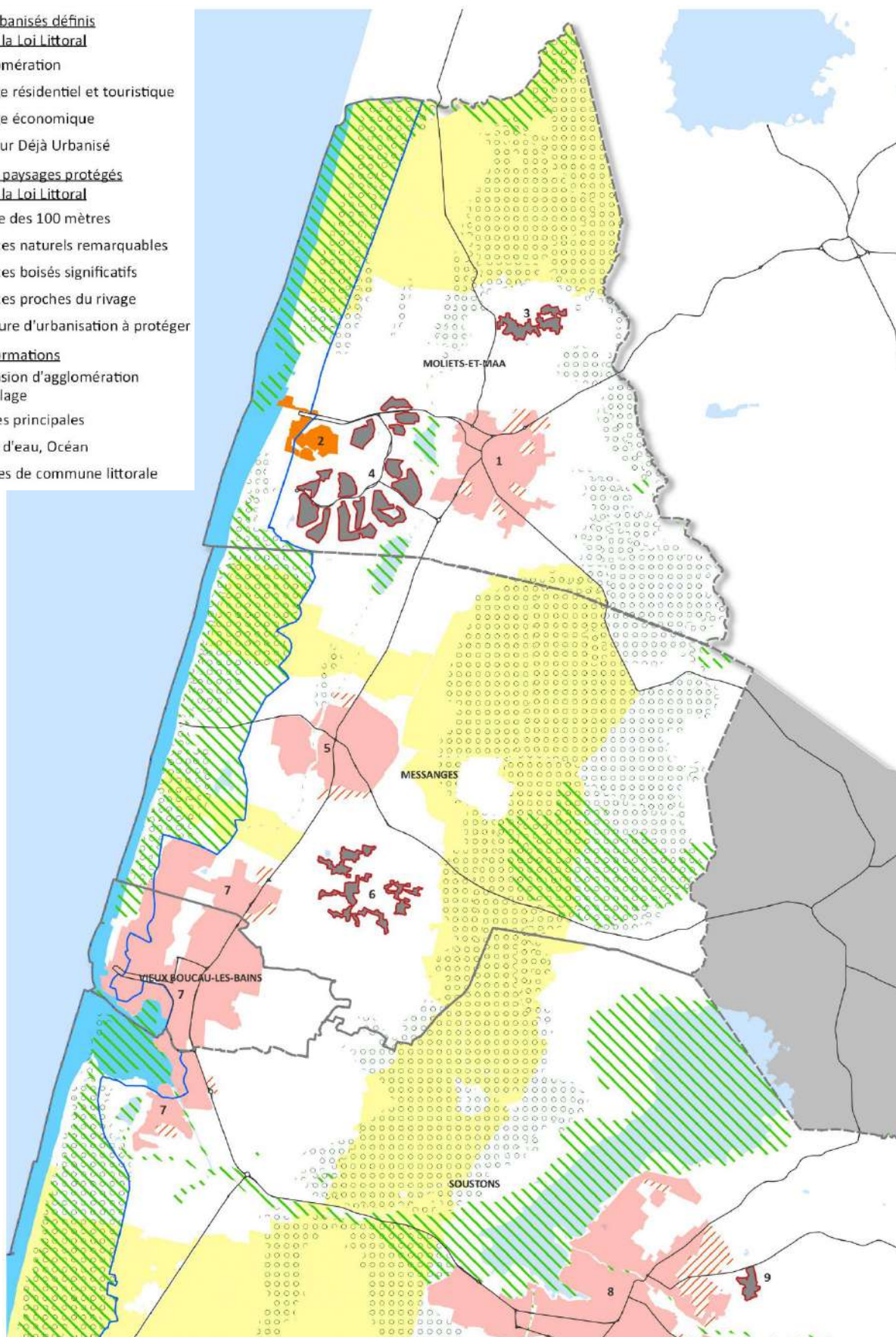
- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

- Bande des 100 mètres
- Espaces naturels remarquables
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation à protéger

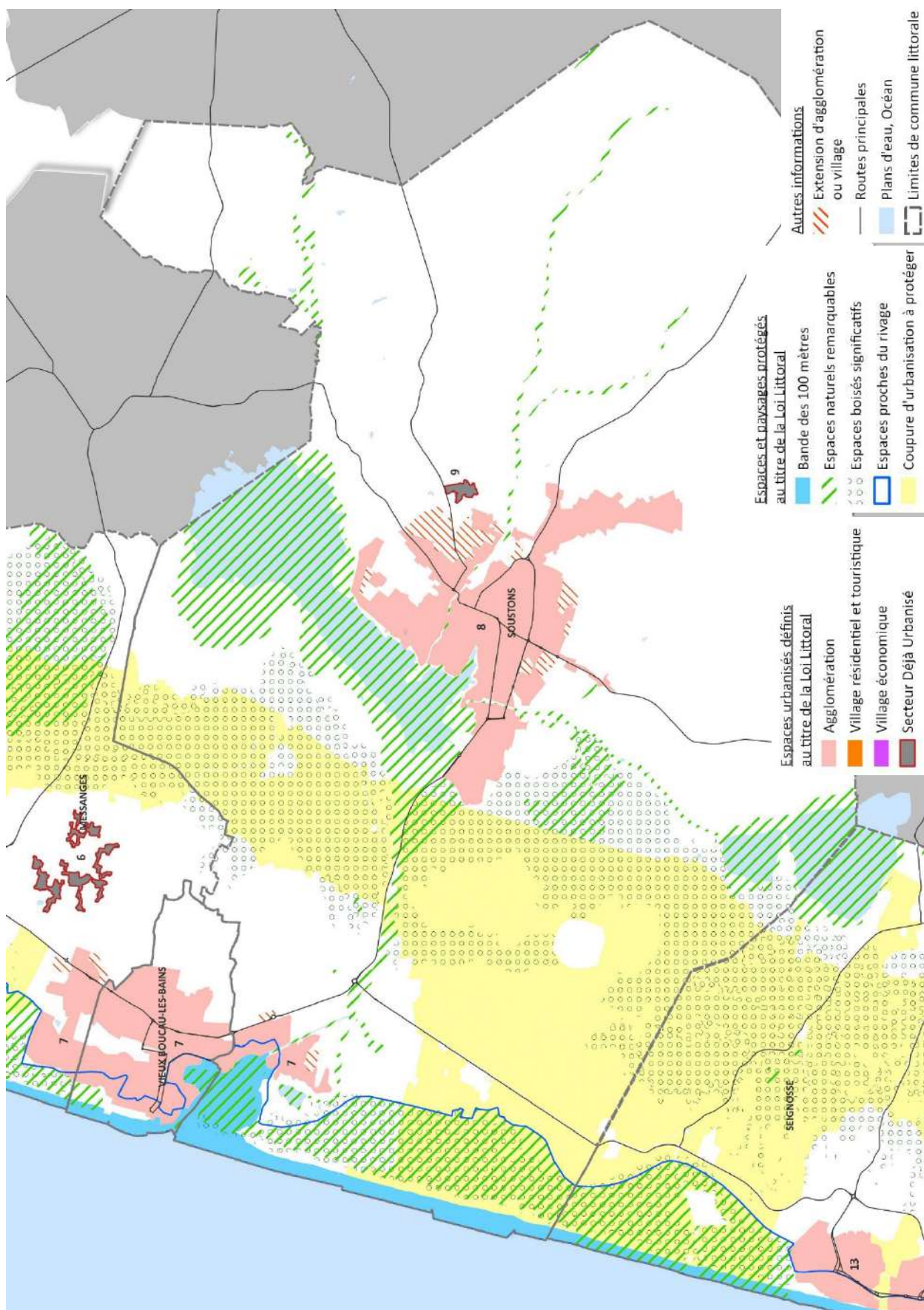
Autres informations

- Extension d'agglomération ou village
- Routes principales
- Plans d'eau, Océan
- Limites de commune littorale





Carte de synthèse d'application de la Loi Littoral dans le PLU moderne **Secteur centre**





Carte de synthèse d'application de la Loi Littoral dans le PLUi moderne - Secteur Sud

Espaces urbanisés définis au titre de la Loi Littoral

- Agglomération
- Village résidentiel et touristique
- Village économique
- Secteur Déjà Urbanisé

Espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral

- Bande des 100 mètres
- Espaces naturels remarquables
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation à protéger

Autres informations

- Extension d'agglomération ou village
- Routes principales
- Plans d'eau, Océan
- Limites de commune littorale

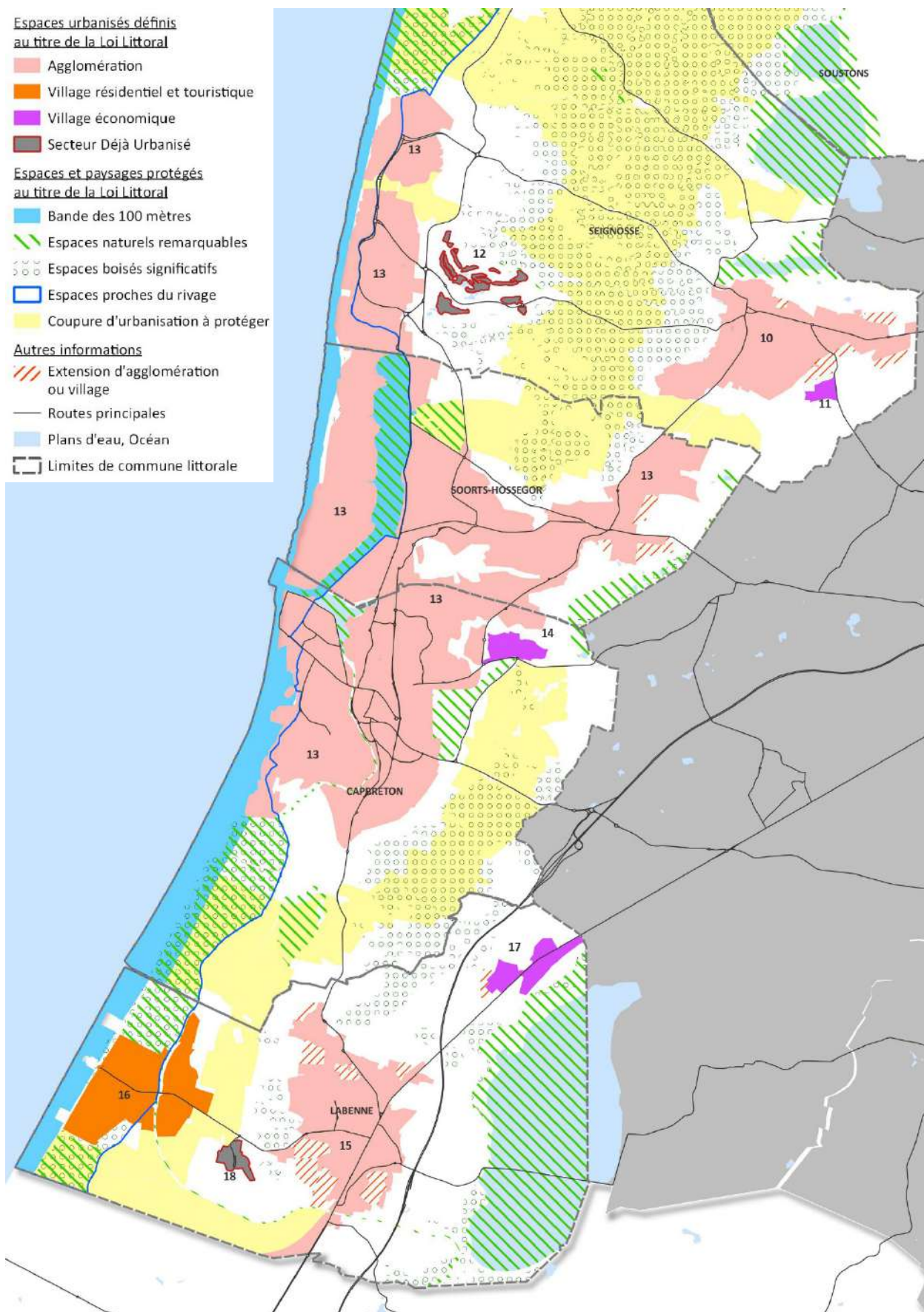




Tableau de synthèse des entités urbaines Loi Littoral

N°	Commune(s)	Dénomination	Qualification Loi Littoral	Superficies zones U au PLUi modifié
1	MOLIETS-ET-MAÂ	Bourg de Moliets	Agglomération	123,9 ha
2	MOLIETS-ET-MAÂ	Moliets-Plage	Village	26,5 ha
3	MOLIETS-ET-MAÂ	Quartier de Maâ	SDU	15,2 ha
4	MOLIETS-ET-MAÂ	Golf-Arènes-Houron-Pignada	SDU	72,1 ha
5	MESSANGES	Bourg de Messanges	Agglomération	126,3 ha
6	MESSANGES	Quartier Caliot	SDU	26,9 ha
7	VIEUX-BOUCAU, MESSANGES, SOUSTONS	Vieux-Boucau, Messanges sud et Soustons plage	Agglomération	369,2 ha
8	SOUSTONS	Ville de Soustons	Agglomération	506,5 ha
9	SOUSTONS	Château d'eau	SDU	6,1 ha
10	SEIGNOSSE	Ville de Seignosse	Agglomération	238,6 ha
11	SEIGNOSSE	ZA de Larrigan	Village	8,3 ha
12	SEIGNOSSE	ZAC du Golf	SDU	23,1 ha
13	SEIGNOSSE, SOORTS-HOSSEGOR, CAPBRETON	Conurbation de Seignosse-le Penon à Capbreton	Agglomération	1574,0 ha
14	CAPBRETON	ZA des 2 Pins	Village	20,8 ha
15	LABENNE	Bourg de Labenne	Agglomération	248,8 ha
16	LABENNE	Labenne-Océan	Village	158,7 ha
17	LABENNE	ZA d'Housquit-Artiguenave	Village	33,9 ha
18	LABENNE	Collège	SDU	11,6 ha



- ☐ **La carte et le tableau pages suivantes synthétisent les lieux et contenus de modifications graphiques appliquées sur les secteurs d'Agglomération et de SDU.**

▪ **En ce qui concerne les Agglomérations**

Les dispositions du PLUi avant modification prennent déjà en compte très largement les orientations du SCOT concernant les Agglomérations.

En effet, les principales zones urbaines du PLUi sont déjà délimitées au niveau des espaces définis en Agglomérations, et les zones à urbaniser se situent dans leurs prolongements immédiats. Les grands espaces naturels et forestiers du territoire dans leur environnement sont pour leur part protégés par des classements en zone naturelle et plusieurs dispositifs réglementaires (espaces remarquables, espaces boisés classés, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, ...) déjà en place dans le PLUi.

Néanmoins, il est nécessaire d'opérer certaines modifications localisées, dans le but d'assurer une pleine compatibilité avec le SCOT.

Ces modifications visent à parfaire l'application de deux principes :

- ✓ le principe de continuité de l'urbanisation
- ✓ la protection d'espaces naturels visés par la Loi Littoral ou d'intérêt local, dont certains font l'objet de décisions de justice récentes.

- **En ce qui concerne les Villages**, aucune modification n'est apportée aux dispositions déjà applicables, en considérant que celles-ci sont déjà conformes aux attendus du SCOT et de la Loi Littoral

▪ **En ce qui concerne les SDU**

Les dispositions du PLUi en vigueur prennent déjà en compte en grande partie les orientations du SCOT concernant les Secteurs déjà Urbanisés.

En effet, les secteurs identifiés par le SCOT sont déjà presque tous déjà délimités en zones urbaines dans le PLUi, à l'exception du secteur de Caliot à Messanges.

Ces délimitations s'appuient pour l'essentiel sur les espaces déjà bâtis et préservent ainsi les grands espaces naturels, agricoles ou forestiers qui se situent à leurs périphéries. De plus, le PLUi ne prévoit aucune zone à urbaniser qui permettrait des extensions urbaines en périphérie de ces secteurs, non permises par le SCOT et la Loi Littoral. Enfin, le PLUi intègre déjà des dispositifs protecteurs pour le patrimoine bâti et paysager sur le quartier agroforestier de Maâ, qu'il s'agit de mettre en œuvre également sur le quartier de Caliot à Messanges.

Néanmoins, il est nécessaire d'opérer une série de modifications, dans le but d'assurer une pleine compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral et du SCOT.

Ces modifications consistent à répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Resserrer les périmètres existants de certaines zones urbaines et définir ces périmètres sur le secteur de Caliot à Messanges
- ✓ Renforcer la protection des espaces naturels et boisés d'intérêt local, situés en marge ou à l'intérieur des secteurs
- ✓ Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qualitatives sur les quartiers agroforestiers de Maâ et de Caliot, comme attendu par le SCOT
- ✓ Définir un cadre réglementaire de zone urbaine "SDU" conforme aux critères législatifs précisés par le SCOT.



Carte de localisation des modifications graphiques du PLUi

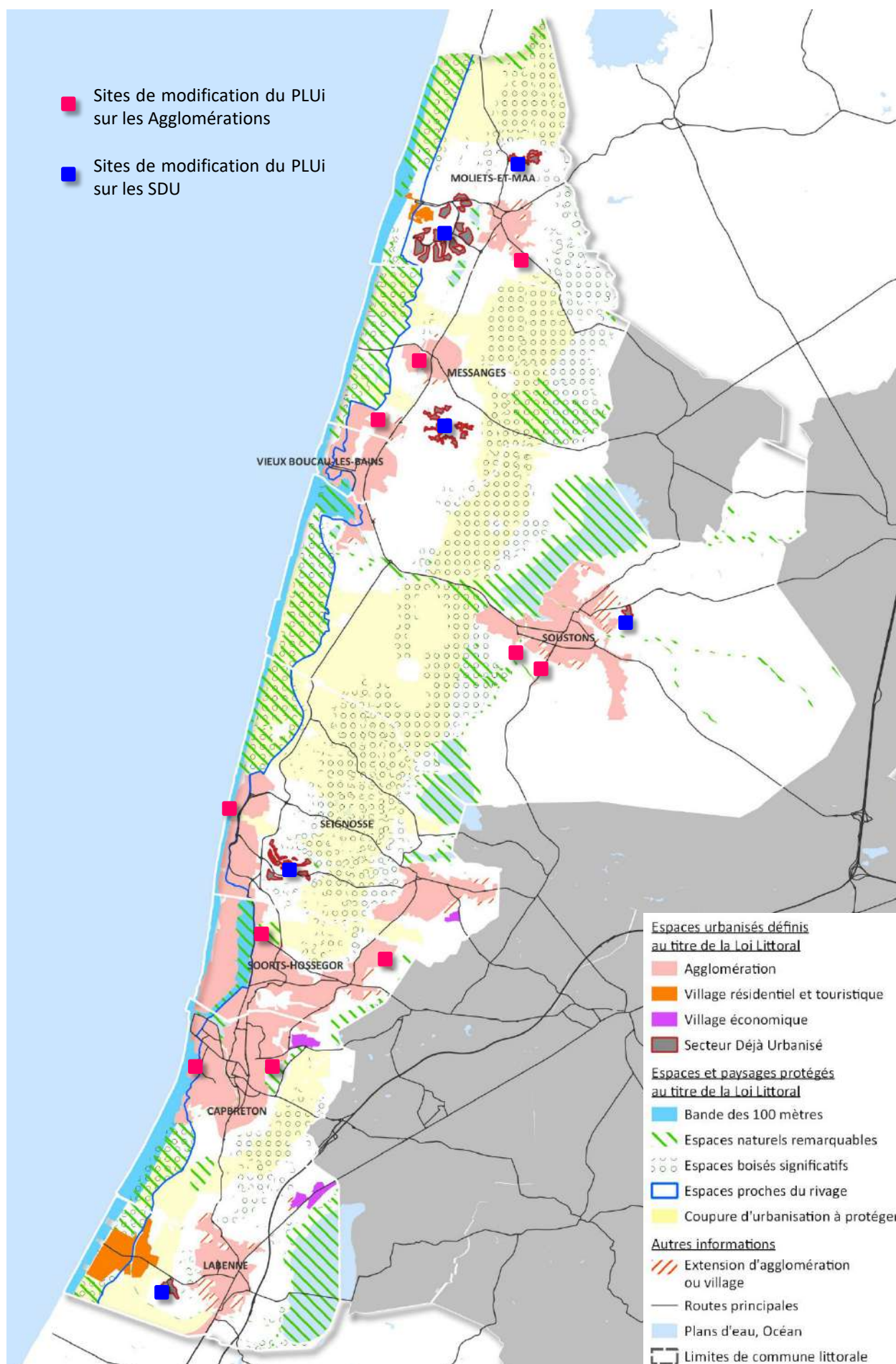



Tableau de synthèse des évolutions réglementaires graphiques de la Modification n°2 du PLUi et de leurs superficies

N°	Commune(s)	Dénomination	Qualification Loi Littoral	Modifications du PLUi	Evolution de la constructibilité			Superficie concernée de zones U ou AU en ha	Superficie concernée de trame de protection en ha	Précision
					=	-	+			
1	MOLIETS-ET-MAÂ	Bourg de Moliets	Agglomération	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-0,5		
2	MOLIETS-ET-MAÂ	Moliets-Plage	Village	Sans changement						
3	MOLIETS-ET-MAÂ	quartier de Maâ	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée Ajout de "Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger "				-24,2	+4,5	Dont reclassement du camping en zone Nt2 au lieu de U (sur 15,6 ha)
4	MOLIETS-ET-MAÂ	Golf-Arènes-Houron-Pignada	SDU	Resserrement des périmètres de zone U aux enveloppes urbanisées				-5,5		Sans compter le reclassement de 3 zones U en "Secteurs de non extension de l'urbanisation"
5	MESSANGES	Bourg de Messanges	Agglomération	Extension de "Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger "					+0,55	
6	MESSANGES	Caliot	SDU	Création de zones U sur les envelopes urbanisées, couvertes par une prescripton de "Couvert boisé à préserver " Ajout de "Corridors en pas japonais - surfaces naturelles à protéger "				+26,9	+45,8	dont "Corridors pas japonais" sur 9,6 ha et " Couvert boisé à préserver " sur 36,2 ha
7	VIEUX-BOUCAU, MESSANGES, SOUSTONS	Vieux-Boucau, Messanges sud et Soustons plage	Agglomération	Reclassement en zone N d'espaces en discontinuité urbaine				-4,7		Sans compter le reclassement de 2 zones U en "Secteurs de non extension de l'urbanisation "
8	SOUSTONS	Ville de Soustons	Agglomération	Reclassement en zone N et Ne d'espaces en discontinuité urbaine				-1,4		
9	SOUSTONS	Château d'eau	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-0,99		
10	SEIGNOSSE	Ville de Seignosse	Agglomération	Sans changement						
11	SEIGNOSSE	ZA de Larrigan	Village	Sans changement						
12	SEIGNOSSE	ZAC du Golf	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-1,3		Sans compter le reclassement d'1 zone U en "Secteur de non extension de l'urbanisation "
13	SEIGNOSSE, SOORTS-HOSSEGOR, CAPBRETON	Conurbation - <u>Le Penon</u>	Agglomération	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée (protection espaces dunaires)				-2,2		
		Conurbation - <u>Soorts</u>	Agglomération	Reclassement en zone N d'un terrain de compensation environnementale				-2,1		Terrain déjà concerné par une prescription de "zone humide"
		Conurbation - <u>Hossegor</u>	Agglomération	Reclassement en zone N de terrains boisés et de camping Création ou extension de prescriptions Loi Littoral (Bande de 100 m, Espaces remarquables, Coupures d'urbanisation)				-14	+64,2	Sans compter le reclassement en zone N d'un secteur N sport et loisirs
		Conurbation - <u>Capbreton</u>	Agglomération	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée (protection espaces dunaires)				-3,2		
		Conurbation - <u>Capbreton</u>	Agglomération	Reclassement en zone N d'un secteur de zone 2AUe Création d'une prescription "d'Espaces remarquables du littoral"				-7,9	+43,2	
14	CAPBRETON	ZA des 2 Pins	Village	Sans changement						
15	LABENNE	Bourg de Labenne	Agglomération	Sans changement						
16	LABENNE	Labenne-Océan	Village	Sans changement						
17	LABENNE	ZA d'Housquit-Artiguenave	Village	Sans changement						
18	LABENNE	Collège	SDU	Resserrement du périmètre de zone U sur l'enveloppe urbanisée				-7,2		
Autres espaces non identifiés au titre de l'article L121-8 du CU			Autres espaces urbanisés	Identification comme "Secteurs de non extension de l'urbanisation " de 12 zones U					+59,8	Espaces maintenus en zone U
			Espaces naturels et boisés	Création ou extension de prescriptions Loi Littoral (Espaces remarquables, Espaces boisés significatifs) à La House - Soustons					+92,3	Espaces déjà classés et maintenus en zone N

9.4. SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE SUR LES SECTEURS DE "SDU"

■ Le SDU de Mâa à Moliets

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	Les capacités d'urbanisation comprennent un secteur de pinède âgée sans couvert arbustif et une lande monospécifique à Fougère aigle. Les enjeux écologiques sont faibles.	La densification de l'urbanisation dans ce SDU n'aura pas d'incidence significative sur la biodiversité.	-
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans le cadre de la mise à jour de l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes	Risque de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	Aucun cours d'eau ne traverse le SDU. Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Station d'épuration communale de 18 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation très limitée de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées étant donné le nombre de parcelles non bâties Imperméabilisation des sols	

▪ **Le SDU Golf- Arènes-Houron-Pignada à Moliets**

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	Dans le secteur des Arènes, l'espace dévolu à la densification urbaine est de très petite taille et enclavé dans des zones déjà construites Il comprend une zone de sol nu, une friche herbacée, et un bouquet de quelques pins maritimes. Dans le secteur du golf, l'espace dévolu à la densification urbaine est de petite taille et enclavé dans les zones déjà construites du village de vacances, et artificialisées du golf. L'enjeu écologique de ce secteur est faible.	La densification de l'urbanisation dans ce SDU n'aura pas d'incidence significative sur la biodiversité.	
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes	Risque limitée de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa, en raison du faible nombre de parcelles non bâties (4) dans le secteur Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	Aucun cours d'eau ne traverse le SDU SDU concerné par les périmètres de protection éloignée et rapprochée du forage F5 de Moliets-et-Maa Station d'épuration communale de 18 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation très limitée de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées étant donné le nombre de parcelles non bâties Imperméabilisation des sols réduite aux quelques parcelles non bâties Règlementation des périmètres de protection du forage F5 compatible avec la construction d'habitat	

▪ **Le SDU Caliot à Messanges**

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	Les capacités d'urbanisation sont réparties en 12 petits secteurs. Parmi ceux-ci 2 présentent des enjeux liés à la présence de pelouses accueillant une espèce végétale protégée en Aquitaine (le Lotier hispide) et 3 des bosquets contenant de vieux arbres (chênes lièges et chênes pédonculés), qui offrent des habitats à des espèces animales peu communes (chauves-souris, insectes de nourrissant de vieux bois).	La densification de l'urbanisation est susceptible d'entraîner des impacts négatifs sur les 5 secteurs où des enjeux écologiques ont été identifiés.	Le resserrement des périmètres de zone U et l'arrêt et l'approbation de la modification n°2 permet de préserver les stations de Lotier hispide et de limiter l'incidence potentielle sur les secteurs de bosquet de vieux arbres, Les choix initiaux de zonage U et les prescriptions mises en places (Corridors en pas jamonais, Couvert boisé à préserver, 46 arbres remarquables protégés) permettent globalement de préserver les vieux arbres favorables à la faune et le courvret boisé.
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes Dans le SDU, 9 poteaux d'incendie dont 3 non conformes SDU situé en zone sensible aux remontées de nappes	Risque de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Remise en état des poteaux d'incendie non-conformes Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Eaux usées traitées par la station d'épuration de Soustons intercommunale qui traite les effluents de 6 communes et d'une capacité de 100 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées pouvant être absorbés par les équipements existants Imperméabilisation des sols	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération

▪ **Le SDU Château d'eau à Soustons**

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	Le SDU est essentiellement composée de parcelles bâties d'un lotissement récent. Il existe un deux zones de possible densification, par division de terrains déjà bâtis, dont les enjeux sont faibles.	La densification de l'urbanisation dans ce SDU sera sans incidence significative sur la biodiversité.	
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes SDU situé en zone sensible aux remontées de nappes	Risque limitée de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa, en raison du faible nombre de parcelles non bâties (2) dans le secteur et de leur localisation au sein du tissu bâti existant. Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	SDU situé dans le périmètre de protection rapprochée du forage F1 château d'eau Station d'épuration de Soustons intercommunale qui traite les effluents de 6 communes et d'une capacité de 100 000 EH, conforme à la réglementation.	Seul un terrain en capacité foncière : impact négligeable sur la demande en eau potable et les rejets d'eaux usées Imperméabilisation des sols réduite à la parcelle non bâtie	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération

▪ Le SDU Golf à Seignosse

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	L'enjeu dans les zones de densification de ce SDU réside principalement dans la présence de vieux sujets de chênes lièges, qui offrent des habitats pour un cortège varié d'espèces animales : chiroptères, coléoptères saproxyliques, oiseaux et mammifères arboricoles.	La densification de l'urbanisation est susceptible de porter atteinte à de vieux sujets de chênes lièges, supports d'habitats pour la faune.	La mesure consiste à effectuer un repérage préalable des vieux arbres, habitats pour la faune, afin de les préserver dans le cadre du projet d'urbanisation, en application d'une disposition déjà prévue dans le règlement du PLUi.
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes SDU situé en zone sensible aux remontées de nappes	Risque limitée de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa, en raison du faible nombre de parcelles non bâties (2) dans le secteur Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Station d'épuration communale de Seignosse Le Penon de 25 800 EH, conforme.	Augmentation très limitée de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées étant donné le nombre de parcelles non bâties Imperméabilisation des sols réduite aux deux parcelles non bâties	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération

▪ Le SDU Collège à Labenne

Thématique	État initial	Impacts	Mesures
Milieu naturel	Dans un des deux secteurs de densification de l'urbanisation, l'enjeu réside dans la présence de vieux sujets de chênes lièges, intéressants pour la faune.	Dans un des deux secteurs de densification, l'urbanisation est susceptible de porter atteinte à de vieux sujets de chênes lièges, supports d'habitats pour la faune.	La mesure consiste à effectuer un repérage préalable des vieux arbres, habitats pour la faune, afin de les préserver dans le cadre du projet d'urbanisation, en application d'une disposition déjà prévue dans le règlement du PLUi.
Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes mis à jour SDU située en zone sensible aux remontées de nappes SDU située le long de la RD 126, classée voie bruyante de catégorie 4	Risque de propagation d'un incendie des équipements vers la forêt et vis-versa Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Mesures du règlement du PLUi en vigueur : - recul de 12 m entre les nouvelles constructions et les boisements, libre de végétaux inflammables, clôtures à partir de 6 m du massif forestier, débroussaillage sur une profondeur de 50 m, accès au massif tous les 500 m - surélévation du plancher de 0 30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante - sous sols interdits dans les zones sensibles
Ressource en eau	SDU situé dans le périmètre de protection rapprochée du champ captant d'Onesse - Labenne Station d'épuration communale de 20 000 EH, conforme à la réglementation	Augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées vers la station d'épuration de Labenne à laquelle le SDU est raccordé. Ouvrage en capacité de traiter des effluents supplémentaires. Imperméabilisation des sols entraînant une concentration des eaux pluviales vers l'aval	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération



10. ANNEXE 1 – Rappel des dispositions du règlement écrit du PLUi applicables dans les trames de protections d'espaces boisés

ELEMENTS DE PAYSAGE : COUVERT BOISE ET SURFACE NATURELLE

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver **un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%**.

Règles particulières

- **A Capbreton**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 60%.
- **A Labenne**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 50%
- **A Seignosse**, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

Type de protections	Critères	% minimal d'EPT
Terrains identifiés sous couverts boisés	Inférieur ou égale à 900 m ²	55%
	Supérieur à 900 m ²	70%
	Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m ²	60%
Terrains identifiés en surface naturelle	Toutes les surfaces	70%

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver, **excepté pour les communes de Seignosse, de Soorts Hossegor et pour le secteur de Labenne-Océan** (hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux.)



ARBRES REMARQUABLES, HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les arbres remarquables, haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme. Il convient d'éviter leur destruction ou leur détérioration irréversible.

L'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres autorisé entraîne l'obligation de replanter une haie ou un alignement d'arbres présentant les mêmes fonctionnalités écologiques que celle/celui arraché. Le choix d'essences locales devra être privilégié (cf. annexes).

Tout aménagement à proximité de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbre susceptible de lui porter atteinte doit **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Il pourra être refusé s'il est de nature à détériorer de manière irréversible l'élément concerné. Les travaux d'entretien courant de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbres ne sont pas concernés.

CORRIDORS EN PAS JAPONAIS (SURFACES NATURELLES)

Les éléments de corridors en pas japonais, repérés au document graphique 3.2.8 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

Concernant une parcelle qui ne relève pas d'une dent creuse :

- Les éléments de corridors en pas japonais identifiés sur des parcelles n'étant pas en dent creuse et en milieu urbain (par exemple parcs et jardins, landes, prairies, boisements, etc.) sont à protéger strictement. Ils sont **inconstructibles et ne doivent pas être imperméabilisés**. Seule la construction d'une annexe de moins de 5m² par unité foncière sera autorisée dans les fonds de jardin.

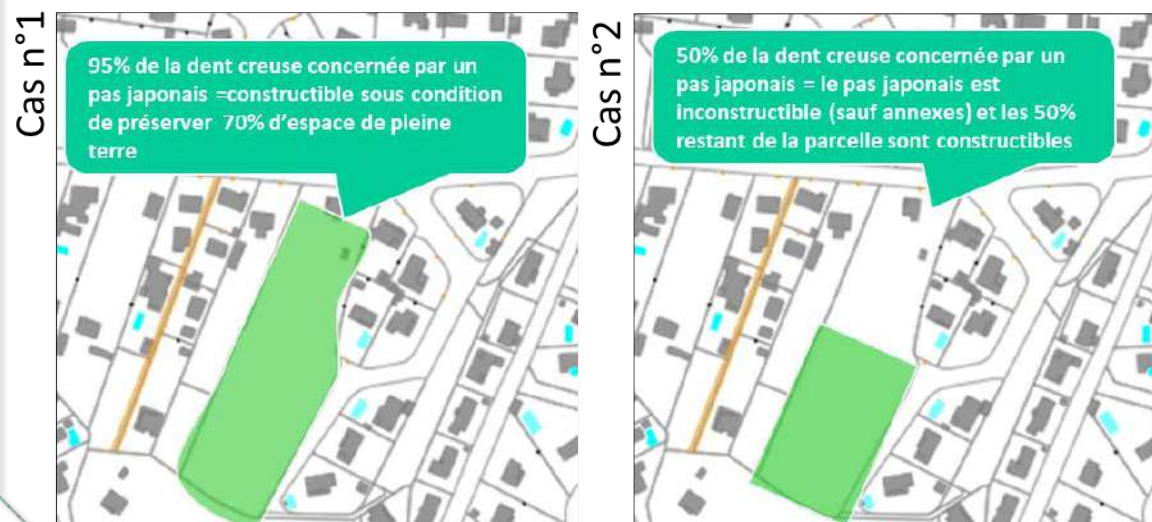
Concernant une situation de parcelle en dent creuse (Espace non bâti entouré de parcelles bâties) :

Cas 1. Si une parcelle en dent creuse est concernée à 90% minimum par la présence d'un corridor en pas japonais, alors la construction est possible en priorité sur les espaces non concernés par le corridor et le cas échéant, elle pourra être possible au sein du corridor sous condition de conserver 70% de la superficie du terrain d'assiette de projet en espace de pleine terre.

Cas 2. En deçà de 90%, les espaces identifiés au sein du corridor sont inconstructibles et la nouvelle construction est autorisée dans les espaces exclus de celui-ci. Seules les annexes de moins de 5m² sont autorisées (cf. 1^{er} alinéa ci-dessus).

Illustration de la règle page suivante

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Pour l'ensemble des terrains identifiés en corridors en pas japonais :

- Les **plantations existantes** (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, etc.) **doivent être prioritairement maintenues**. Elles **peuvent être remplacées** par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique) et **à raison de deux éléments replantés pour un détruit** sauf raison sanitaire (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage. L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.
- Les **clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

Règles particulières à Soorts Hossegor :

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

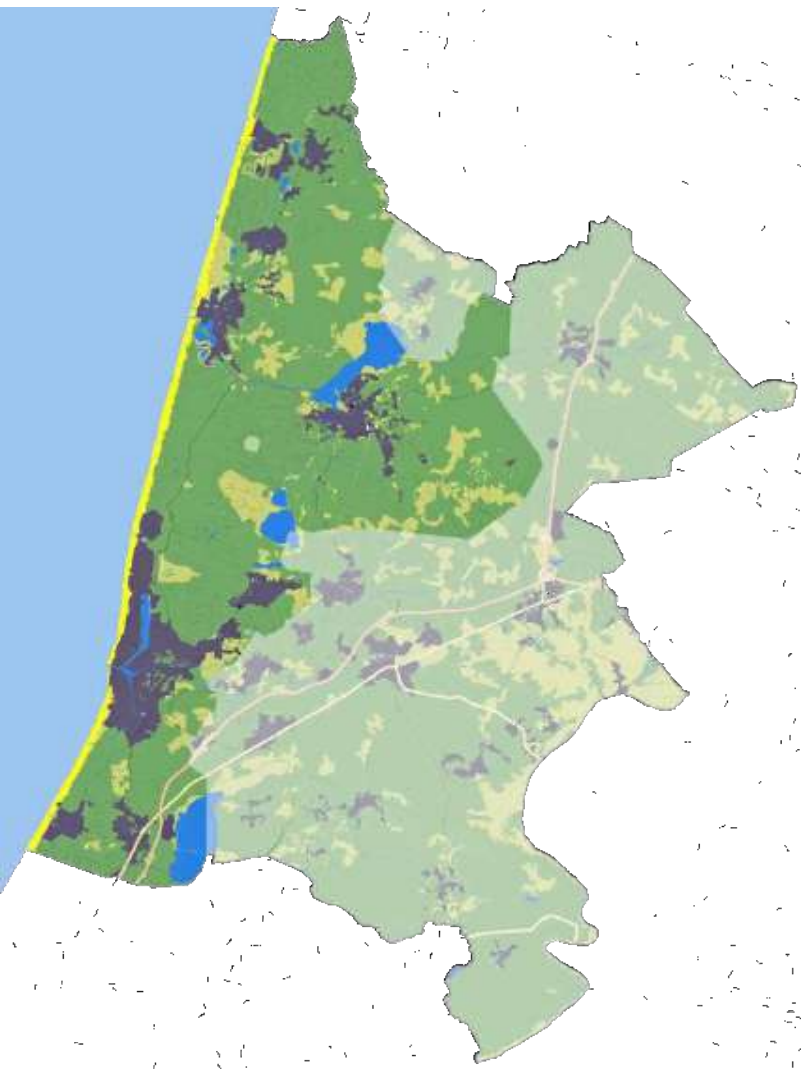
Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



11. ANNEXE 2 – Support de présentation pour l'examen du projet en CDNPS (2nd passage en commission le 9 octobre 2025)



Modification n°2 du PLUi

Intégration de la loi ELAN

Présentation pour l'examen du projet en CDNPS

2nd passage en CDNPS
9 octobre 2025

SOMMAIRE :

1. Préambule	p 3
2. Projet initial de délimitation des SDU	p 7
3. Réajustement des SDU - Méthodologie	p 13
4. Réajustement des SDU – Nouveaux périmètres proposés	p 26
Quartier Caliot à Messanges	p 27
Autres secteurs	p 34
Tableau récapitulatif des superficies et densités des secteurs "SDU"	p 41

1. Préambule

- > Une procédure de Modification 2 du PLUi engagée par la CdC MACS pour **mettre en œuvre les déclinaisons d'Agglomérations, Villages et Secteurs déjà urbanisés (SDU) précédemment localisés dans le SCOT**, en application de la Loi Littoral ajustée par la Loi ELAN.
- > Un dossier projet transmis pour avis aux personnes publiques fin janvier 2025, comprenant **un passage en CDNPS le 3 avril 2025 au titre de l'article 42 de la loi ELAN (définition des SDU)**
- > **Un avis défavorable de la CDNPS émis le 11 avril**, exprimant quatre points de demande de reprise du dossier :
 1. *"Réajuster tous les périmètres de SDU qui doivent être au plus près du bâti existant"*
 2. *"Supprimer les SDU du quartier Caliot à Messanges"*
 3. *"Reclasser toutes les zones U et N indicées qui ne sont pas des agglomérations, villages ou SDU en zone N, et supprimer les "secteurs de non extension" ... ou revoir l'ensemble du document graphique de manière rigoureuse pour éviter des oublis"*
 4. *"Reprendre le document graphique afin d'identifier correctement les SDU"*

Sur les points 3. et 4. de l'avis CDPENAF du 11 avril, la collectivité prévoit d'ores et déjà de :

→ Vérifier et corriger si nécessaire les éventuelles omissions de zones devant s'inscrire dans le cadre des "secteurs de non extension de l'urbanisation" (ilots de zone U ou de STECAL).

La collectivité souhaite maintenir de ce dispositif dans le PLUi, car il qui permet :

- . de prolonger la reconnaissance, par un zonage "U", du caractère urbanisé de quartiers d'habitat ou de grandes emprises d'activités, même si non pris en compte au titre de la Loi Littoral,
- . éviter de devoir créer de nouveaux STECAL sur des sites d'activités pour leur permettre de possibles extensions.

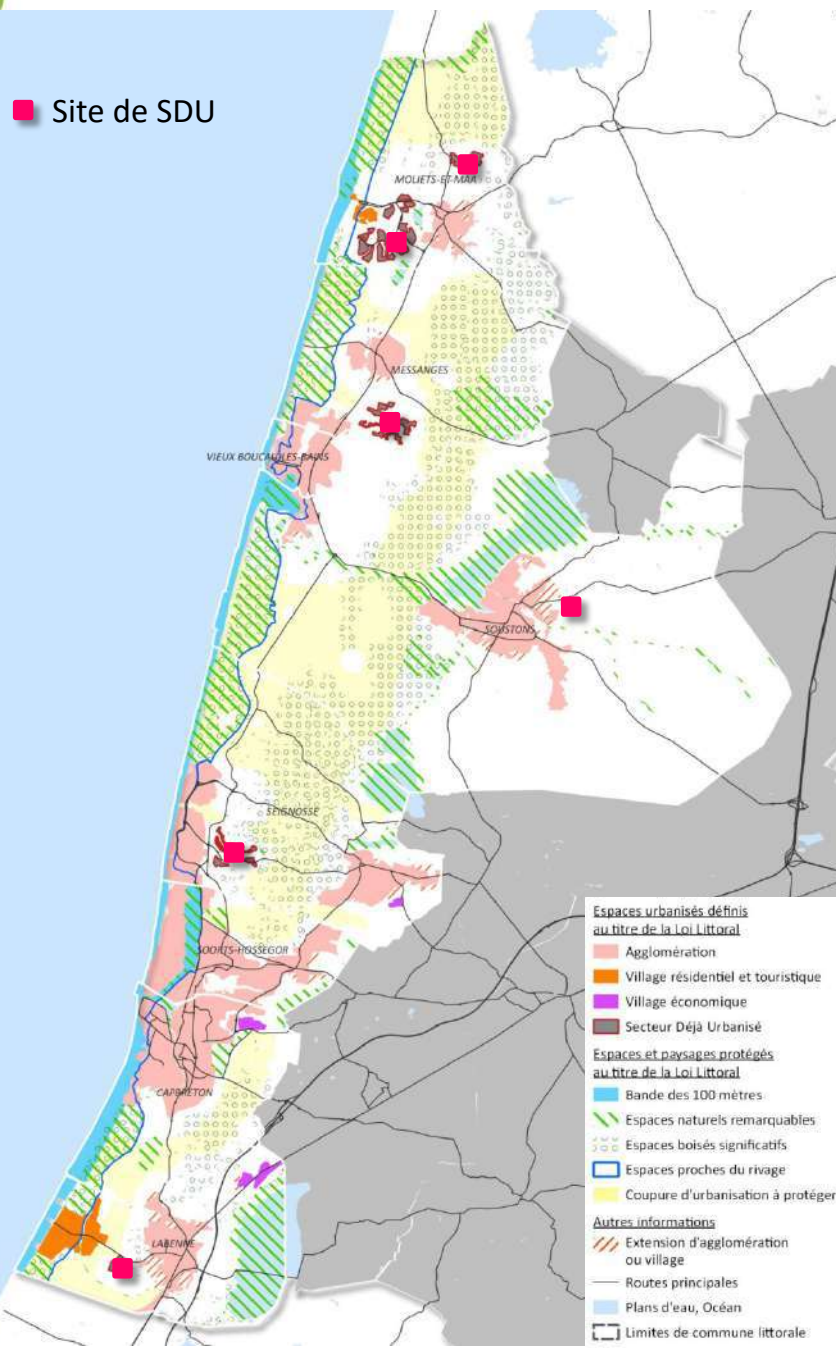
→ Apporter les ajustements graphiques nécessaires à la bonne visualisation des SDU

Sur les points 1. et 2. de l'avis du 11 avril, la collectivité sollicite un second passage en CDNPS, pour :

- Faire part du travail de réajustements opérés sur les périmètres de SDU.
- Faire valoir le maintien du quartier de *Caliot* à Messanges en tant que "SDU", au regard du caractère historique du quartier, des continuités bâties existantes, et du resserrement prévu de son périmètre prenant en compte les enjeux écologiques relevés.

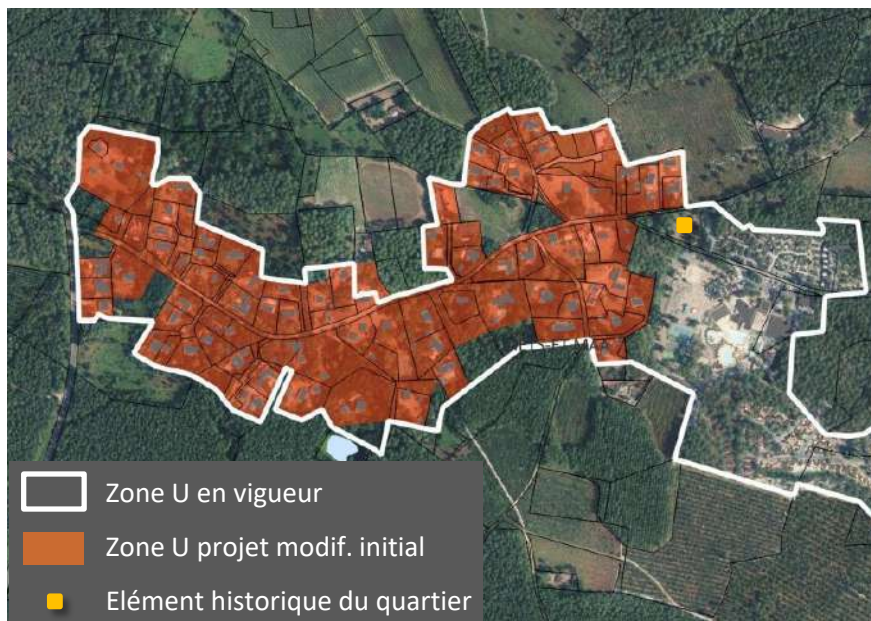
2. Projet initial de délimitation des SDU

■ Site de SDU



6 sites de "SDU" identifiés par le SCOT et délimités dans le projet de modification du PLUi :

- *Quartier de Maâ à Moliet-et-Maâ*
- *Ilots résidentiels Golf-Arènes-Houron-Pignada à Moliet-et-Maâ*
- *Quartier de Caliot à Messanges*
- *Secteur Château d'eau à Soustons*
- *Ilots résidentiels du Golf à Seignosse*
- *Secteur du Collège à Labenne*

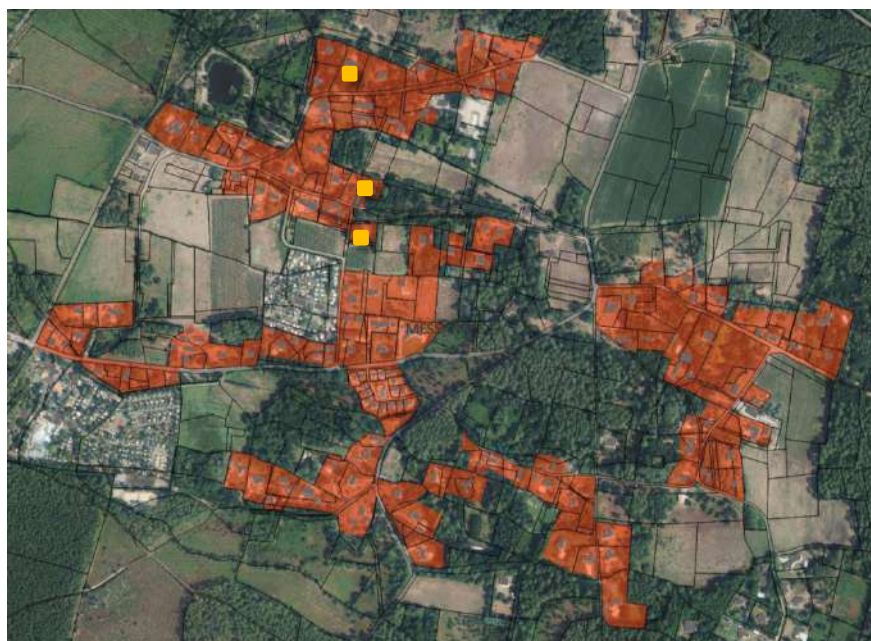


Deux quartiers "agro-fores bâti ancien, opérations récentes et éléments de patrimoines :

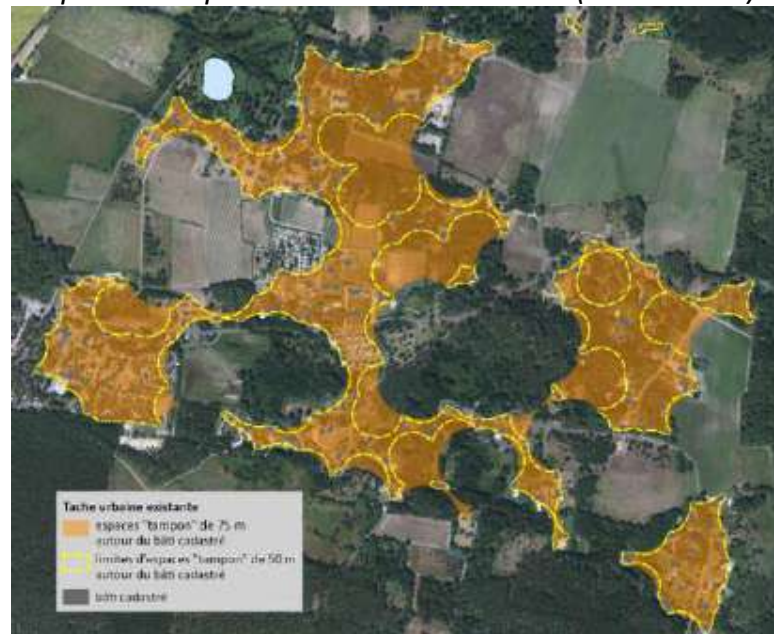
- > quartier de *Maâ* à Moliets
- > quartier de *Caliot* à Messanges

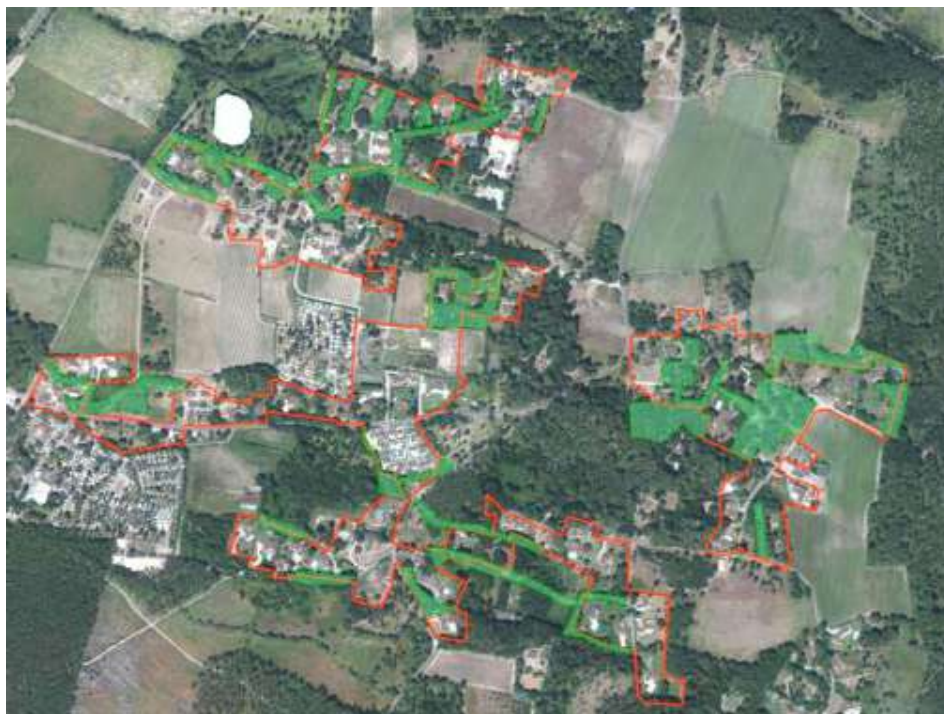
Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Maâ, zone U réduite à 20,4 ha, après reclassements en N sur 2,4 ha (sans compter l'emprise du camping)
- > sur Caliot, zones U créée sur 36,7 ha selon les continuités bâties évaluées au stade du SCOT



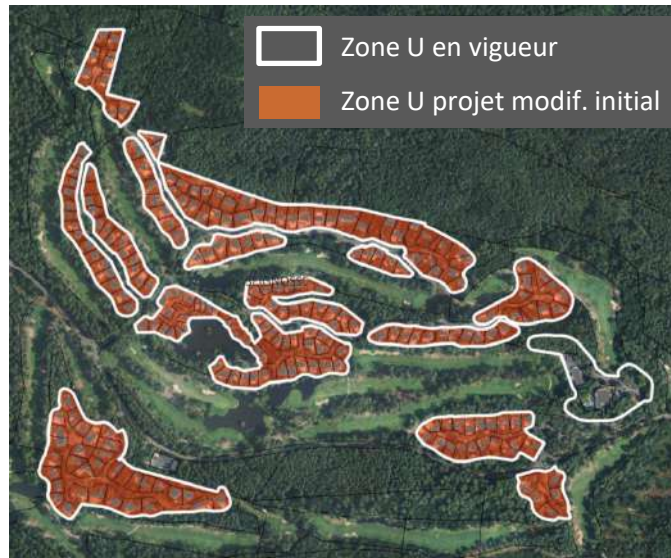
Espaces tampon des continuités bâties (étude SCOT)





Des dispositions de protections environnementales et paysagères renforcées sur ces quartiers :

- > Prescriptions de "Couvert boisé à préserver" sur l'ensemble des zones U, préservant les boisements existants et des espaces de pleine terre sur 70% de l'assiette des projets
- > Délimitation de trames de "Corridors en pas japonais" qui encadrent fortement la constructibilité :
 - parcelle couverte à moins de 90% ou hors dent creuse → inconstructible sauf annexes de moins de 5m²
 - parcelle en dent creuse couverte à 90% ou plus → construction possible en priorité hors corridor et avec 70% en espace de pleine terre
- > Identification de 45 arbres remarquables protégés sur Caliot
- > Définitions d'OAP patrimoniale et paysagère



Deux ensembles d'ilots résidentiels issus d'opérations de ZAC, relativement denses et clairement délimités par rapport aux espaces boisés / golfiques environnants :

- > secteur *Arènes-Houron-Pignada* à Moliets
- > Secteur *Golf* à Seignosse

Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Moliets, zones U réduite à 72,1 ha, après reclassements en N sur 5,8 ha (sans compter les évolutions liées aux sites d'équipements ou d'hébergements)
- > sur Seignosse, zones U maintenue sur 28,9 ha



Deux secteurs d'urbanisation contemporaine, d'habitat ou d'équipements :

- > secteur *Château d'eau* à Soustons
- > Secteur *Collège* à Labenne

Superficies et évolutions par rapport au PLUi en vigueur :

- > sur Soustons, zone U réduite à 6,6 ha, après reclassements en N sur 0,5 ha
- > sur Labenne, zone U réduite à 13,7 ha après reclassements en N sur 5,2 ha, tenant compte du permis délivré de Salle de sports pluridisciplinaire

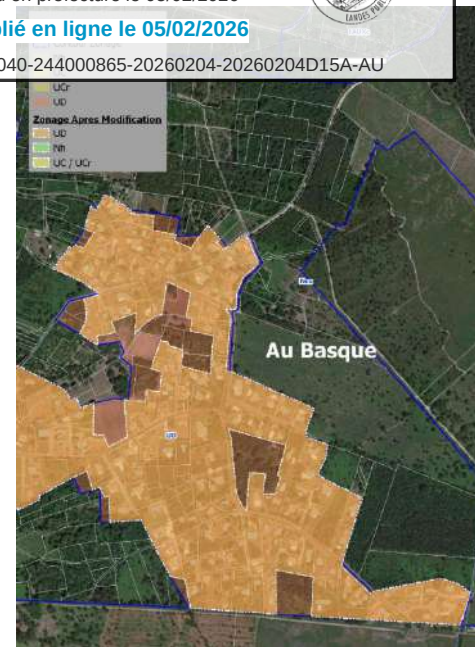
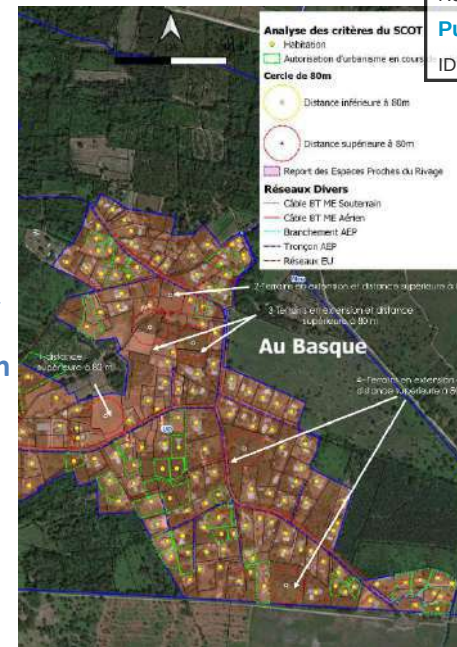


3. Réajustement des SDU - Méthodologie

Un travail de réexamen et redéfinition de périmètres :

- réalisé en articulation avec les communes
- qui vise à articuler l'approche "au plus près du bâti" attendue avec les dispositions locales fixées par le SCOT de MACS
- avec l'éclairage des retours d'expériences sur des PLU/SCOT d'autres territoires

PLU de Biscarosse
validé en 2023
SCOT Pays de Born



DOO du SCOT Pays de Born - critères "SDU"

- espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.) ;
- secteurs d'une densité d'au-moins 5 logts/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements ;
- secteurs considérés comme équipés (desservis en eau, électricité, ...)
- secteur où l'assainissement est possible (aptitude suffisante des sols à accueillir un assainissement autonome).

DOO du SCOT MACS - critères "SDU"

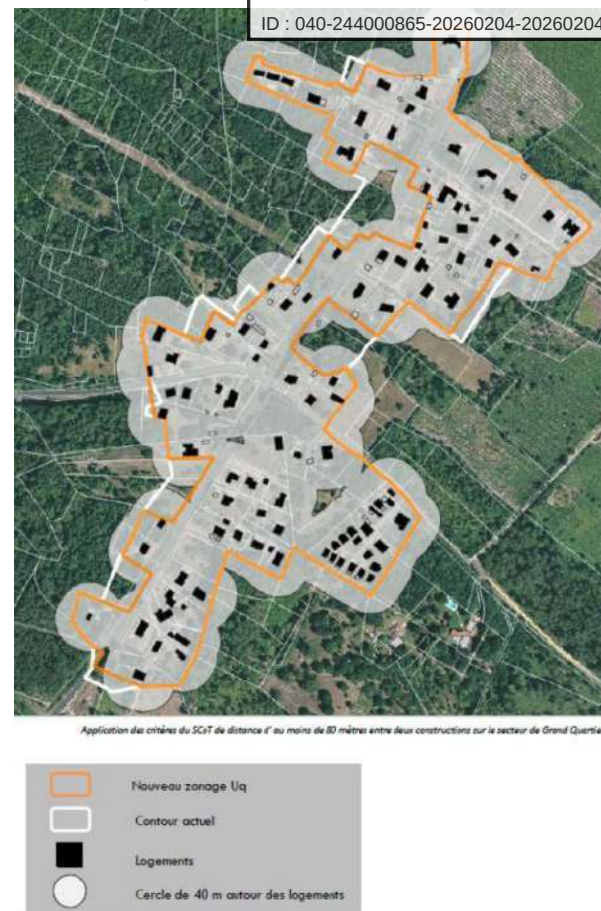
- 25 logements en continuité, selon une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain ;
- densité de logements représentant environ 4 logts/ha ou plus
- possibilités d'urbanisation n'impliquant pas un impact significatif sur des espaces naturels protégés, des éléments d'intérêt patrimonial ou les caractéristiques bâties et paysagères du secteur
- desserte du secteur par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées

PLU de Gaste
Validé en 2023
SCOT Pays de Born

Quartier de Hilaou



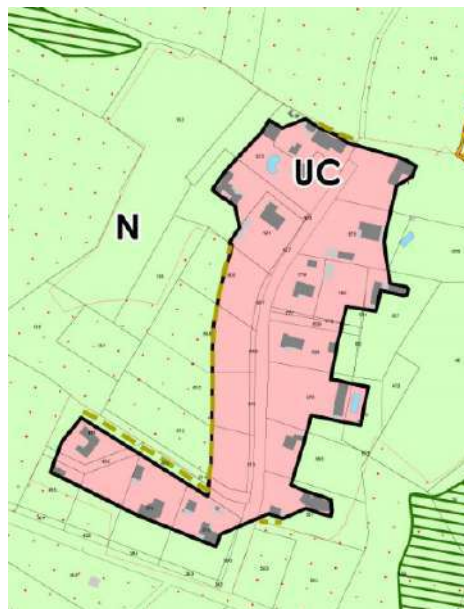
Grand Quartier



- > Des secteurs similaires à celui de Caliot
- > Des SDU validés en CDNPS, décrits par le dossier de modification du PLU de Gaste comme "espaces urbanisés peu dense dont le tissu bâti est hétérogène avec de l'habitat traditionnel sous forme d'airials, de l'habitat diffus plus récent dont la taille de parcelle oscille entre 1 000 et 2 000 m² et des petits lotissements de 3 ou 4 lots entre 800 et 1500 m²"

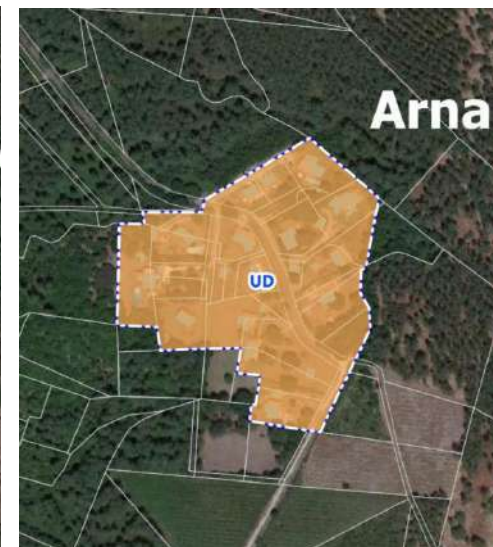
PLUi Côte Landes Nature (validé en 2025)

Secteur de Maniotte à Saint-Julien-en-Born



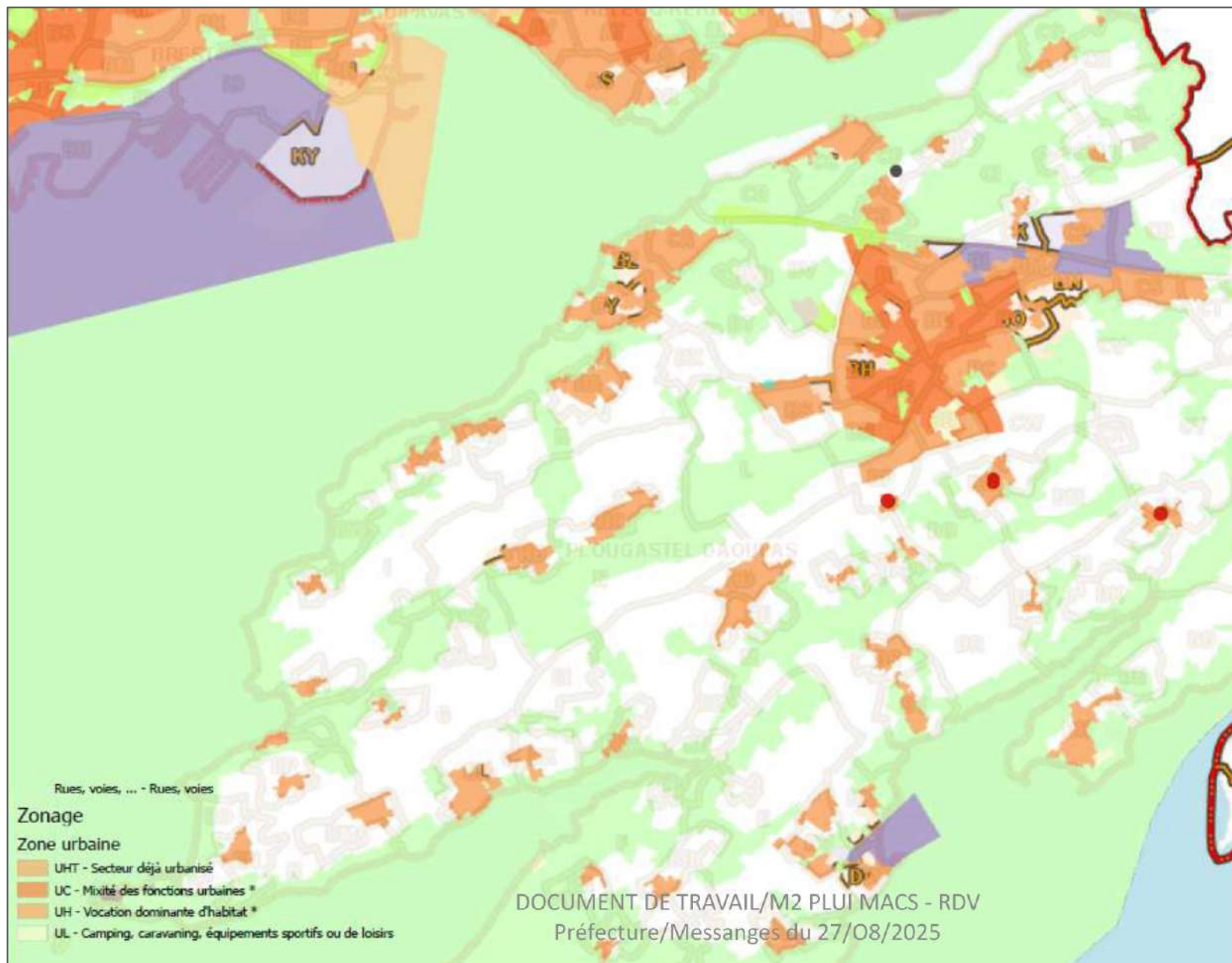
PLU de Biscarosse (validé en 2023)

Secteur d'Arnaudin



- > Des secteurs de taille réduite en contexte agricole / forestier, dont la délimitation (réajustée après avis PPA dans le cas du secteur Maniotte) tient compte des constructions récentes et autorisation d'urbanisme en cours de validité

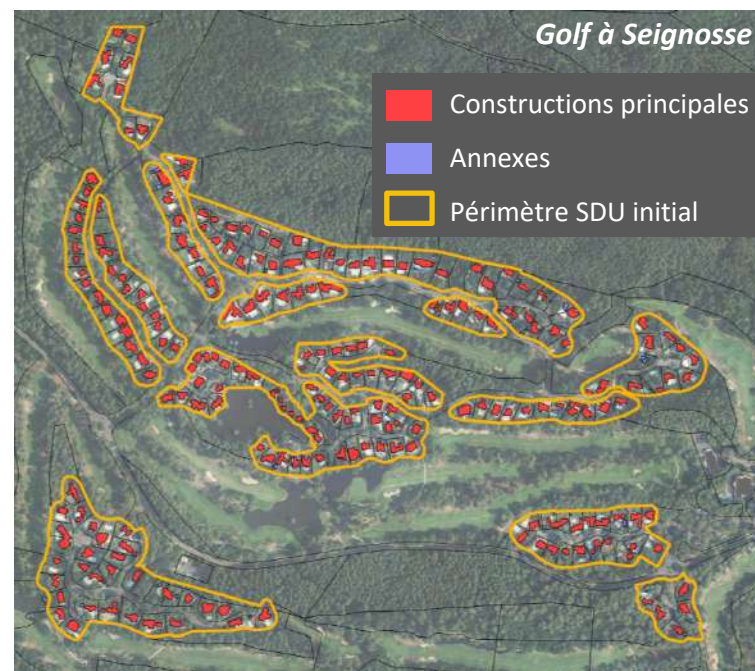
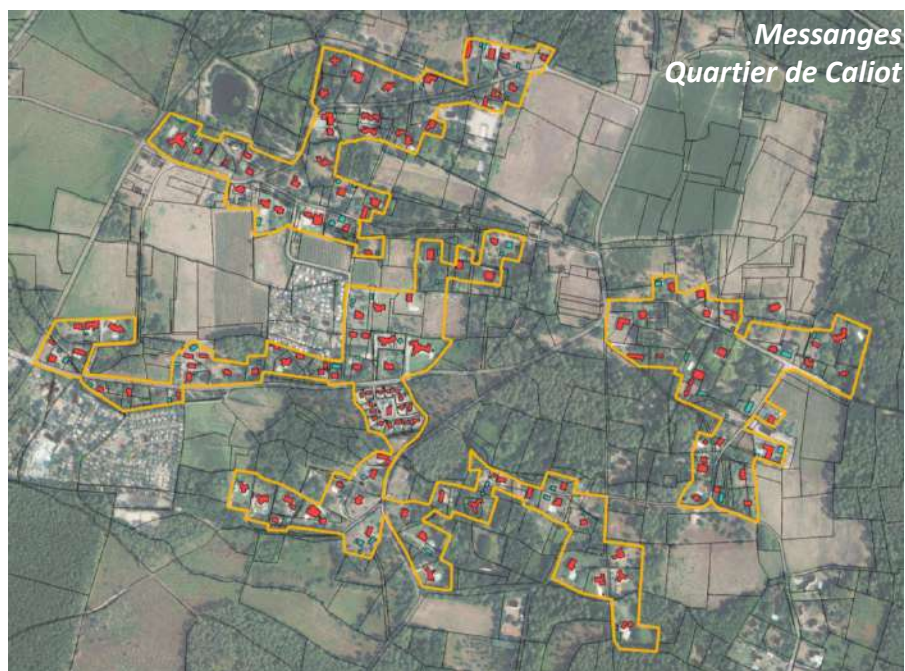
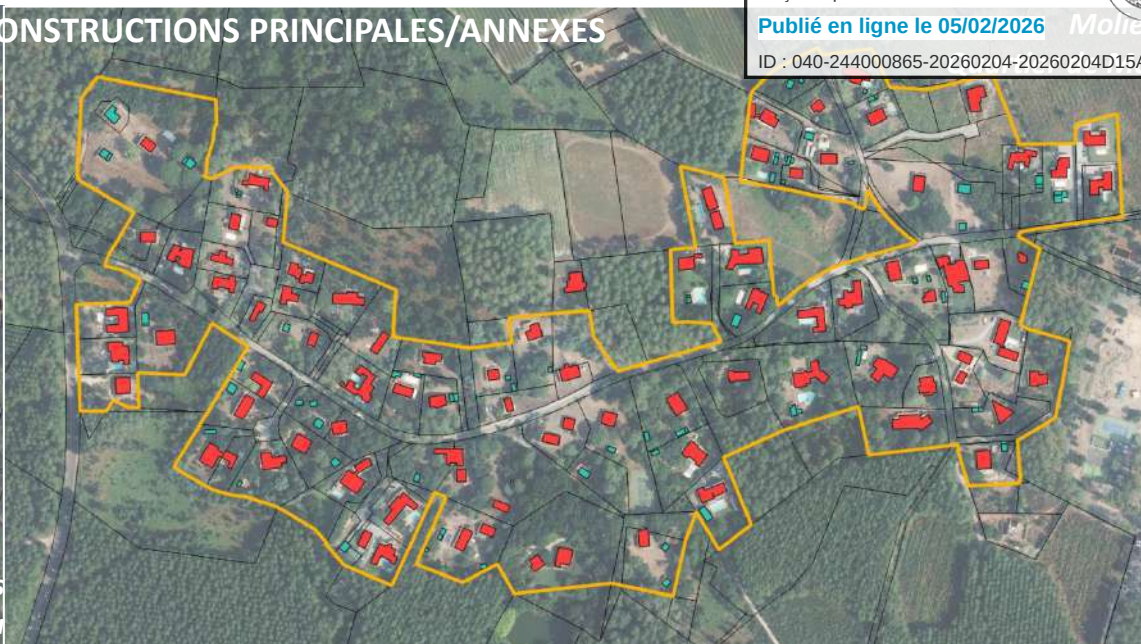
PLUi Brest Métropole - Commune de Plougastel-Daoulas



ETAPE 1 : Identification et qualification du bâti existant

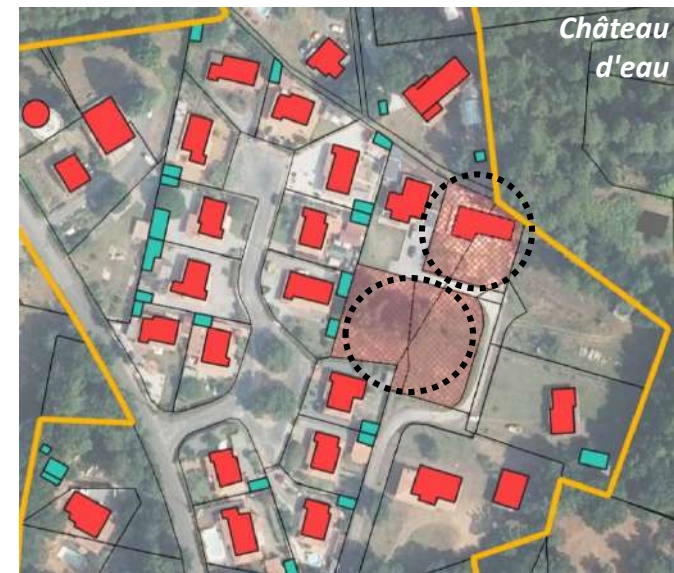
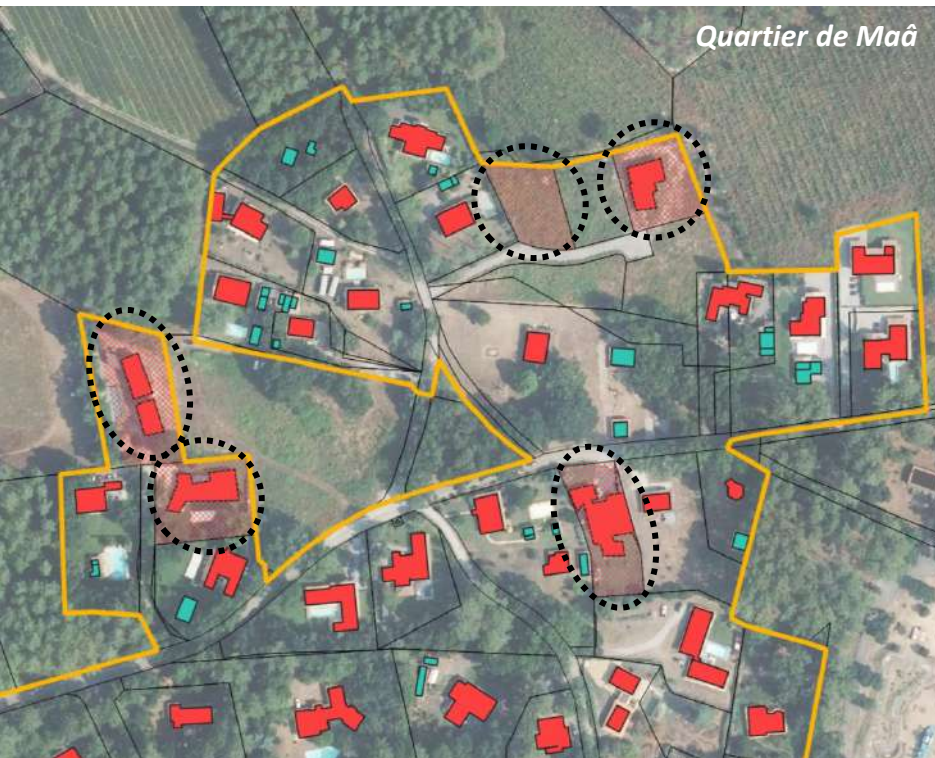
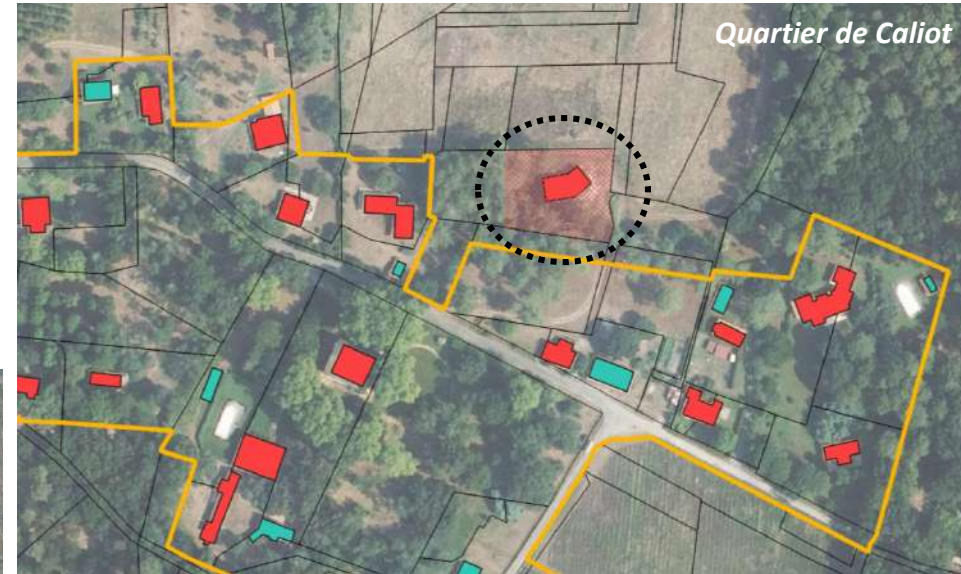
- ➔ Identification du bâti présent dans les périmètres de SDU définis à ce jour
- ➔ Distinction entre les constructions principales (maisons ou équipements) et leurs annexes, pour permettre l'application ensuite des critères justifiant le réajustement des périmètres de SDU :
 - *Tous les bâtiments* → 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



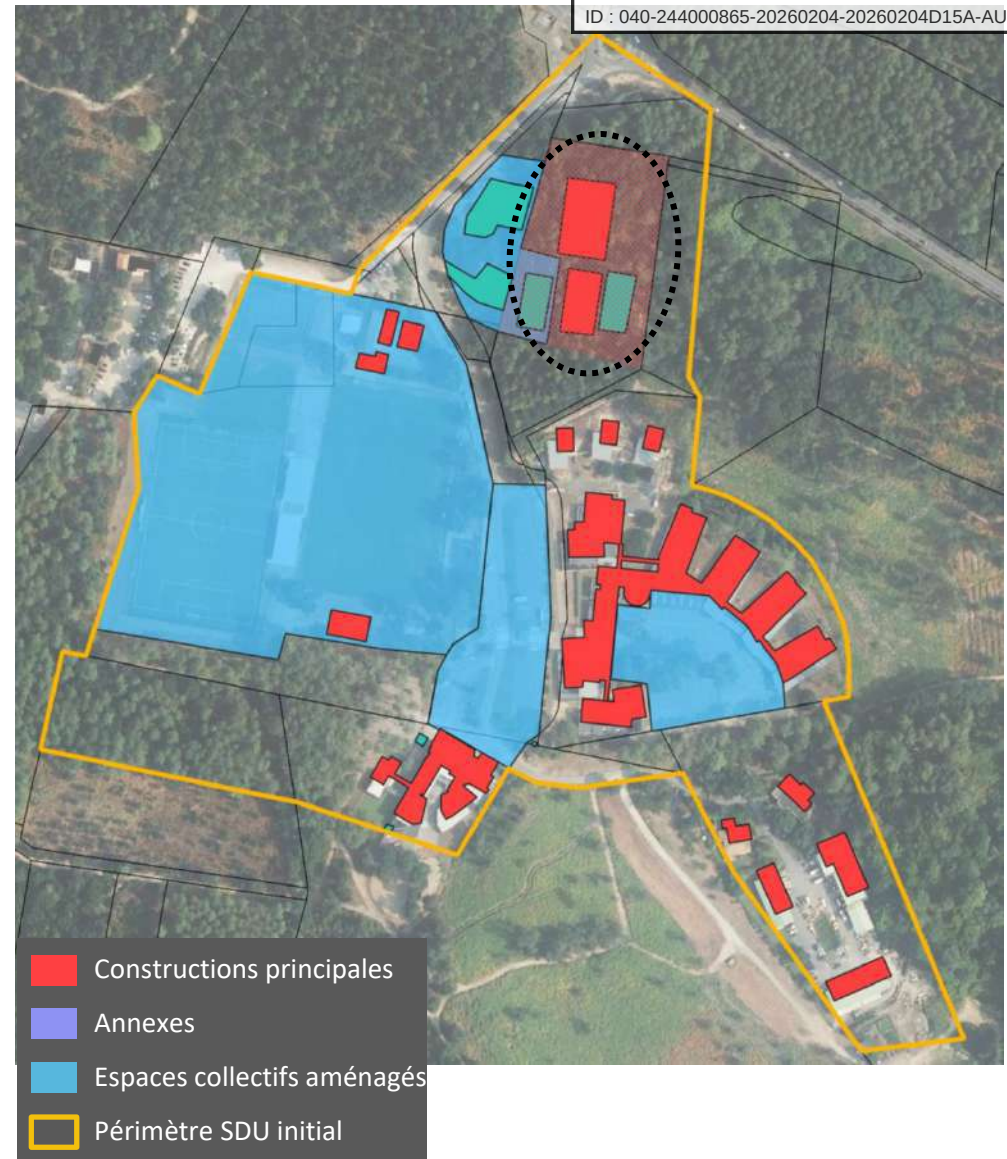
➔ Prise en compte dans l'analyse du bâti réalisé ou autorisé mais non encore cadastré

- 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 ...)

3. Réajustement des SDU - Méthodologie

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

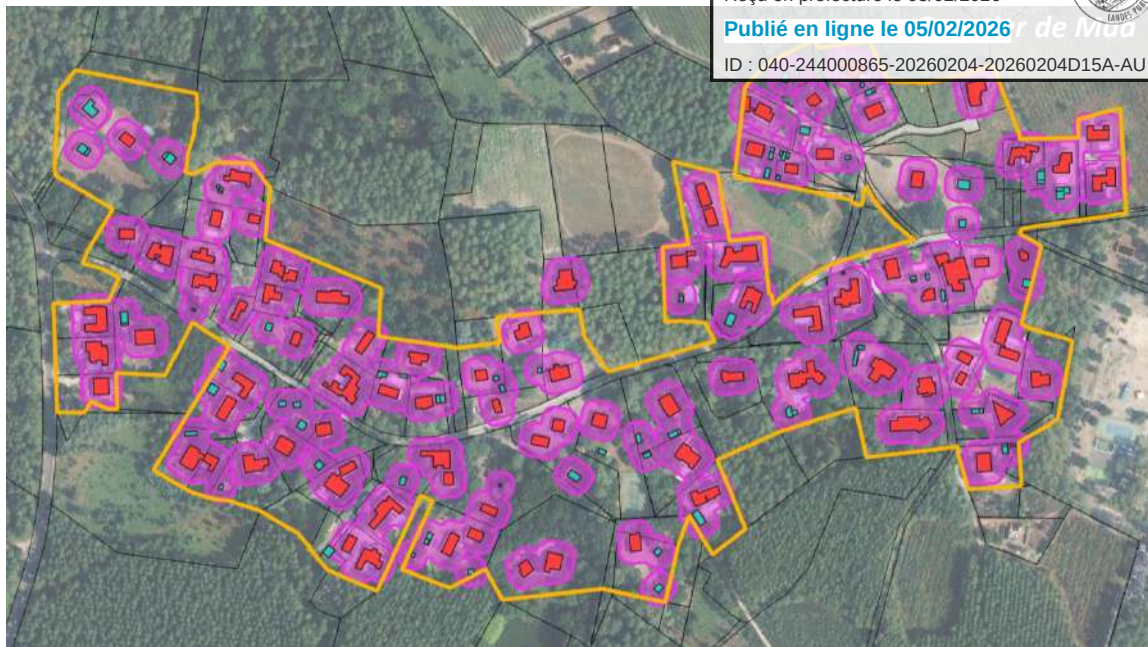
Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026 sur le site de M2A

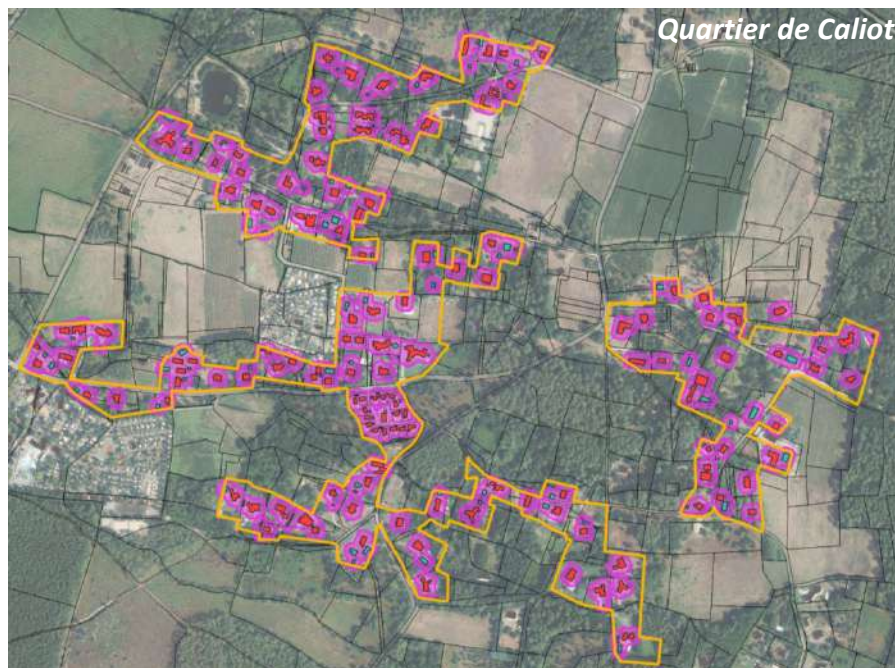
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



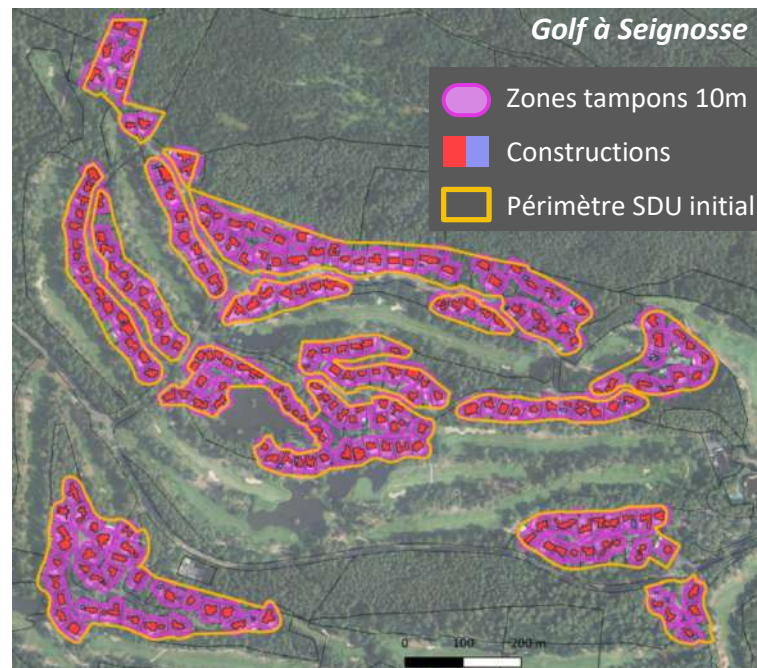
*Château
d'eau*



Quartier de Caliot



Golf à Seignosse

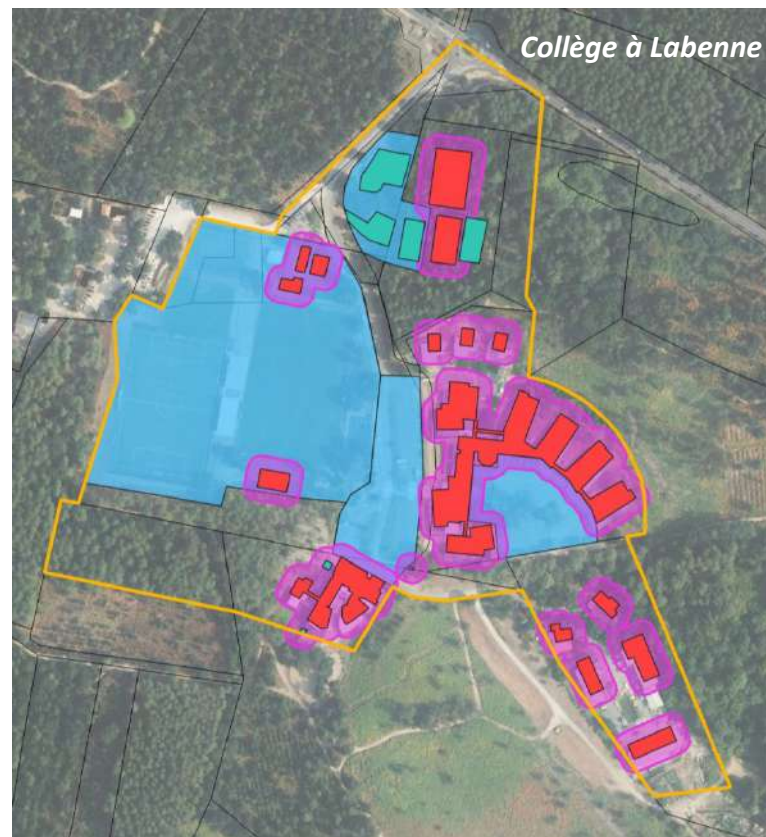


-  Zones tampons 10m
-  Constructions
-  Périmètre SDU initial

Golf-Arènes-Houron-Pignada à Moliets



Collège à Labenne



-  Zones tampons 10m
-  Constructions
-  Espaces collectifs aménagés
-  Périmètre SDU initial

ETAPE 3 : Zones tampons de continuité du tissu bâti

- ➔ Génération de "zones tampons" de 37,5 mètres (moitié de 75m) autour des constructions principales
- ➔ Ces zones tampons permettent de vérifier les continuités urbaines et d'identifier les interstices à potentiel constructible constituant des "dents creuses".
 - Cette distance est à considérer comme un maximum conformément au SCoT : "... une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain".
 - Constitue ainsi potentiellement une "dent creuse" en SDU, un terrain inscrit dans l'enveloppe de ces zones tampons, sans impliquer une extension du périmètre bâti.

3. Réajustement des SDU - Méthodologie

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

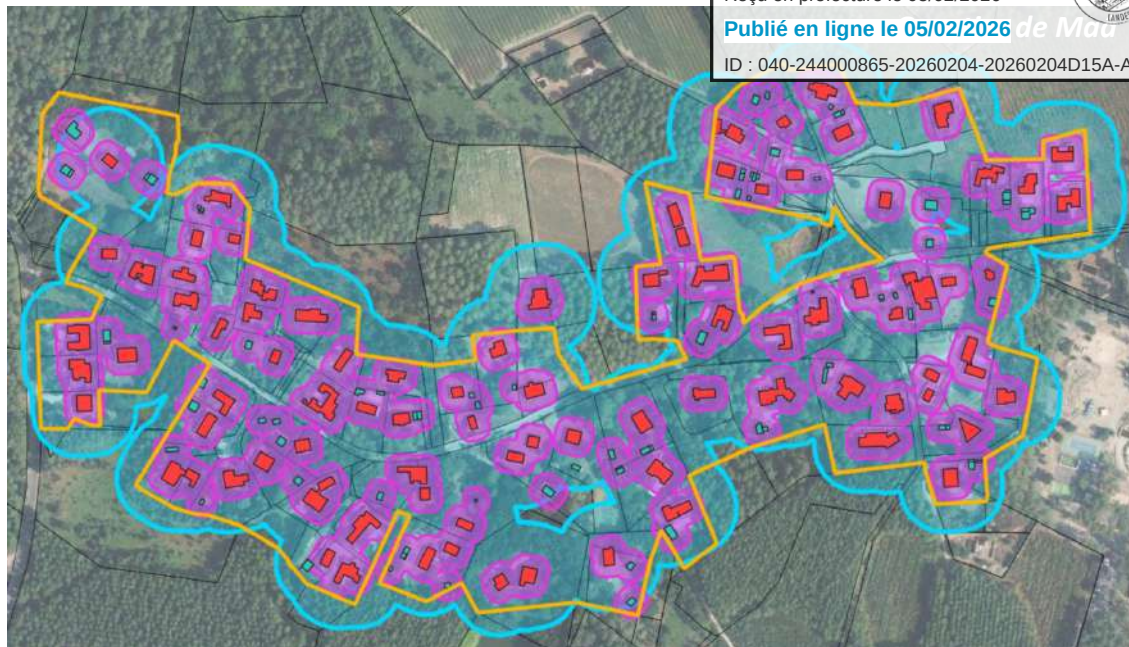
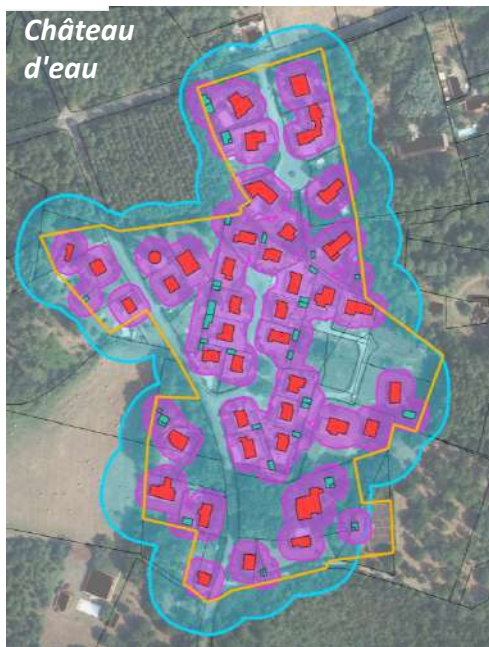
Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026 de Ma

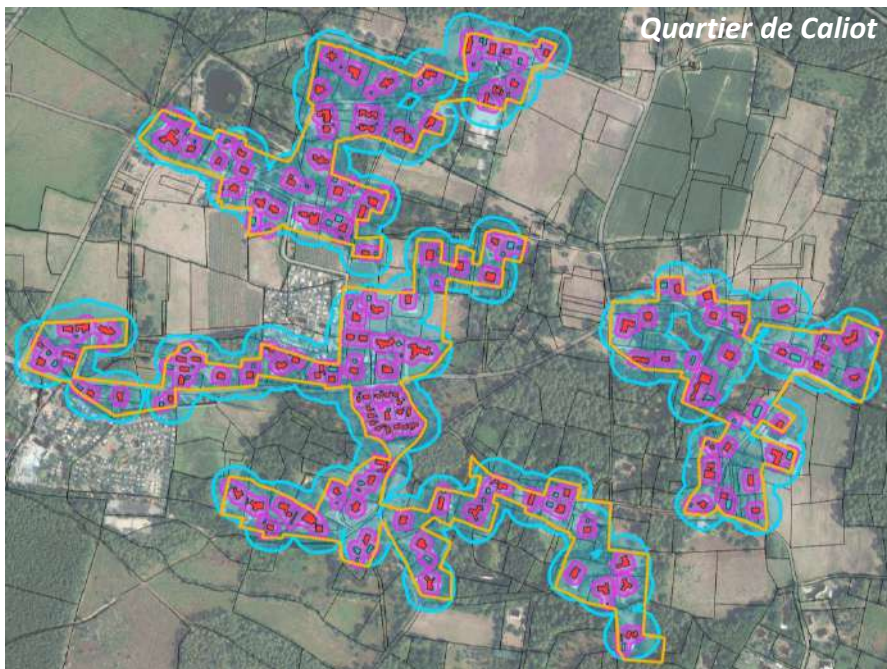
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



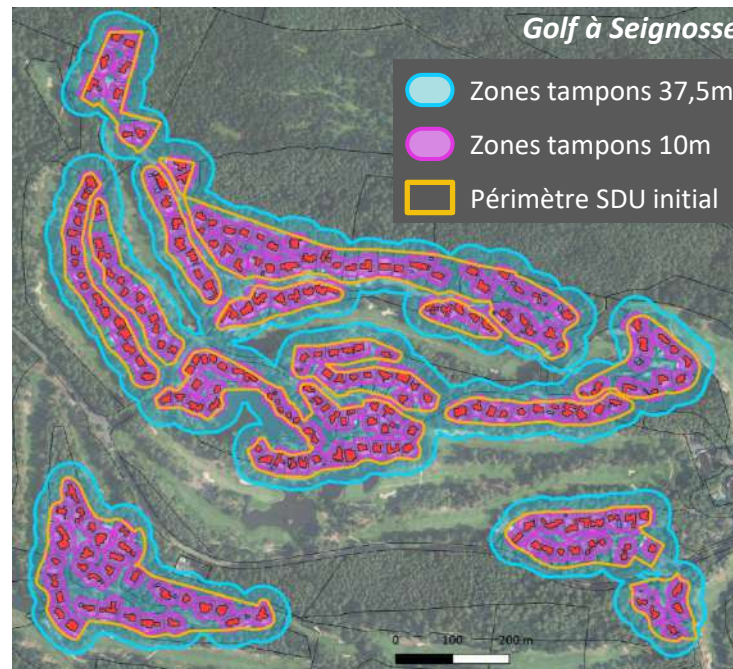
Château
d'eau



Quartier de Caliot

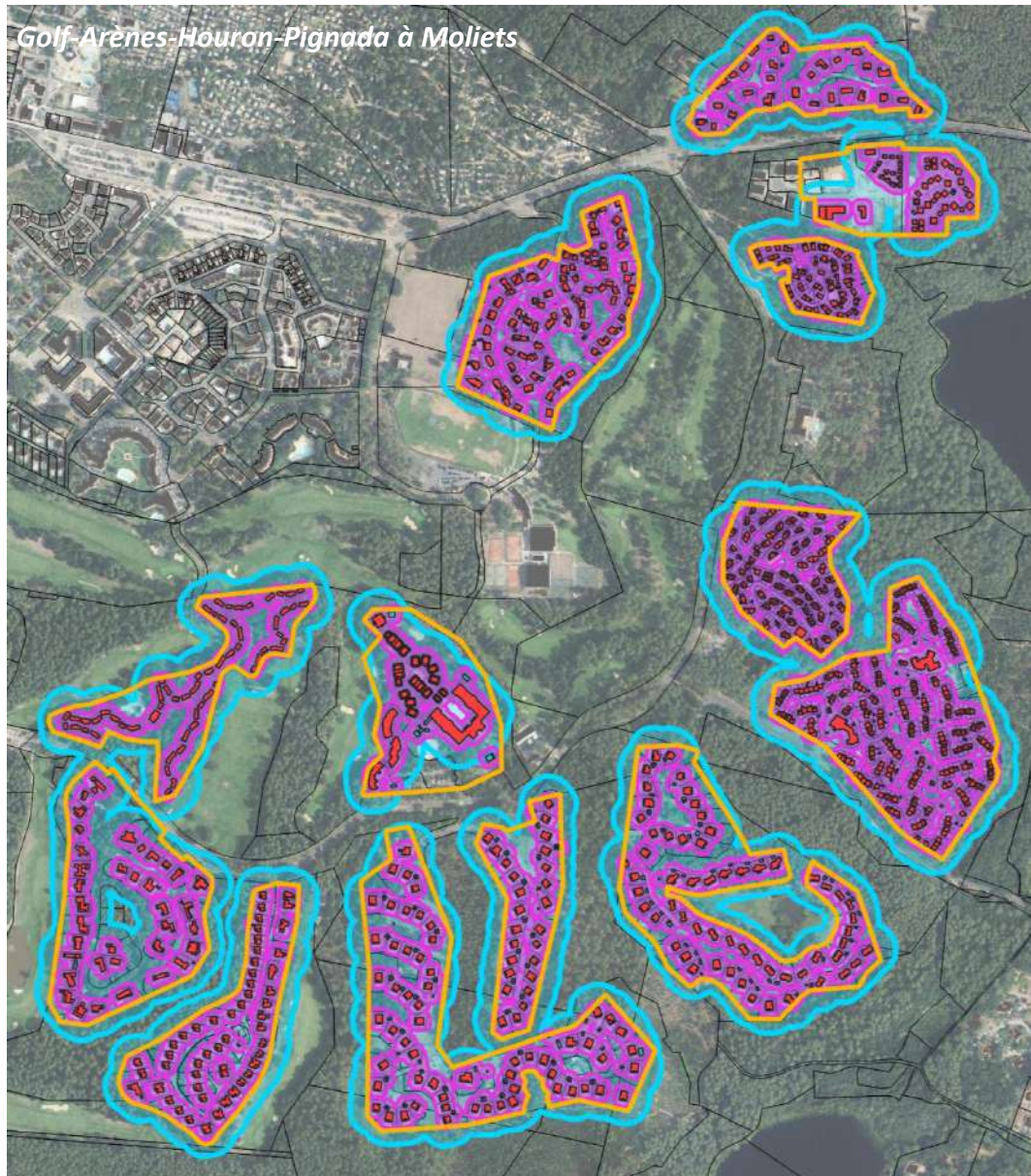


Golf à Seignosse



-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Périmètre SDU initial

Golf Arènes-Houron-Pignada à Moliets



Collège à Labenne



-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Espaces collectifs aménagés
-  Périmètre SDU initial

4. Réajustement des SDU - Nouveaux périmètres proposés

QUARTIER CALIOT À MESSAGES

4. Réajustement des SDU - Nouveaux périmètres pr

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



Quartier *Caliot* à Messanges

- > réduction du périmètre sur 9,8 ha à maintenir en zone N
- > prise en compte d'une rupture de continuité bâtie côté ouest
- > prise en compte et extension des corridors en "pas japonais", qui protègent les continuités arborées significatives et modèrent le potentiel constructible



4. Réajustement des SDU - Nouveaux périmètres proposés

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié en ligne le 05/02/2026

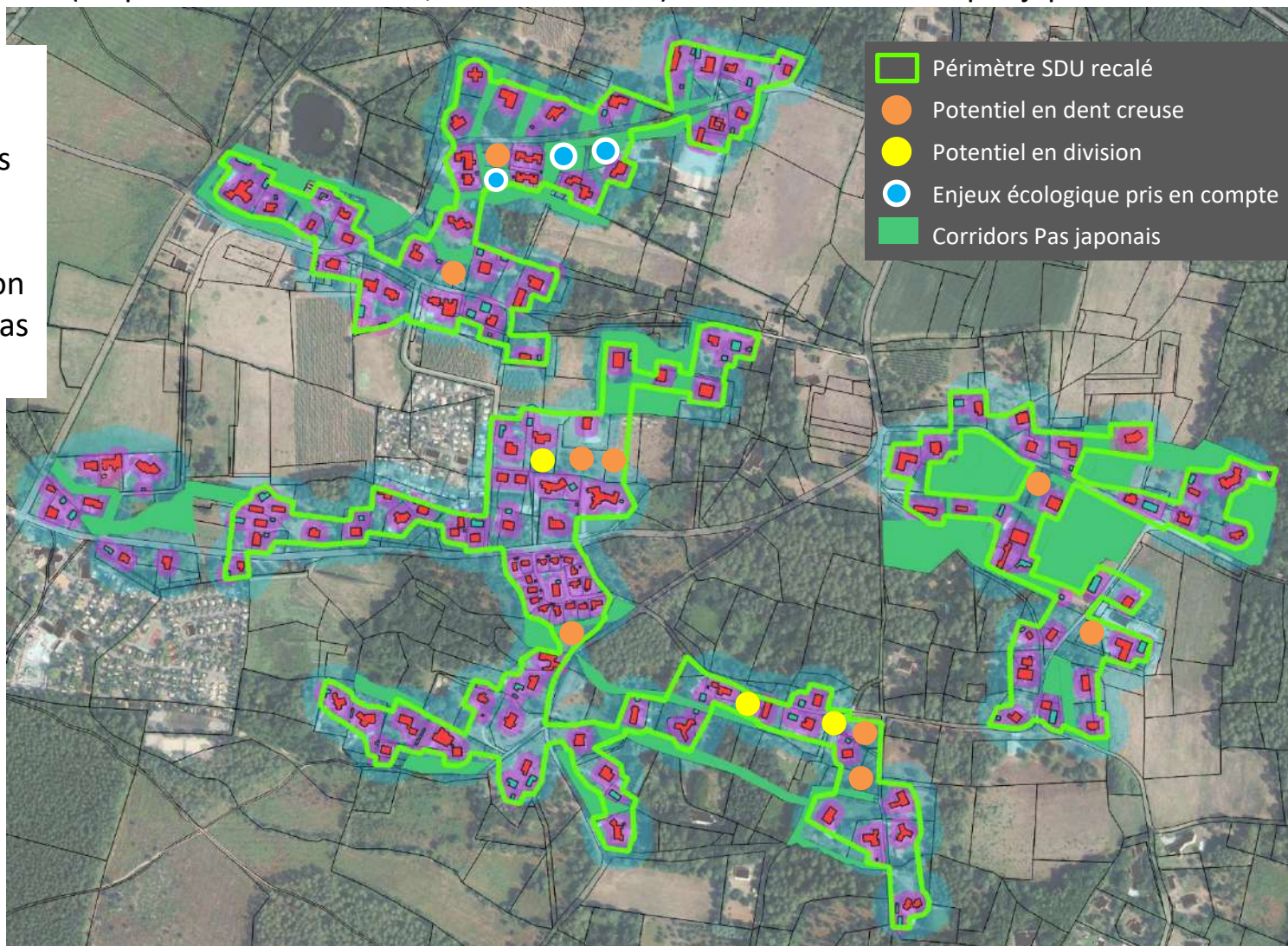
ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



Quartier Caliot à Messanges

- > Un potentiel constructible réduit par rapport au périmètre
 - 10 terrains en dents creuses (env. 1,5 ha) contre 18 auparavant
 - 3 terrains en division de terrains déjà bâtis (env. 2200 m²)
- > Une constructibilité limitée et encadrée par les règles du "Couvert boisé protégé" (emprise au sol maxi 20%, EV mini de 70%) et des "Corridors en pas japonais"

- > Des sites d'enjeux écologiques (vieux arbres et lotier) pris en compte par le resserrement de la zone U et l'extension des "corridors en pas japonais"



4. Réajustement des SDU - Nouveaux périmètres pr

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

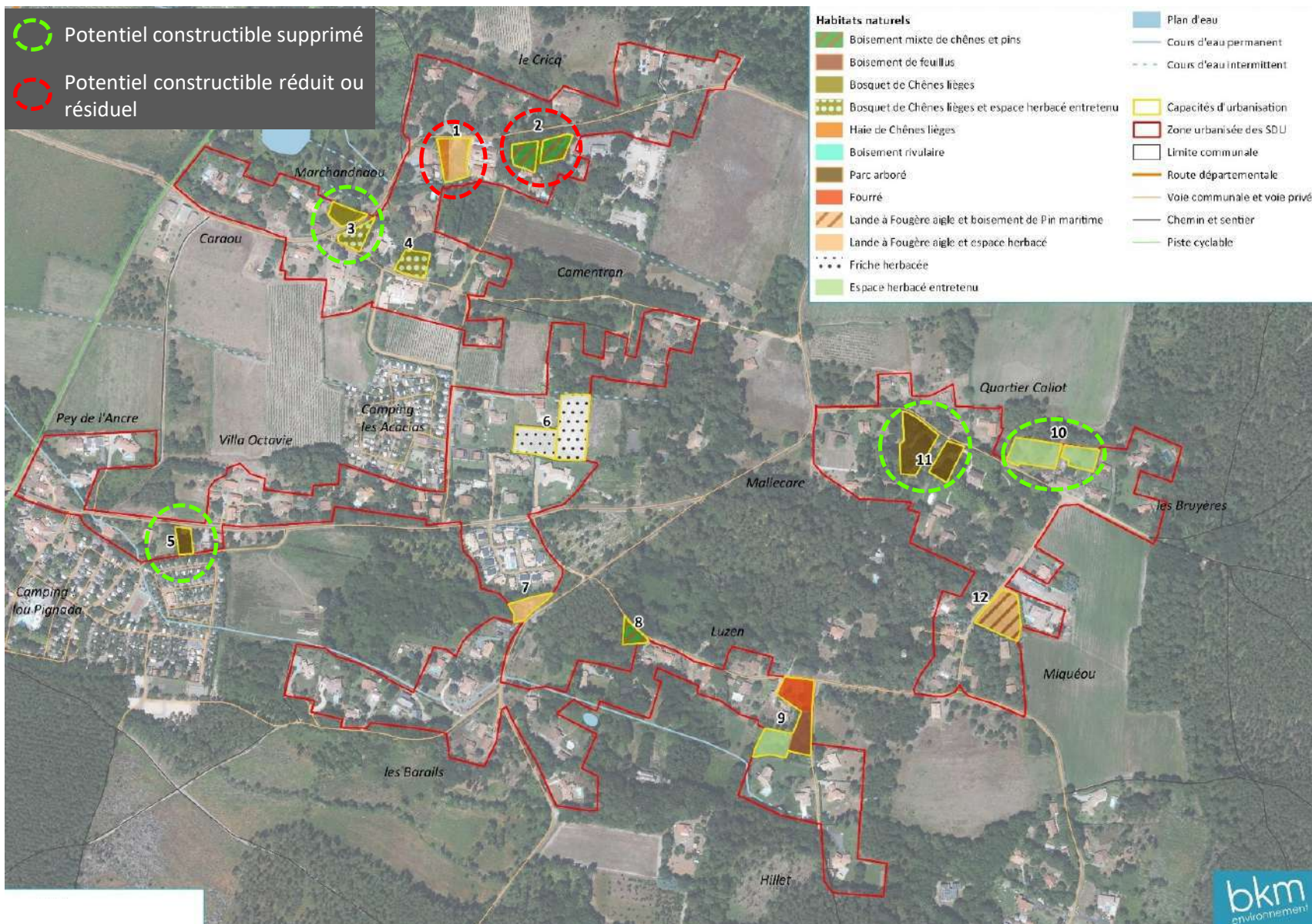
Publié en ligne le 05/02/2026

ID : 040-244000865-20260204-20260204D15A-AU



- > Une évolution du périmètre qui modère le potentiel constructible et prend en compte les sites d'enjeux écologiques identifiés

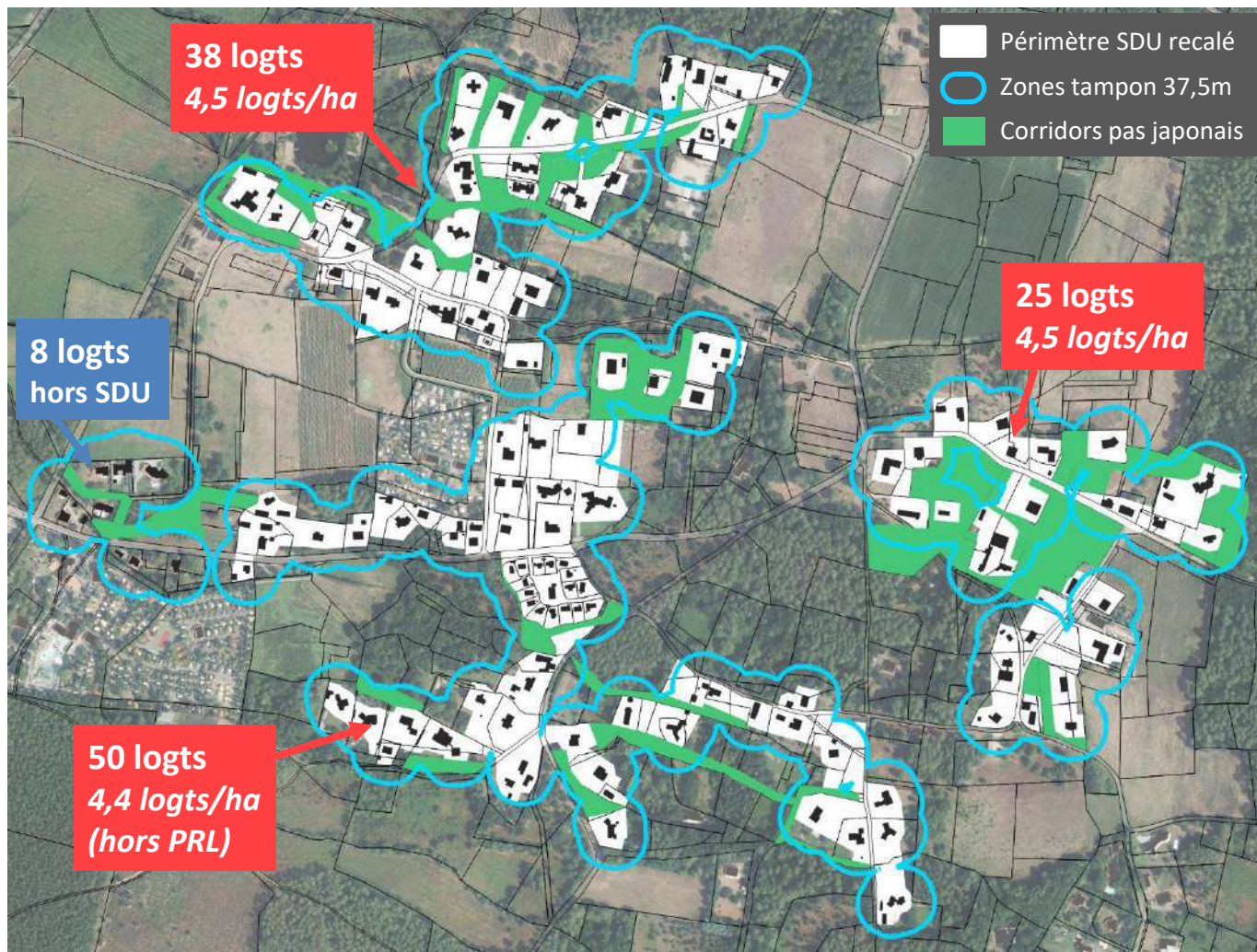
naturels sur les dents creuses



Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient le maintien du quartier *Caliot* dans le dispositif des "SDU" :

> Un périmètre reconfiguré qui répond aux critères du SCOT :

- 25 logement minimum en continuité ... n'excédant par 75 m entre constructions principales
- densité minimum de 4 lots à l'hectare (*estimée hors espaces publics*)
- possibilités d'urbanisation n'impliquant pas un impact significatif sur les espaces naturels, des éléments d'intérêt patrimonial, ou les caractéristiques bâties et paysagères du secteur (*cf. données page précédente*)

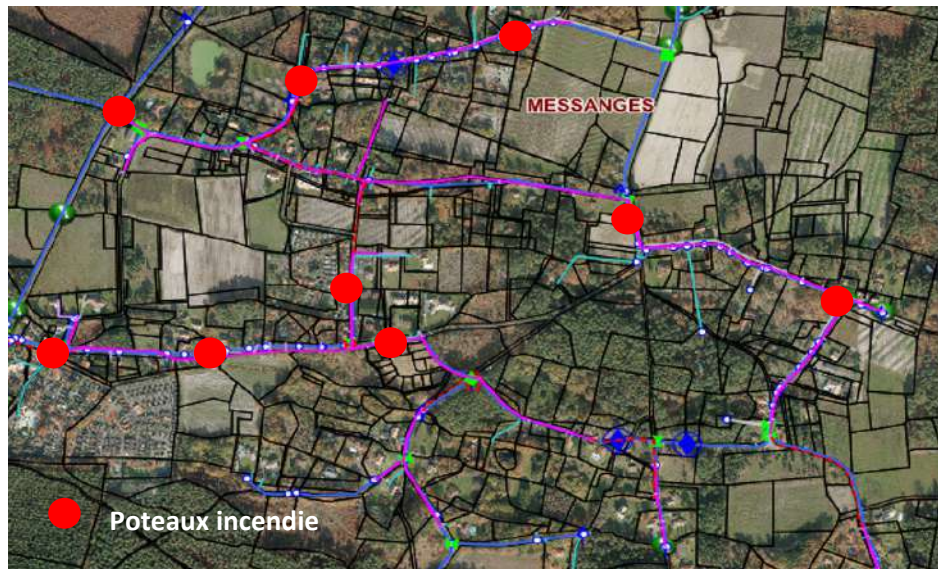


Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient
le maintien du quartier *Calot* dans le dispositif des "SDU" :

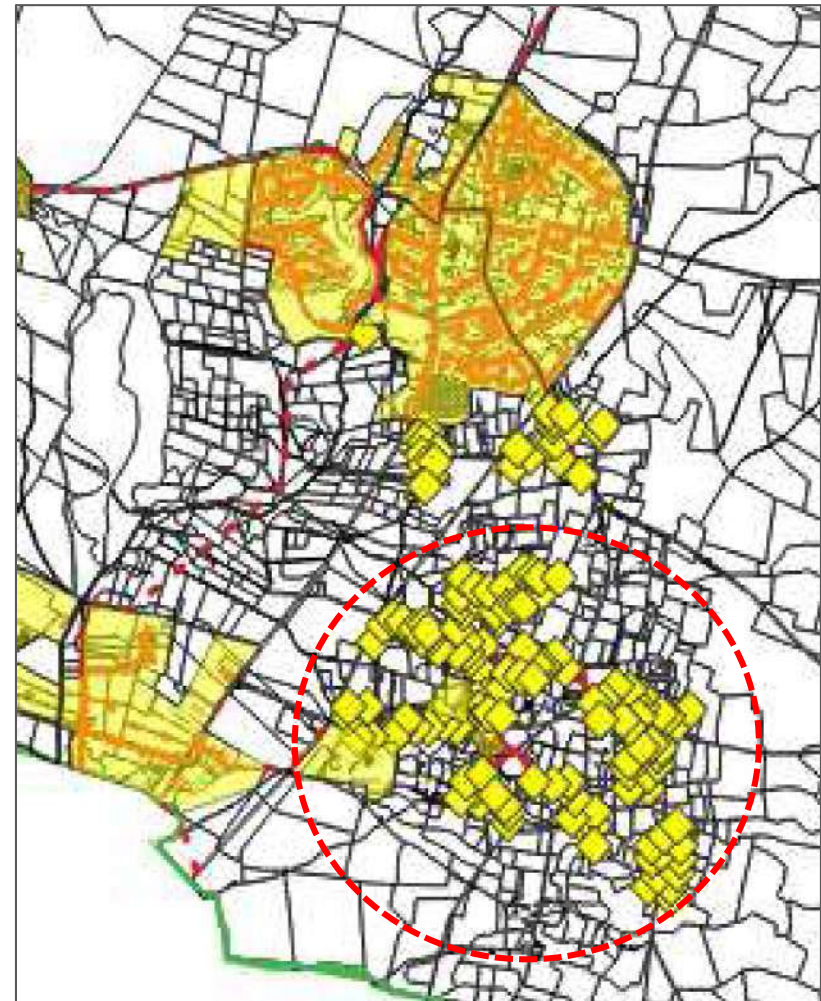
> Un quartier qui bénéficie d'un bon niveau d'équipements,
dont :

- desserte par le réseau collectif eaux usées
- multiples poteaux de défense incendie

Réseau d'eau et positionnement des poteaux incendie



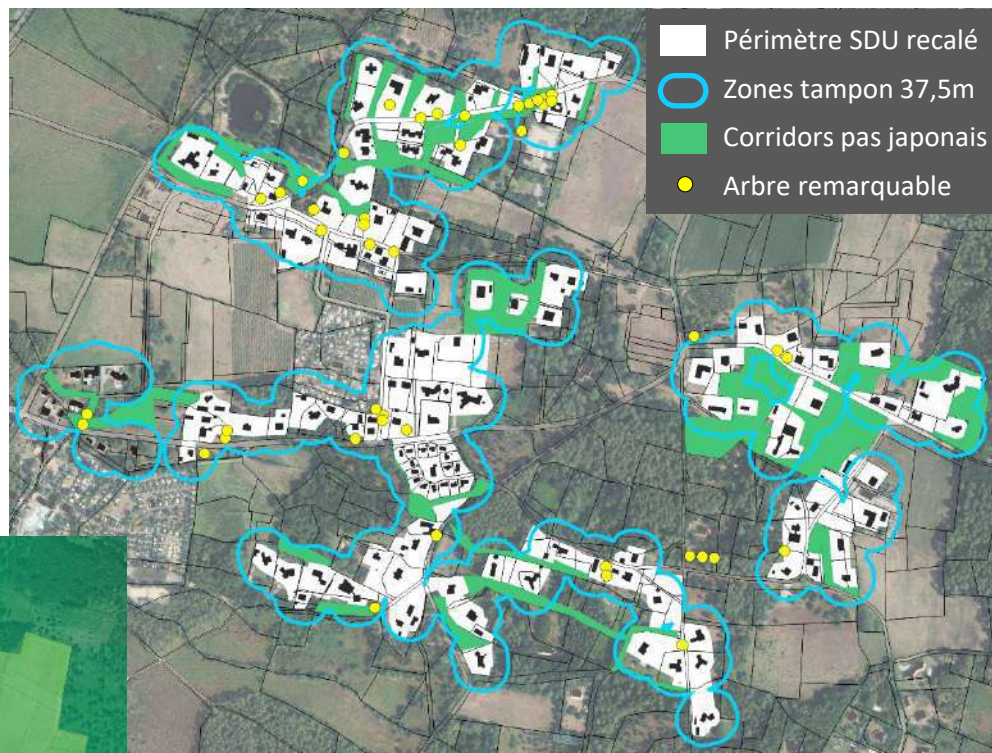
Extrait du Schéma d'assainissement communal



Des caractéristiques et une évolution du projet qui justifient
le maintien du quartier *Calot* dans le dispositif des "SDU" :

> Des qualités environnementales et paysagères reconnues et protégées par le PLUi :

- "Couvert boisé protégé" sur les zones U
- "Corridors en pas japonais" au sein et autour de l'urbanisation
- 45 arbres remarquables protégés
- OAP spécifique

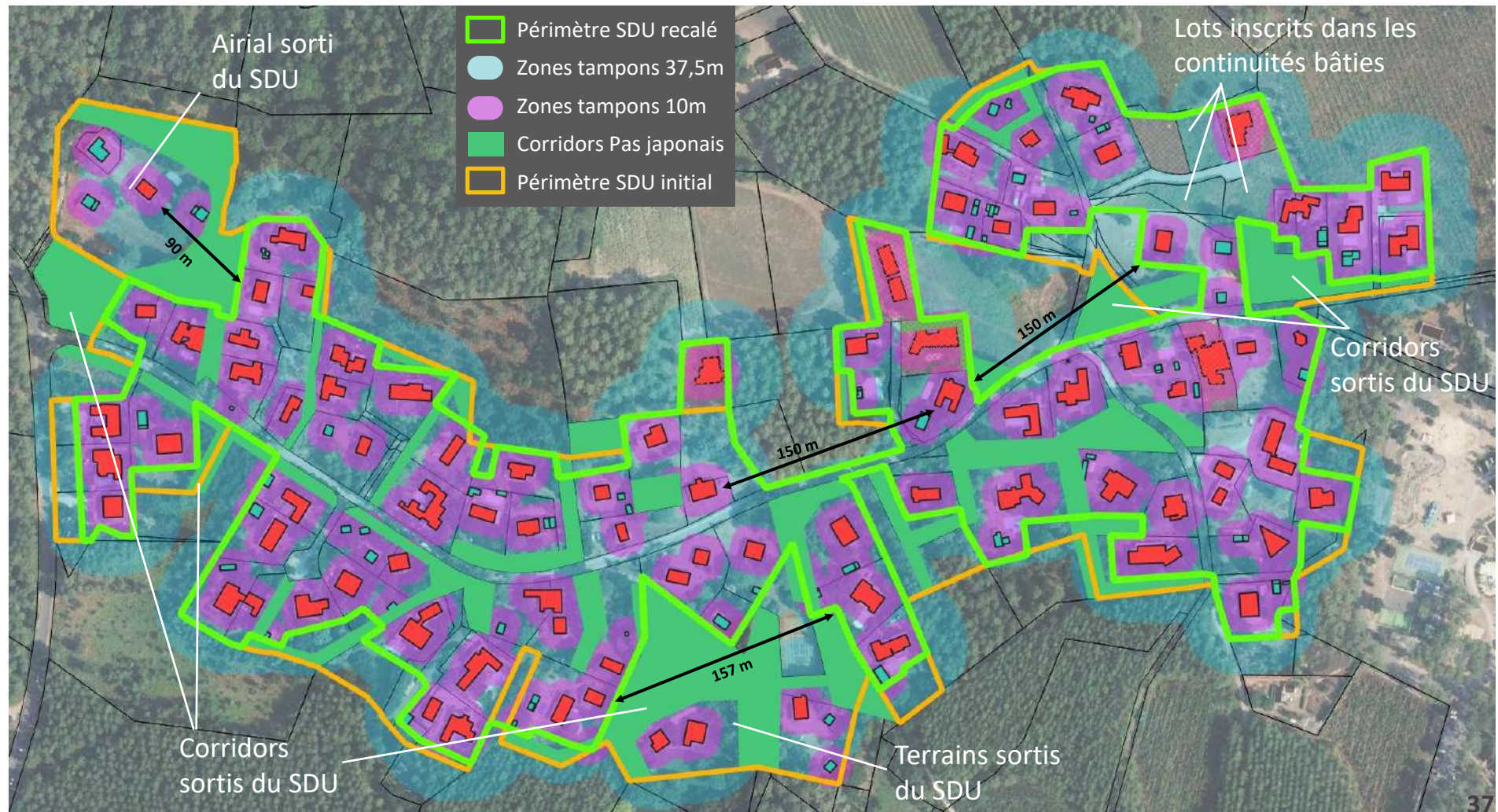


Le schéma d'OAP sera mise à jour avec les évolutions validées du projet (limites SDU, couverture des "corridors en pas japonais")

AUTRES SECTEURS

Quartier de *Maâ* à Moliets

- > réduction supplémentaire du périmètre sur un total de 5
- > prise en compte des corridors en "pas japonais" et des ruptures de continuités du bâti (interdistances > 75m), dont le site du grand arial ouest
- > prise en compte des constructions récentes et des dents creuses dans les opérations nord-est du quartier (lotissement, DP)

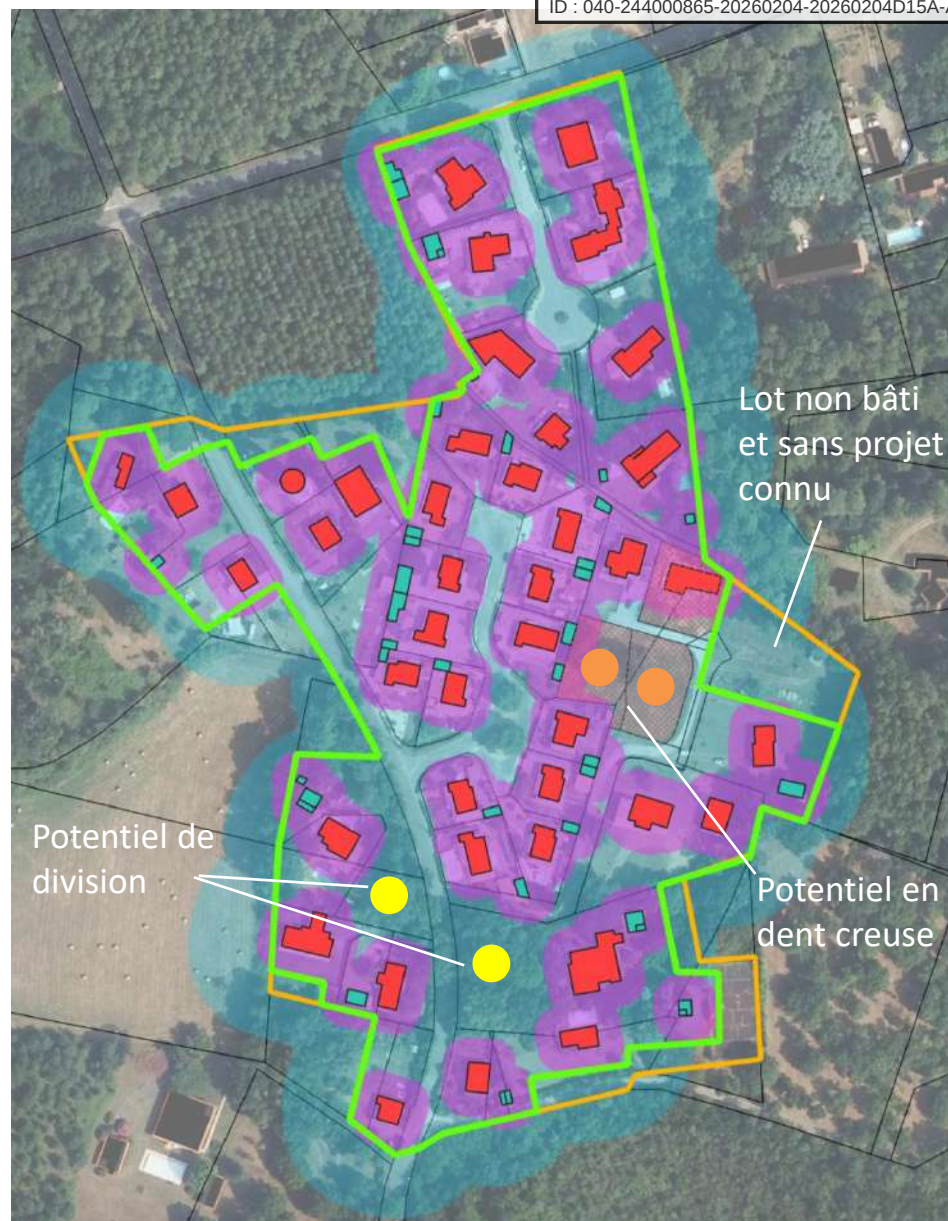




Secteur *Château d'eau* à Soustons

- > 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)

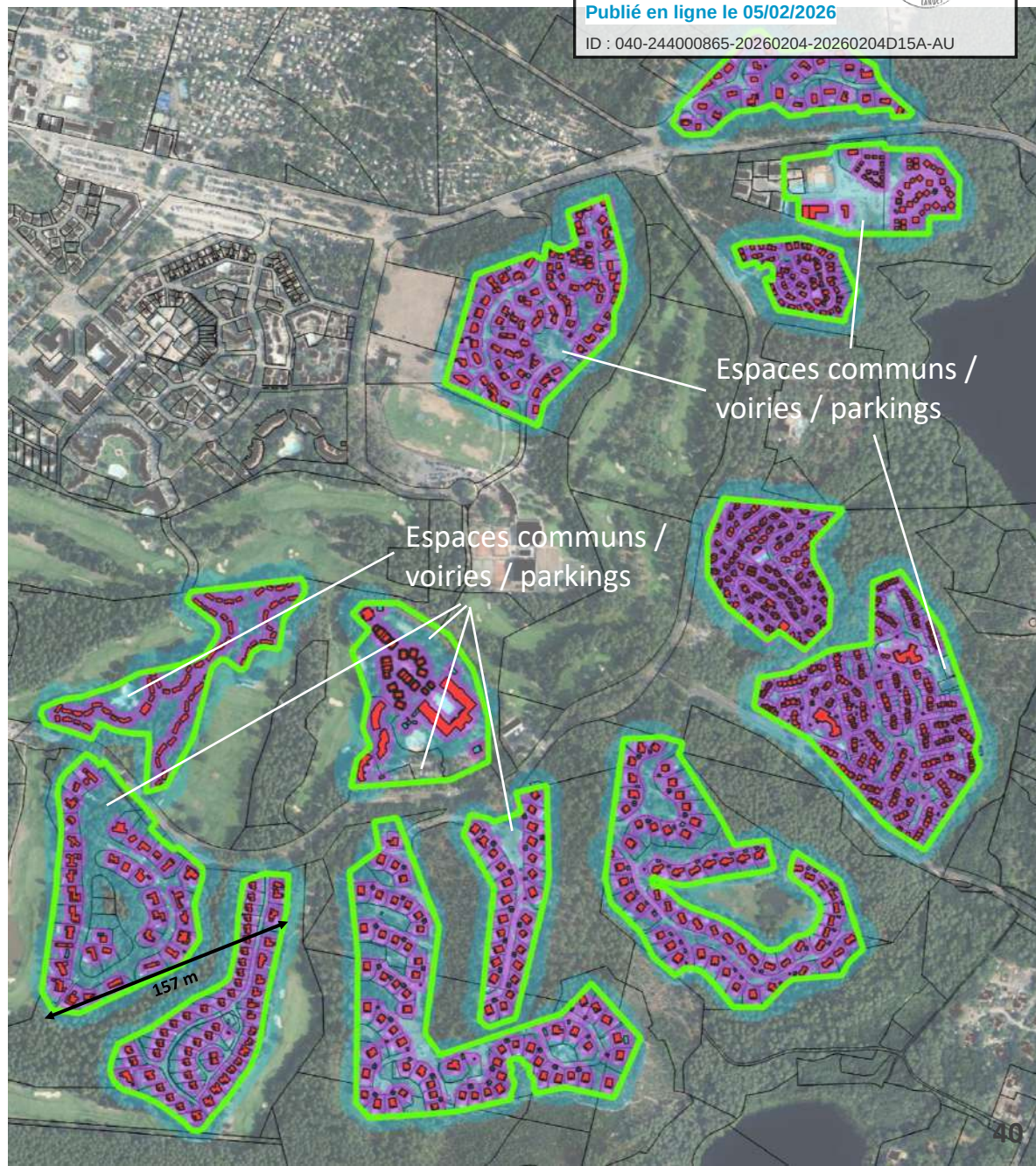
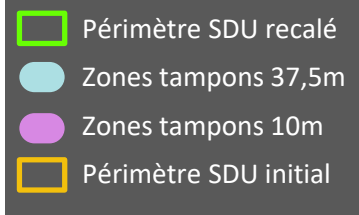
-  Périmètre SDU recalé
-  Zones tampons 37,5m
-  Zones tampons 10m
-  Périmètre SDU initial



Secteur "Golf-Arènes-Houron-Pignada" à Moliets

Maintien en place des périmètres prévus dans le dossier de modification :

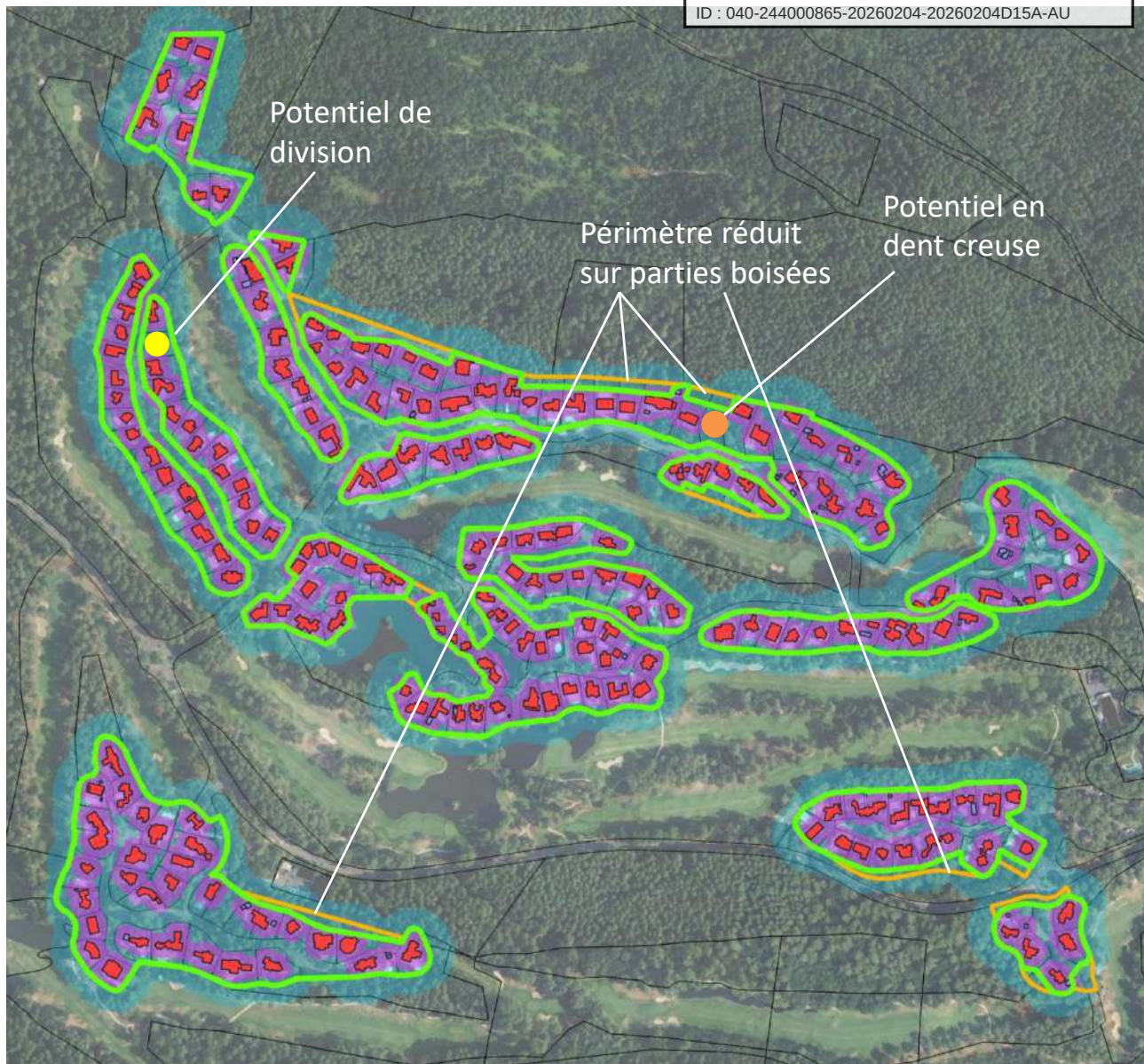
- > densité et organisation du bâti laissant peu de capacité d'évolution (pas de potentiel constructible identifié),
- > réductions de zone U déjà prévues dans le projet (5,8 ha reclassés en zone N)
- > limites urbaines d'îlots déjà clairement en place, avec seulement des espaces communs sur leurs périphéries



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

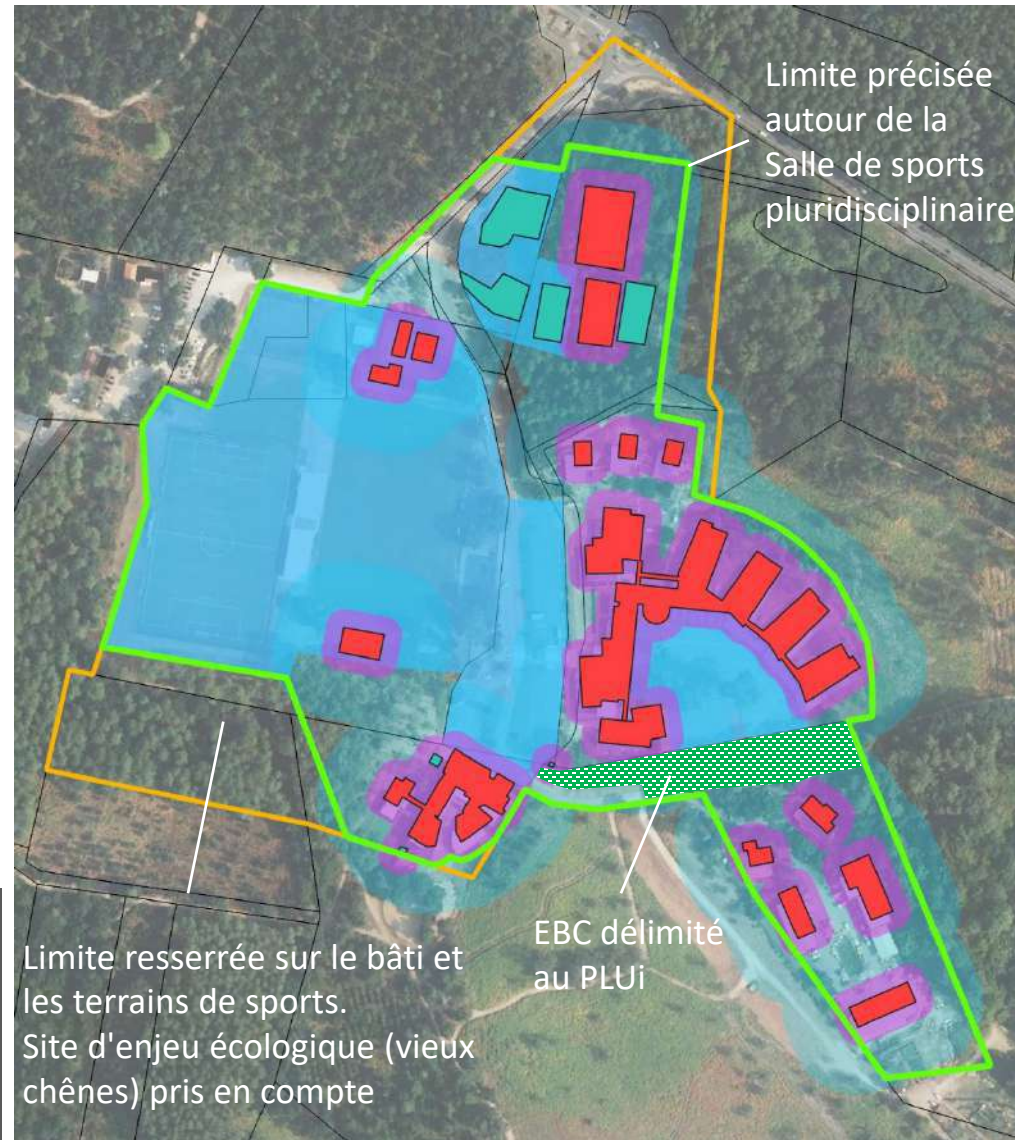
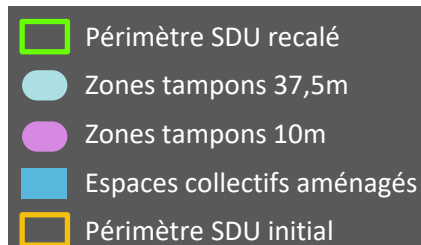


Tableau récapitulatif des superficies et densités des secteurs "SDU"

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