

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

Projet de Modification n°5



Avis des Personnes Publiques Associées

PPA	Date d'émission	Avis
Chambre d'Agriculture	24 novembre 2025	Avis favorable
Conseil Départemental	20 janvier 2026	Avis favorable
Commune de Seignosse	13 mai 2026	Avis favorable avec proposition

24 novembre 2025 | Chambre d'agriculture

Observation : « Après analyse du dossier que vous nous avez transmis, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce projet de modification, qui n'impacte pas défavorablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, et pour lequel nous émettons donc un avis favorable. »

- **Réponse MACS :** Pas d'élément de réponse.

20 janvier 2026 | Conseil Départemental

Observation : « Je vous informe que le Département n'a pas d'observations à formuler sur le dossier. »

- **Réponse MACS :** Pas d'élément de réponse.

13 mai 2026 | Commune de Seignosse

Observation : « En concertation avec l'Architecte Conseil de la Ville, la mairie de Seignosse propose toutefois de compléter la Fiche Patrimoine proposée dans le projet de modification sus visé par l' « ANNEXE Commune de SEIGNOSSE - éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme - Fiches patrimoines et photographique » jointe aux présentes. »

- **Réponse MACS :** La fiche patrimoine présentée reprend dans ses grands principes un nombre important d'éléments et de dénominateurs communs avec la fiche initialement proposée en s'inscrivant dans la continuité du travail déjà engagé et des objectifs de préservation précédemment définis. Elle bénéficie de l'apport et de l'expertise de l'architecte-conseil de la commune, et de ses échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela contribue à renforcer le caractère opérationnel du document et sa traduction concrète dans l'accompagnement des projets tout en améliorant les capacités de suivi, d'analyse et de contrôle architectural.

Cette contribution apporte également des garanties supplémentaires quant au respect et à la préservation des enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers identifiés à travers cette fiche. La proposition formulée vient ainsi compléter, préciser et consolider les éléments déjà repérés jusque-là mais dont la formalisation et le niveau de détail apportés par l'analyse architecturale permettent désormais d'affirmer plus clairement les orientations recherchées.

Au regard de ces éléments, cette nouvelle proposition apparaît plus aboutie et mieux adaptée aux objectifs poursuivis dans le cadre de cette Modification. Elle sera par conséquent intégrée au dossier en remplacement de la fiche initialement proposée.



CASIER_URBA

01/12/2025

25-A05661

Monsieur le Président
COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD
Allée des Camélias – BP 44
40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Cedex

Mont de Marsan, le 24 novembre 2025

Réf : URBA/NBV/2025-42

Objet : Modification n°5 du
PLUI de Marenne Adour Côte
Sud

Dossier suivi par :
Nicolas BELLARDENT-
VALLEAU

Tél : 05 58 85 44 18
Tél : 06 32 23 73 45
territoires@landes.chambagri.fr

Siège Social

Cité Galliane - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 45 45
Fax : 05 58 85 45 46
accueil@landes.chambagri.fr

Antenne Hagetmau

Pôle d'Activités St Girons
55 rue du Général Gilliot
40700 HAGETMAU
Tél. : 05 58 79 77 70
Fax : 05 58 79 77 71

Antenne Yzosse

Maison du Paysan
1030 Route de Montfort
40180 YZOSSE
Tél. : 05 58 90 72 10
Fax : 05 58 90 72 11

Espace Tourisme Vert

137 avenue Foch - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 44 44
Fax : 05 58 85 44 45

Monsieur le Président,

Vous nous avez soumis pour avis le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud.

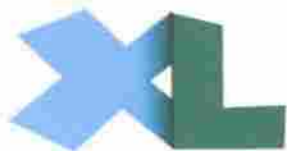
Cette modification n°5 porte sur l'inscription du secteur du fond du lac de la commune de Seignosse en tant qu'Espace Proche du Rivage dans le cadre de loi littoral et dans un second temps la rectification d'une erreur matérielle sur l'OAP n°3.

Après analyse du dossier que vous nous avez transmis, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce projet de modification, qui n'impacte pas défavorablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, et pour lequel nous émettons donc un avis favorable.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Marie-Hélène Cazaubon
Présidente





Département
des Landes

Publié en ligne le 30/06/2026



26-A00288

CASIER_URBA

22/01/2026

Xavier Fortinon

Président du Conseil départemental

DGA Transitions Ecologique, Energétique et Mobilités

Monsieur Pierre Froustey

Président de la Communauté

de Communes Marenne Adour Côte Sud

Allée des Camélias

BP 44

40231 SAINT VINCENT DE TYROSSE Cedex

Réf. : RS/MPD - KLK D26010017 KFK

Dossier suivi par :
Rachel SOUQUET
Service Aménagement Durable
et Gestion Foncière
Poste 83.05

Le 20 JAN. 2026

Objet : Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Avis du Département en tant que Personne Publique Associée.

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 14 novembre 2025, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Ce projet porte sur :

- l'intégration de l'unité foncière en litige dans les espaces proches du rivage du lac marin d'Hossegor à la suite de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 14 mai 2025,
- la rectification d'une erreur matérielle de l'OAP n° 3 de la Commune de Seignosse supprimant une mention de superficie d'espaces verts collectifs erronée, ne correspondant pas aux projets prévus sur ce secteur ni aux espaces de nature à préserver tels que figurant dans le schéma de l'OAP.

Je vous informe que le Département n'a pas d'observations à formuler sur le dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous

Xavier FORTINON

Président du Conseil départemental

Conseil départemental des Landes
Hôtel du Département
23 rue Victor Hugo
40025 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 05 40 40
Mél. : dgateem@landes.fr

landes.fr



**Communauté de Communes MACS
M. Le Commissaire Enquêteur
(modification n°5 PLUI)
ALLEE DES CAMELIAS
BP44
40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
FRA**

Nos réf. : MAARCH/2026D/480
Dossier suivi par : Virginie TORRES-OLLANDINI - Responsable du service urbanisme Urbanisme
Téléphone : 05.58.49.89.89
Courriel : urbanisme@seignosse.fr

Objet : Modification PLUI n°5: Avis Favorable et demande d'intégration d'une annexe patrimoine complémentaire

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La Commune de Seignosse émet un avis FAVORABLE sur le projet de modification n°5 du PLUI en cours de modification.

En concertation avec l'Architecte Conseil de la Ville, la mairie de Seignosse propose toutefois de compléter la Fiche Patrimoine proposée dans le projet de modification sus visé par l' « ANNEXE Commune de SEIGNOSSE - éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme - Fiches patrimoines et photographique » jointe aux présentes.

Vous remerciant part avance pour cette prise en compte et l'annexion de cette fiche, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes cordiales salutations.

Signé électroniquement par
Pierre PECASTAINGS

Maire de SEIGNOSSE
Président du CCAS



ANNEXE

Commune de SEIGNOSSE

-

éléments de patrimoine identifiés
au titre de l'article L.151-19 du
code de l'urbanisme.

Fiches patrimoines et
photographique

Sommaire

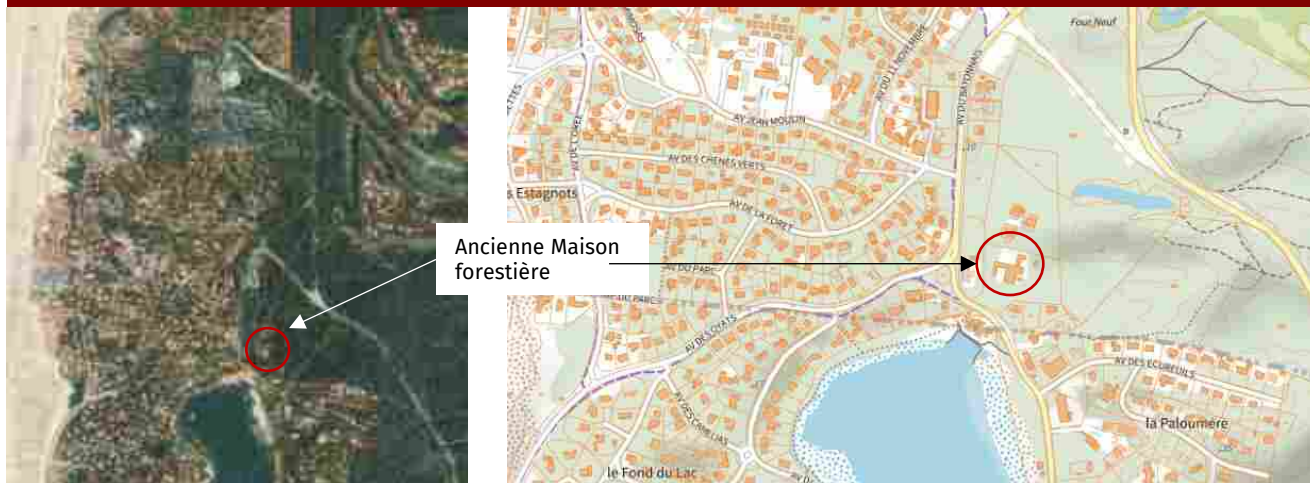
A _ Ensembles bâtis et bâtiments isolés

A1_Architecture dite « traditionnelle »

A2_ Architecture régionale

Ancienne maison forestière

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AVENUE DU TOUR DU LAC	1930

SITUATION GÉOGRAPHIQUE**DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES**

Façade Nord
(avant extensions 1950)



Prise de vue : 1962-07-23 IGN



Prise de vue : 1977-09-10 IGN

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie

L'ancien musée forestier a été construit en 1939. Il était composé d'un corps principal de bâti en R+1 avec une aile en retour orientée Nord-Est. Ce corps principal était flanqué d'un volume Rdc, en équerre, formant une cour ouverte au sud.

Le reste des bâtiments sont des extensions et bâtis en rez-de-chaussées avec un intérêt architectural moindre.

Les bâtiments ont subis de lourdes interventions avant d'être vidés. Actuellement (2026), vides et délaissés depuis de nombreuses années, sans entretien, d'autres parties du bâti ont été démolies car menaçant péril et d'autres parties ont été condamnées. L'état sanitaire général du bâti est inquiétant, avec l'aile nord-est qui est partiellement effondrée et des planchers dangereux. Les charpentes sont couvertes de tuiles romanes à double emboîtement, grand moule, et fortement galbées. Certains points d'effondrement présents.

L'ensemble est composé :

- d'un corps de bâtiment principal orienté Nord/Sud de 27m de long par 16.80m de large, de deux niveaux, avec un faitage à 8.71m, et d'une aile en retour au Nord Est, de deux niveaux, faitage à 8.19 m
- Deux ailes, à l'Ouest, d'un seul RDC, en équerre formant un patio ouvert au Sud, faitage à 4.95m.
- Une extension au Nord d'un seul niveau de 14m par 4,5m, faitage 4.14m, prolongée d'un volume de deux niveaux de 11.47 m de long par 6.47 m de large et un faitage à 7.36m de haut.

Eléments singuliers

Façades Sud et Nord bâtiment principal :**Façades très intéressantes à conserver et à protéger.**

Façade sud à pans de bois avec entrée en retrait, surplombée par une loggia tout en bois, comprenant balcon, balustres et deux hauts « poteaux-colonnes » toute hauteur en bois.

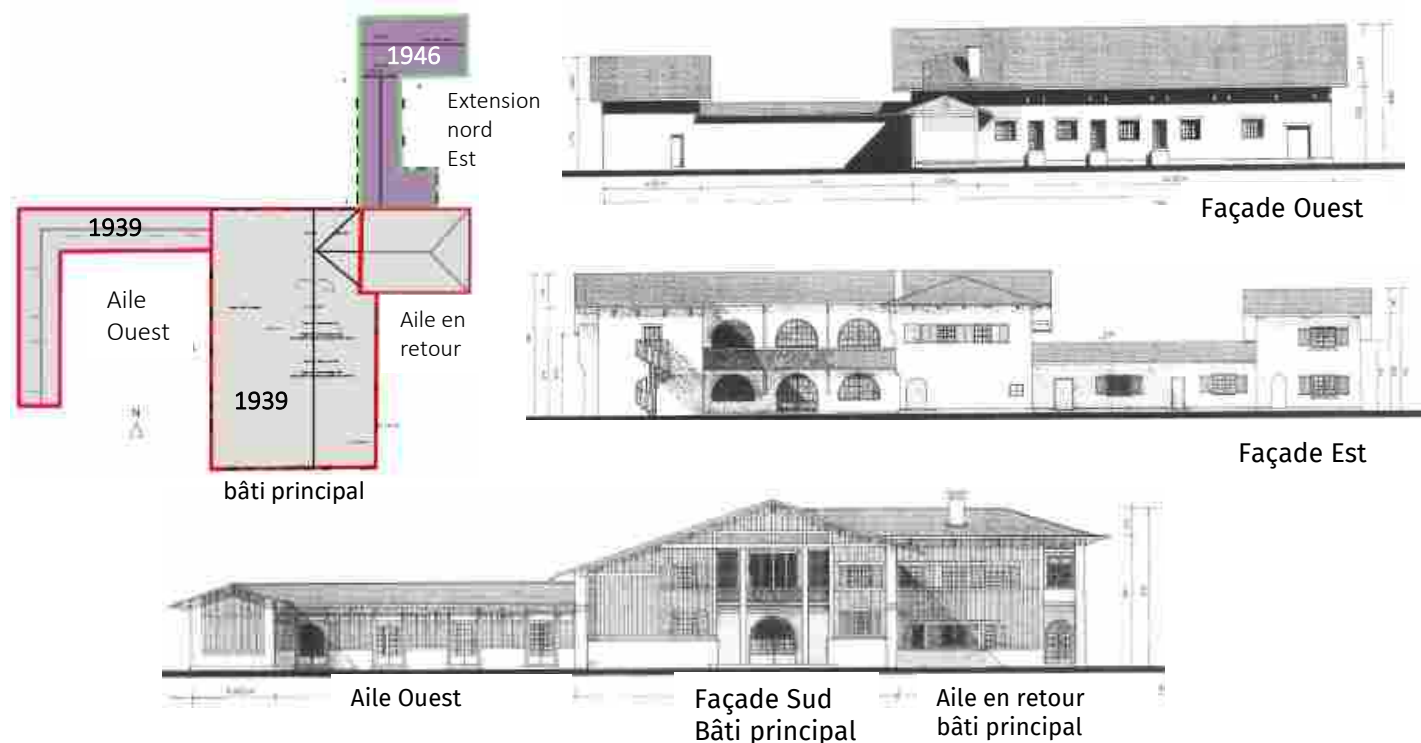
De larges débords de toit avec des consoles d'avant toits ouvragées et pannes rythment la façade.

Façade Nord bâtiment principal : Malgré des transformations, elle présente tout de même une composition symétrique, avec pans de bois et remplissage de brique fourragère, à conserver et à protéger. Les colombages sous les avant toits et en partie haute des façades semblent en assez bon état.

Aile nord en retour bâti du principal :

Cette partie de bâti a subi de gros désordres et des infiltrations. Cette partie de bâtiment présente un intérêt patrimonial fort.

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES



DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES



Façade sud bâtiment principal



Façade nord bâtiment principal



Aile en retour



Détail façade et avant-toit



Façade est



Extension Nord-est.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES	
Evolutions possibles	
Prescriptions et recommandations	
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	Quel que soit le projet, il faudra prévoir la préservation et (ou) la restauration à l'identique des façades Nord, Sud et Est du corps principal de bâti. Il est recommandé de faire de même avec les façades des ailes Est et Ouest. Concernant l'aile Est, vu l'état, il sera peut être nécessaire de démolir l'aile en retour du bâti principal ainsi que son prolongement en rez-de chaussée en façade Est, et prévoir une reconstruction. Il sera donc envisagé : • Le changement des pièces de bois des façades remarquables, • La restauration des éléments bois des façades en bon état (montants et traverses, chevronnage) • La restauration des avant toits, abouts de pannes, chevrons, consoles en bois existants conservés • La réfection des avant-toits et zinguerie neuve (gouttières et descentes). Concernant les interventions sur ce patrimoine bâti existant, il est fortement suggéré que ce soit un architecte du patrimoine qui gère le maintien ou la reconstruction de ce patrimoine (façades). Le reste du (des) projet(s) pourra être porté par un architecte n'ayant pas de diplôme ou de spécialisation en bâti ancien et patrimonial, mais ayant des références de projets réalisés en secteurs protégés et ayant une grande sensibilité du patrimoine végétal et à l'esprit des lieux. • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'un péril avéré, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
• Extensions, changement d'usage et constructions neuves	• Les extensions mesurées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement au bâti existant et dans le contexte boisé. • Elles peuvent présenter une expression architecturale contemporaine dès lors qu'un dialogue cohérent soit établi avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes des bâtis conservés ou reconstruits à l'identique. • Aucune extension ou construction neuve qui aurait pour effet de masquer la façade sud, ne sont pas envisageables. • Les annexes ou bâti complémentaires peuvent adopter une écriture architecturale contemporaine, sous réserve d'une cohérence d'ensemble avec le bâti principal, notamment dans les proportions, la volumétrie, les matériaux ou les teintes employés
Surélévation	Possible uniquement sur les ailes Est et Ouest et sur les extensions, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du volume principal et sous réserve d'une cohérence de traitement architectural.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	• Le caractère forestier du site doit être conservé par le maintien et le confortement du couvert boisé. L'utilisation des essences d'arbres endémiques, la conservation et la mise en valeur des arbres remarquables est demandée. • Les aménagements extérieurs devront maintenir le caractère « naturel » des lieux • Préservation de sols existants et perméables. Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols avec la réalisation de cheminements et de constructions ou surface de stationnement et voirie de desserte. • Les équipements liés à la fréquentation (barrières, clôtures, signalétique) doivent être discrets, réversibles, en bois ou métal non peint • L'ensemble du traitement paysager doit participer à la mise en valeur du patrimoine bâti par le végétal.



SEIGNOSSE

COMMUNE DE SEIGNOSSE

DELIBERATION 05 – CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MAI 2026

Envoyé en préfecture le 27/05/2026

Reçu en préfecture le 27/05/2026

Publié en ligne le 30/06/2026

ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE



DEPARTEMENT
Des Landes

Commune
De SEIGNOSSE

Nombre de Conseillers
En exercice : 27
Présents : 24
Absents : 0
Procurations : 3
Votants : 27

L'An Deux Mille Vingt-Six, le 26 du mois de mai, à 19 heures, la séance du Conseil Municipal, dûment convoqué le 19 mai 2026, s'est réunie, à la salle de l'étage du Pôle Sportif et Culturel Maurice Ravailhe, sous la présidence de Monsieur Pierre PECASTAINGS.

Mesdames, Sophie BASTIÉ, Stéphanie CASTANDET, Caroline CAZAUX, Elise COUGOUREUX, Isabelle ETCHEVERRY, Joséphine GAND, Léa HERR, Ghislaine PEYON, Maud RIBERA, Sylvie CAILLAUX, Florence FROESCH, Amandine NONN, Stéphanie MURAZ

Messieurs, David BENHAMOU, Jérôme BIREPINTE, Frédéric DARRATS, Clément DUBARRY, Alain HONTEBEYRIE, Eric LECERF, Pierre VAN DEN BOOGAERDE, Frédéric LARRIEU, Mathieu HEMON, Léo MALET,

Date d'affichage :
19 mai 2026

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Pouvoirs :

Monsieur Valérie CASTAING TONNEAU a donné procuration à Madame Léa HERR

Monsieur André de POUMAYRAC DE MASREDON a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS

Monsieur Arnaud DU BOIS DE MAQUILLÉ a donné procuration à Monsieur Frédéric LARRIEU,

Secrétaire de séance : Mathieu HEMON

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) – Observation de la Commune dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°5

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;

VU le code de l'environnement, et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier, les articles L. 122-4 et suivants, L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R. 122-17 et suivants et R. 123-7 ;

VU l'arrêté n°20260327A18 du Président de la Communauté de Communes MACS, relative à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique de la Modification n°5 du PLUi ;

CONSIDERANT que la modification n°5 du PLUi porte notamment sur les évolutions du PLUi suite au sursis à statuer prononcé par l'arrêt n° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 14 mai 2025, et impliquant l'intégration de l'unité foncière en litige (ancien musée forestier) dans les Espaces Proches du Rivage du lac marin d'Hossegor, en encadrant les droits à construire afin de limiter l'extension de l'urbanisation, tout en assurant la compatibilité avec le SCoT et le respect de la loi Littoral ;

CONSIDERANT qu'à l'occasion de cette modification n°5, il apparaissait nécessaire d'intégrer ce foncier dans l'inventaire patrimoniale de la Commune au PLUi, en raison de l'intérêt du bâti présent sur la parcelle ;

CONSIDERANT que la Commune souhaite produire, dans le cadre de l'enquête publique, ladite fiche patrimoniale ci-annexée ;



SEIGNOSSE

COMMUNE DE SEIGNOSSE

DELIBERATION 05 – CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MAI 2026

Envoyé en préfecture le 27/05/2026

Reçu en préfecture le 27/05/2026

Publié en ligne le 30/06/2026

ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE



Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

DECIDE :

Article 1 : de porter en observation à l'enquête publique la fiche patrimoniale ci-annexée, relative au bâti de l'ancien musée forestier, cadastré section F n°354.

Article 2 : de confirmer auprès de la Communauté de communes l'avis favorable de la Commune de Seignosse sur la modification n°5 du PLUi, sous réserve de la prise en compte de cette fiche patrimoniale.

Article 3 : que Messieurs le Maire et Mme la Conseillère Déléguée à l'urbanisme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire :

- peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera publié sur le site internet de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission par le représentant de l'Etat dans le département.

Le/la secrétaire de séance

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Pierre PECASTAINGS

DEPARTEMENT DES LANDES



COMMUNAUTE de COMMUNES MAREMNE-ADOUR COTE-SUD (MACS)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Du lundi 20 avril 2026 au mardi 26 mai 2026 inclus

Enquête publique unique, portant sur le projet de modification n° 5 du PLUi, les modifications du
secteur Fond du Lac (d'Hossegor), la rectification d'une erreur matérielle sur la commune de
SEIGNOSSE.

RAPPORT D'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

DEMANDEUR : Communauté de communes MACS, représentée par son vice-président,
Monsieur Jean François MONET

PRESCRIPTION : Arrêté en date du 27.03. 2026 de Monsieur Jean François MONET vice-président de
la Communauté de communes Maremne-Adour-Côte-Sud (11 onze articles).

SOMMAIRE

I - GENERALITES et FONDEMENT de la DEMANDE

II - PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Rappel légal

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- III- 1 Publicité de l'enquête
- III - 2 Au plan technique
- III - 3 Ouverture de l'enquête
- III - 4 Permanences
- III - 5 Clôture de l'enquête

IV - OBSERVATIONS RECUEILLIES

- IV - 1 Observations du public
- IV - 2 Observations écrites du public y comprises celles faites par la voie électronique.

V - OBSERVATIONS de la Commission d' Enquête et analyse du dossier

VI - - CONCLUSIONS MOTIVEES de la Commission d' Enquête et analyse du dossier

(Objet d'un document séparé, mais joint au rapport d'ensemble)

VII - ANNEXES

I - GENERALITES :

Après plusieurs décennies d'abandon, l'actuel site de la Maison forestière de Seignosse est depuis deux ans environ revenu au cœur de l'actualité.

Tombée dans l'oubli, cette institution créée en 1939, a pourtant joué un rôle majeur dans l'histoire de la muséographie française et européenne.

Le Musée forestier de Seignosse était né d'un projet illusoire : réunir et présenter au public, en un lieu symbolique, toutes les connaissances relatives au monde sylvicole landais.

À travers une riche collection d'objets, ce centre d'interprétation, devait promouvoir les paysages et la culture du massif forestier de Gascogne.

Doté d'une identité architecturale forte, il était destiné à devenir la vitrine nationale de l'administration des Eaux et Forêts. Mais il en fut tout autre...

Un appel à projets a été lancé par la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (Macs) pour réfléchir à l'avenir de la bâtisse désaffectée qui devait être un musée forestier avant-gardiste, à deux pas du lac d'Hossegor.

Macs a baptisé ce lieu l'Airial du lac.

Joli nom qui pourtant ne reflète qu'en partie l'histoire passionnante de cette superbe bâtisse envahie par la végétation (n.d.r.l. actuellement bien débroussaillée) à deux pas du lac d'Hossegor, sur la commune de Seignosse.

Cette bâtisse, seulement connue des plus anciens ou des amateurs d'urbex,

(n.d.r.l. : « pratique de ceux qui visitent sans autorisation et le plus souvent sans but lucratif de milieux délaissés ou abandonnés ») située sur un terrain de 3,6 hectares où se niche un arboretum tout aussi exceptionnel, a été redécouverte à l'occasion de l'appel à projets lancé, en mars dernier, par la communauté de communes qui avait eu la claivoyance d'acheter l'ensemble en 2012.

Propriétaire du site depuis 2012, la communauté de communes MACS conduit un projet de réhabilitation du site aujourd'hui vacant et marqué par les vestiges des usages passés. Ce lieu possède une forte valeur symbolique et stratégique pour le territoire : il constitue à la fois un morceau de patrimoine à protéger, un potentiel à valoriser et un espace capable d'illustrer les orientations du territoire en matière de sobriété foncière, d'aménagement durable et de participation citoyenne.

Le projet vise à préserver la bâtisse principale, à maintenir le caractère naturel du site et à proposer un aménagement mixte, ouvert et accessible à tous dans le respect des grands principes définis. Le terrain restera la propriété de MACS, la bâtisse sera conservée, l'exemplarité environnementale constituera un impératif et l'ouverture au public demeurera une ligne directrice.

Il s'agit ainsi de conjuguer le respect du passé, l'aspiration à un présent collectif riche, et l'exigence d'un futur durable, au service des habitants et de la valorisation du territoire.

Afin de concevoir ce projet de manière partagée, une démarche de concertation a été engagée dès 2024, permettant aux habitants de contribuer activement à la définition des usages et à l'organisation du site. À la suite de cette phase, plusieurs groupements ont été retenus pour élaborer des propositions. Leurs travaux, encadrés par des rendus intermédiaires, des ateliers et des présentations publiques, doivent conduire à la désignation du futur lauréat.

Contexte et objet de la procédure de modification N°5 du PLUi de la CC MACS

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud, approuvé le 27 février 2020, a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

La modification n°5, prescrite par arrêté du 25 septembre 2025, intervient à la suite de l'arrêt n°23B X02348 rendu par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux le 14 mai 2025.

La Cour a jugé que le PLU i n'avait pas correctement délimité les espaces proches du rivage du lac marin 'Hossegor, soumis à la loi Littoral en raison de leur communication directe avec l'océan Atlantique.

Elle a notamment relevé que, la partie sud des parcelles section Fn° 124, 322, 534, 535 et 538, aurait dû être incluse dans ce zonage. Ce classement erroné compromet l'application de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme, rendant le document partiellement illégal, mais régularisable par une modification du PLUi.

Par ailleurs, une erreur matérielle a été identifiée dans l'OAP n°3 de la commune de Seignosse, au sein du cahier des OAP, partie 2 «Éléments de programmation-B. Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier ».

Le document mentionne : «OAP n°3 :9,8 ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs) », alors que cette indication ne correspond ni aux projets retenus sur le secteur, ni aux espaces naturels à préserver figurant dans le schéma de l'OAP.

Cette erreur provient d'une ancienne version du cahier des OAP approuvée en 2020, avant la modification n°3 du PLUi (juin 2023), qui concernait un périmètre plus large de 19,92ha.

À cette époque, les 5 hectares d'espaces verts correspondaient bien à la superficie totale de l'OAP initiale.

II-PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Rappel Légal :

Le code général des collectivités territoriales ;

Le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;

Le code de l'environnement, et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier, les articles L. 122-4 et suivants, L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R. 122-17 et suivants et R. 123-7 ;

Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;

Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;

L'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

Les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

L'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, ...) ;

La délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

La délibération du conseil communautaire de MACS en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

L'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n° 1 et la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal

La délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

La délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2025 approuvant la modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

La délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2025 approuvant la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

L'arrêté du Président en date du 6 octobre 2025 prescrivant la modification n° 5 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

L'arrêt N° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX en date du 14 mai 2025 ;

La décision n° E25000145/64 de Madame la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 24 février 2026 nous désignant en qualité de commissaire enquêteur en remplacement de Monsieur Charly PAULIN ;

Les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 5 du PLUi ;

L'avis conforme n° NA-2025-008936/KK AC PLU du 12 janvier 2026 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine rendant un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

La délibération en conseil communautaire du 4 février 2026 portant sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale sur le projet de modification n°5 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

Les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

L'arrêté de Monsieur le Président de la MACS, pris par délégation par son vice -président Monsieur Jean-François MONET, en date du 27.03.2026 (11 articles) précisant les modalités de l'enquête publique.

III – FONDEMENT DE LA DEMANDE

En application de l'article L 600 9 du Code de l'urbanisme, la CAA de BORDEAUX a décidé de surseoir à statuer et a accordé un délai de huit mois à la communauté de communes pour procéder à cette régularisation. En lien avec l'article L 153 41 du Code de l'Urbanisme, cette modification a pour effet de « diminuer ces possibilités de construire » du fait de l'extension sur ce secteur des règles s'appliquant sur Espaces Proches du Rivage, l les dispositions générales du PLUi évoquant « au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'ilot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites) »

Cette évolution du PLUi implique une modification de plusieurs plans réglementaires sur la commune de Seignosse et l'ajout d'un bâti comme remarquable au titre de l'article L 151 19 du Code de l'Urbanisme. Ces objets s'additionnent avec d'autres objectifs définis dans le cadre de cette modification (cf partie « Rectification d'une erreur matérielle »)

L'illégalité relevée au point 24 du présent arrêt n'est pas un vice de forme ou de procédure, elle est susceptible d'être régularisée par une modification du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal.

En conséquence, il y a lieu pour la cour de faire application des dispositions de l'article L 600 9 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso pendant un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt afin de permettre à la communauté de communes MACS de procéder à la régularisation de cette illégalité entachant le document d'urbanisme intercommunal »

Extrait de l'arrêt N° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux - Décision du 14 mai 2025

« L'illégalité relevée au point 24 du présent arrêt n'est pas un vice de forme ou de procédure et elle est susceptible d'être régularisée par une modification du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal. En conséquence, il y a lieu pour la cour de faire application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso pendant un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt afin de permettre à la communauté de communes MACS de procéder à la régularisation de cette illégalité entachant le document d'urbanisme intercommunal. »

IV- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

IV-1-PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux municipaux de la ville de SEIGNOSSE et au siège de la MACS ainsi que sur les lieux concernés,
Avec maintien de l'affichage jusqu'à la fin de la durée de l'enquête.
Insertion de l'avis d'enquête dans le quotidien »Sud-Ouest « du 03.04.2026 et dans l'hebdomadaire « Le Petit journal » à la même date.
Rappel de cette parution en date du 27 avril 2026 dans les mêmes journaux.

IV-2- AU PLAN TECHNIQUE

Recueil des dossiers comprenant :

- 1 - Dossier technique issu du projet de modification n°5 plui
 - 1.2- Rapport de présentation - justification des choix
 - 1-5.3- Notice explicative
 - 3.1 - Règlement écrit
 - 3.1.2- Annexes au règlement écrit
 - 3.1.2.5 - Annexe / liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'art. l.151-19 du CU.
 - 3.2 - Documents graphiques
 - 3.2.1 Seignosse - zonage
 - 3.2.1 Seignosse - emprise au sol
 - 3.2.1 Seignosse - patrimoine
 - 5 - Orientations d'aménagement et de programmation
 - 6 - Note d'incidence environnementale et son annexe
- 2 - Dossier administratif issu du projet de modification n°5 Plui :
 - 01 - Les actes liés à la procédure de modification du Plui précédant l'enquête publique
 - 1.1 - Arrêté de prescription en date du 6 octobre 2025
 - 1.2- Délibération de non-soumission à évaluation environnementale du 4 février 2026
 - 02 - Consultations, avis et observations
 - 2.1 - Avis des communes
 - 2.2 - Avis des personnes publiques associées et consultées
 - 2.3 - Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
 - 03 - Décision de madame la Présidente du tribunal administratif de Pau désignant un commissaire enquêteur
 - 04 - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - 05 - Justificatifs des mesures de publicité
 - 5.1 - Avis d'enquête
 - 5.2 - Parutions dans les annonces légales du « sud ouest » et « le petit journal ».

IV -3- OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Dossiers mis à la disposition du public, complets, toutes pièces dûment visées, le
20.04.2026 à 09 h 00.

IV- 4- PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le 20.04.2026 de 09 h 00 à 12 h 00 au siège de la MACS
Le 07.05.2026 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de SEIGNOSSE
Le 26.05.2026 de 14 h 00 à 17 h 00 au siège de la MACS

IV - 5- CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le 26.05.2026, après récolement des dossiers à 17 h 30

V – OBSERVATIONS RECUEILLIES

OBSERVATION N°1 (WEB)

Formulée par Monsieur DECOURBE le 26.04.2026 à 17 h 02 sur la page des contributions
du site dédié Proposée par DECOURBE Daniel
(ddcourbe@club-internet.fr)

Déposée le dimanche 26 avril 2026 à 17h02.

Adresse postale : 1200 avenue de Tresbarats 40140 SOUSTONS

Les enquêtes publiques sur la communauté de communes Maremne Adour Cote Sud sont
très confidentielles. Il faut être initié pour savoir qu'une enquête publique relative à la 5°
modification du PLUI de MACS est en cours depuis le 20 avril 2026. Sur le site
internet officiel de la collectivité, aucune mention de l'enquête publique en cours ne figure,
même pas à la rubrique "Actualités". L'initié que je suis après, plusieurs cliques arrive à
découvrir le lien permettant d'accéder au dossier d'enquête publique.

Le dossier "Administratif " comporte de nombreuses pages de garde de sous dossiers et de
pièces. Ainsi le sous-dossier 2"consultations, avis et observations", comporte une pièce
2.1 "Avis commune" ce n'est qu'une page de garde et il n'y a pas la délibération du CM
de Seignosse attendue.

Il aurait été utile de joindre un tableau des saisines des PPA /PPC avec les dates d'envoi,
date de réception.

Le sous dossier 3 " Décision TA", ne comporte pas la décision de désignation initiale, mais
une décision de remplacement de CE après interruption d'enquête. L'enquête publique
n'était pas commencée...

Le dossier "Technique", il comprend bien la notice explicative prévue à l'article R.123-8 2° du code de l'environnement qui est obligatoire en l'absence de résumé non technique, mais le rapport de présentation de la procédure de 5° modification du PLUI de MACS est tronqué, il ne présente pas la procédure, il n'apporte que des justifications.

Tel que le dossier est constitué et présenté, le public peut avoir l'impression qu'il manque des pièces. Si l'absence de la décision de désignation initiale du CE ne constitue pas un défaut d'information du public. L'absence de l'avis de la commune (délibération du C.M. de Seignosse), s'il existe constitue un défaut d'information du public.

Dans ce cas, Monsieur le commissaire enquêteur devra avoir recours à une prolongation d'enquête pour que le document supposé existant soit réellement mis à la disposition du public pendant 30 jours.

Avis du commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de prolonger l'enquête publique, tel que proposé par Monsieur Daniel DECOURBE, les remarques qu'il fait, sont expliquées et développées au cours de l'examen des observations qui ont suivi. Une prolongation aurait alourdi le poids de l'enquête publique sans pour autant déboucher sur un réel effet positif.

Se référer aussi aux explications de la MACS dans sa réponse à cette observation (Cf. réponse aux PV de synthèse).

OBSERVATION N°2 (WEB) formulée par Monsieur Daniel DECOURBE déposée le 27.04.2026 à 11 h 09 :

« Le dossier d'enquête ne comporte pas l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux 23BX02348 du 14 mai 2025 et n'indique pas à quelle date, cette décision de justice a été notifiée à MACS. Le délai de 8 mois pour régulariser comptant à partir de cette date de notification.

Avis du commissaire Enquêteur

Il est question de l'Arrêt de la Cour d'Appel Administrative de BORDEAUX en page 40 de la notice explicative.

Il est question du délai de huit mois dans l'extrait de l'Arrêt de la Cour d'Appel de BORDEAUX cité pour mémoire dans la Notice explicative page 5. La notification de cet arrêt est en date du 14 mai 2025 par le biais du site « télé-recours », sans notification formelle actée.

Le non respect de ce délai (bien involontaire) s'explique par des bouleversements d'organisation liés aux préparations des élections municipales dans les communes.

Le commissaire enquêteur considère que ce «péché véniel» est largement compensé par la densité du dossier, considérant aussi que l'enquête publique n'est pas impactée par cette disposition, puisqu'elle est arrivée à son terme dans les meilleures conditions pour cette régularisation.

OBSERVATION N°3 Proposée par une personne anonyme,
Déposée le mercredi 29 avril 2026 à 11h17

« Si les gens viennent habiter à Seignosse et s'ils viennent en vacances c'est pour profiter de sa nature, ses forêts, ses plages. En bétonnant comme vous souhaitez le faire

pour finir par ressembler à des communes comme LABENNE ou CAPBRETON cela défigurera définitivement la beauté de notre commune.

Et pour les logements, 1er arrivé 1^{er} servi... il y a plein de constructions à TYROSSE qui poussent comme des champignons et ce n'est qu'à 15 minutes. Arrêter de vouloir accueillir la terre entière à Seignosse. Habitants de Seignosse nous voulons la protéger et la sauvegarder.

Que Seignosse reste une commune belle, sauvage, naturelle avec sa biodiversité son charme et son calme. STOP AUX CONSTRUCTIONS que ce soit au bourg ou sur le long du littoral ».

[Avis du commissaire Enquêteur](#)

Le commissaire enquêteur prend acte des remarques qui sont faites, et constate que le (la) déposant (e) n'apporte aucune solution qui pourrait conforter ses positions. D'autre part, ces remarques ne concernent pas directement la modification N° 5 du PLUi.

Dont acte.

OBSERVATION N°4 (WEB)

Proposée par Mairie de Seignosse

Déposée le mercredi 13 mai 2026 à 11h34

Avis de la mairie de Seignosse sur le projet de modification n°5 du PLUi.

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

[Voir page suivante](#)

[Lettre de transmission et de courtoisie présentant des orientations pour le projet dont question.](#)



Signé électroniquement par
Pierre PECASTAINGS

Maire de SEIGNOSSE
Président du CCAS



Document n°2



Nota bene : si la manipulation d'ouverture du fichier s'avère difficile ou impossible bien vouloir se reporter aux annexes jointes en fin de rapport. (Annexe 6).

Avis du commissaire Enquêteur

Développement des orientations, apporté par la commune de SEIGNOSSE.

Un document issu d'une délibération du Conseil Municipal de cette commune est annexé au présent.

Cette proposition semble apporter une certaine évolution, des éléments intéressants dont la MACS pourrait être mesure de s'inspirer.

OBSERVATION N°5 (WEB)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 14 mai 2026 à 10h51

L'avis de la commune de Seignosse ne doit pas être de son maire, mais de son Conseil Municipal. On s'attendait à une délibération de ce même conseil municipal.

Avis du commissaire Enquêteur

Outre certaines difficultés de désignation (problème résolu en amont), la préparation de l'enquête publique a été grandement perturbée par l'organisation, en même temps, des élections municipales, qui ont entraîné des contraintes et des changements.

Le commissaire enquêteur a appris que le Conseil Municipal de Seignosse se réunissait le 26.05.2026, date de clôture de l'enquête publique. Il a donc demandé la production de cette délibération, et qui sera prise en compte et étudié, dans le cadre de l'enquête publique.

OBSERVATION N°6 (WEB)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 15 mai 2026 à 15h58

Je souhaite apporter un avis favorable aux orientations de la modification n°5 concernant la fiche patrimoine du Nouvel Airial (Seignosse), pour les raisons suivantes :

1. Une réponse pragmatique à l'urgence sanitaire du bâti

Le diagnostic révèle un état de dégradation « inquiétant » (ailes partiellement effondrées, planchers dangereux). Face à ce constat, le statu quo n'est plus une option.

Je soutiens la stratégie du PLUi qui permet un changement d'usage. C'est la seule solution réaliste pour attirer les investissements nécessaires à une restauration lourde et éviter une démolition pure et simple pour motif de péril.

2. Une souplesse technique indispensable (Ailes Est et Ouest)

La prescription autorisant la démolition-reconstruction à l'identique des parties trop sinistrées (notamment l'aile Est) est une mesure de bon sens.

Elle permet de concilier la sauvegarde de la silhouette historique de 1939 avec les contraintes structurelles, thermiques et d'accessibilité (PMR) actuelles, impossibles à satisfaire sur un bâti en ruine.

3. La pertinence du dialogue architectural

L'ouverture vers une écriture architecturale contemporaine pour les extensions est cohérente. Elle permet de valoriser le corps de bâtiment principal par contraste, sans tomber dans le pastiche. Le respect des gabarits et l'interdiction de masquer la façade Sud garantissent la lecture du patrimoine sans figer le site dans le passé.

4. Sanctuarisation du cadre paysager forestier

Je souscris pleinement aux exigences de perméabilité des sols et de conservation du couvert boisé. L'obligation d'utiliser des matériaux réversibles (bois, métal non peint) pour les aménagements extérieurs est essentielle pour préserver l'identité de Seignosse et assurer une transition douce entre le bâti et la forêt environnante.

Conclusion :

Cette modification propose un cadre réglementaire équilibré : elle protège l'essentiel (la loggia Sud, les pans de bois, l'esprit de l'airial) tout en offrant la flexibilité nécessaire à une renaissance durable du site et la préservation de son histoire.

[Avis du commissaire Enquêteur](#)

Quatre volets de suggestions intéressantes dont la MACS saura s'en inspirer pour tout ou partie.

Contribution N°7 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 15 mai 2026 à 17h55

Je tiens à exprimer un avis favorable à la Modification n°5 du PLUi (Secteur Nouvel Aerial). L'état de délabrement actuel du bâti principal (1939) impose une intervention rapide pour permettre de sauver les éléments architecturaux majeurs (notamment la façade Sud et sa loggia) tout en offrant la souplesse nécessaire à une réhabilitation moderne.

Je soutiens particulièrement :

- La possibilité de reconstructions à l'identique pour les parties trop dégradées, garantissant la sécurité du site.
- L'exigence forte sur la perméabilité des sols et le maintien du caractère forestier, essentiels à l'identité de Seignosse.
- L'intégration d'une architecture contemporaine maîtrisée qui permettra de redynamiser ce site historique sans le dénaturer.

C'est une modification équilibrée qui assure la transition du Nouvel Aerial vers un avenir durable.

[Avis du commissaire Enquêteur](#)

Idem que ci-dessus. Dont acte.

OBSERVATION N° 8 (WEB)

Fédération S.E.P.A.N.S.O Landes
Société pour l'Étude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest
1581 route de Cazordite - 40300 CAGNOTTE
W4010011212 - agréée au titre de la protection de l'environnement
Affiliée à la Fédération SEPANSO Aquitaine (reconnue d'utilité publique)
De la nature et des hommes - accueil.sepansolandes@outlook.fr

Cagnotte, le 25 mai 2026

Monsieur Pierre BUIS
Commissaire enquêteur
Communauté de communes MACS
Allée des camélias
40230 Saint-Vincent de Tyrosse

Transmission électronique : enquete-publique-7066@registre-dematerialise.fr

Objet : Procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal de la
Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Les modifications se succèdent, ce qui semble bien prouver a posteriori que les observations de la SEPANSO et autres étaient bien fondées. La SEPANSO apprécie quand un porteur de projet accepte de corriger des erreurs passées. L'accès au dossier n'est pas facile pour les non-initiés.

La première partie présente des pages de garde, ce qui est particulièrement frustrant lorsqu'on souhaite par exemple prendre connaissance de l'avis de la MRAE !

Nous avons naturellement regardé comment les élus de MACS avaient pris en compte les nécessaires protection des zones humides. Ils ont utilisé l'inventaire réalisé dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. C'est une très bonne base de travail, mais il conviendra toutefois de vérifier que des secteurs n'ont pas été oubliés.

Nous sommes par ailleurs inquiets sur la capacité d'alimenter en eau potable toutes ces nouvelles constructions. La disponibilité de la ressource en eau n'est pas seulement évoquée par la SEPANSO, elle devrait faire l'objet d'une intégration dans la planification territoriale.

Sauf erreur de ma part l'accueil de population, la construction de logements, l'arrivée d'activités (industrielles, économiques, agricoles...) devraient faire l'objet d'analyses

débouchant sur des concertations ayant pour objet la définition de projets de développement territoriaux.

La question de l'adéquation des projets territoriaux (PLUi dans le cas présent) avec la disponibilité des ressources locales paraît indispensable à mettre en lumière. L'évolution de la population, la présence de populations estivales liée à l'activité touristique, le développement des territoires, d'activités et l'extension des zones bâties sont des éléments qui impliquent des prélèvements sur les ressources. Il convient de s'assurer que les besoins induits ne sollicitent pas à l'excès les ressources disponibles.

Même si les quantités disponibles sont suffisantes, il convient de garantir la qualité des masses d'eau. La SEPANSO rappelle que les zones de protection définies par arrêtés préfectoraux ne suffisent pas à assurer la protection des ressources dans lesquelles sont puisées les eaux brutes. Les préfets ont dû se rendre à l'évidence : des ressources ont été polluées par des produits phytosanitaires épandus sur des parcelles agricoles de l'aire d'approvisionnement des captages.

Il est donc indispensable d'identifier sérieusement les aires d'alimentation de captages et de proscrire les épandages d'engrais chimiques (susceptibles de contenir des taux excessifs de cadmium) et de produits chimiques sur toutes ces parcelles. L'axe 3 (page 14/526) n'est vraiment pas développé :

- Certains emplacements réservés ont été identifiés afin de s'assurer de la possibilité de réaliser certains ouvrages techniques d'intérêt général (ex: captage, forage, réserves d'eau, réseaux).

Page 204/526

- Les réseaux d'eau et la ressource sont en capacité suffisante, les réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent par contre, pour certains, une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents. Des programmes de travaux sont à l'étude, dans l'attente, les zones de développement envisagées ont été classées en zone A Urbaniser fermées. Page 356/526

- Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexé. En l'absence de DUPA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20) - Page 454/526

- De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures. - Page 504/526

Malheureusement l'étude n'apporte aucune garantie sur la disponibilité des ressources en eau et aucune mesure pour garantir la protection de ces ressources. Les nouveaux habitants seront-ils contraints de contribuer financièrement à la mise en place et au fonctionnement des installations de dépollution ?

Il convient que MACS informe locataires et propriétaires potentiels.

De la même manière, il semble indispensable d'informer les habitants sur les risques

inhérents à l'évolution du trait de côte. Les projets à Capbreton semblent hasardeux...

La SEPANSO attire votre attention sur le suivi de l'arrêt du 14 mai 2025 concernant le fond du lac marin à Seignosse. Si l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 mai 2025 est certes un progrès en ce qu'il oblige la communauté à respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans un espace proche du rivage, il se situe bien en deçà des objectifs que la fédération

SEPANSO LANDES s'est fixée ici c'est-à-dire la préservation d'un site naturel et boisé d'une très grande qualité qui demeure le dernier témoin naturel et originel des abords du lac marin d'Hossegor à la préservation duquel un grand nombre d'habitants de Seignosse sont sensibles.

Nos adhérents ne comprendront pas que SEPANSO Landes ait pu accepter une démarche destinée, directement ou indirectement, à sécuriser des porteurs de projets immobiliers.

L'appellation « Nouvel arial » représenterait une tromperie du public si le site est finalement destiné à accueillir des activités commerciales, ce qui irait à l'encontre de la Loi Littoral qui exclut l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, surtout lorsque celui-ci est soumis aux variations des niveaux d'eau.

L'arrêt du 14 mai 2025 aurait mérité d'être l'une des pièces jointes au dossier.

En ce qui concerne l'artificialisation, la SEPANSO tient à souligner que dans la plupart des cas, il n'est pas possible quel est le secteur de la commune qui est concernée.

1 - Tableau page 19 : Tosse : 220 (Golf ; équipements touristiques et résidentiels liés - dont villas du resort) - Sauf erreur de notre part, le Conseil départemental a renoncé à ce « projet d'échelle super-SCoT » en novembre 2023.

2 - Pour les OAP, la présentation pose problème dans la mesure où nous voyons que la mixité sociale ne concerne pas toutes les OAP.

Nous retrouvons des données la modification n° 4 (Capbreton - page 40/380) - Qu'est-ce qui est nouveau ?!

Deux OAP à Josse - Besoins ?

Sept OAP à Labenne - Besoins ?

3 - Densification : nous attirons l'attention sur la présence de végétaux. Leur destruction induira nécessairement une moindre résilience aux changements climatiques.

4 - Urbanisation en extension des espaces bâtis à Magescq

Le cas de Magescq est connu. Comme précédemment, nous observons que l'OAP 1 fait référence à la modification n°4 (page 123/380) - Qu'est-ce qui est nouveau ?!

Compte tenu de l'importance de l'OAP 1 comment est justifiée l'OAP 2 ?

Aucun commentaire sur les OAP 3 et 4

OAP 5 : les espaces verts doivent être impérativement préservés

OAP 6, OAP 7, OAP 8 et OAP 9 : manque de données, à reporter !

5 - Messanges (Modification n°4 de 2024)

La présentation de ces trois OAP n'est pas convaincante

6 - Densification à Messanges

OAP 7

OAP 1 et OAP2

OAP 2, OAP 3, OAP 4, OAP 5 ; OAP 6 : données insuffisantes

7 - Orx

OAP 1, OAP 2 : situation par rapport au bourg ?

8 - Sainte-Marie de Gosse

OAP 1 : La CDPENAF réunie le 7 avril 2026 a émis un avis défavorable à la majorité aux Révisions allégées n°2 et n°5 du PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

- les nouvelles zones 2AY envisagées engendrent le morcellement d'un ilot agricole homogène de plus de 8,39 ha

- le déplacement d'un secteur constructible proche du centre-bourg vers des espaces en extension de l'urbanisation est peu justifié dans le dossier

- La démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité initialement inscrites au PLUi qui comprennent en partie du massif forestier. En outre il faudrait que des études garantissent l'absence de zones humides dans les zones 2AU envisagés

- L'urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre rétablissement d'une vision plus globale, par exemple lors de la révision du PLUi prévue pour 2028

9 - Saint-Geours de Maremne : là on a un plan qui permet de comprendre les demandes.

10 - Saint-Jean de Marsacq : aucune indication sur la mixité sociale

11 - Saint-Martin de Hinx (modification n° 4 - 24/06/2025)

La commune voulait regrouper les habitations ... OAP 4 ?

12 - Saint-Vincent de Tyrosse

Un plan aurait été apprécié, surtout que la circulation et le stationnement dans cette commune sont parfois compliqués

13 - Saubion (modification n°1 - 24/03/2022)

Mixité sociale ? 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher. On peut se demander si le saucissonnage ne permettra pas de contourner l'obligation.

14 - Saubrigues (modification n° 4 - 24/06/2025)

OAP n° 2 : n'est pas en continuité, devrait être refusée. Pourtant c'est celle qui permettrait une mixité sociale.

15 - Saubusse -

16 - Seignosse - voir ce qui a été écrit ci-dessus.

Un plan d'ensemble est nécessaire : nous ne réussissons pas à localiser les OAP (n° 4 au Penon ?)

17 - Soustons (modification n° 4 - 24/06/2025)

Mixité sociale ?

OAP 4 : localisation ?

18 - Tosse :

On est impressionné par le nombre d'OAP !

- Vieux-Boucau :

- + Volonté de laisser des espaces verts ou boisés

- Mixité sociale ?

Nous avons été étonnés de ne rien trouver dans le dossier à propos de la parcelle AV 314 sur la commune de Soorts-Hossegor. Pourtant le Conseil communautaire de MACS, réuni le

25 septembre 2025 indiquait bien au compte rendu Urbanisme - Point 16 : « Plan local d'urbanisme intercommunal de MACS - Annulation partielle du PLUi concernant un emplacement réservé à Soorts-Hosseogr - à l'unanimité ». La SEPANSO espère que cette erreur matérielle sera corrigée immédiatement.

Nous constatons que fort peu de personnes se sont intéressées à ce dossier.

L'architecture même du dossier et la présentation des documents en sont certainement la cause. Pour la plupart le dossier est réduit au « Nouvel Aerial ». Si ce dossier intéressant a fait l'objet de réunions de concertation, la présentation dans le cadre de l'enquête publique n'est pas satisfaisante ; MACS s'expose une nouvelle fois à un risque de contentieux juridique.

Globalement la SEPANSO émet un avis défavorable à la procédure de modification n°5 du PLUi de la C.C. de MACS puisque les questions relatives aux masses d'eau, condition sine qua non, ne sont pas cernées correctement.

Sentiments distingués

Georges CINGAL,

Président Fédération SEPANSO Landes

Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine

1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte

Avis du commissaire Enquêteur

Les remarques de Monsieur le Président de la SEPANSO - LANDES débordent largement du cadre strict, visé par la modification N° 5 du PLUi de la MACS. Seules celles concernant le site en question seront susceptibles d'être retenues. On notera qu'il est satisfait de l'aboutissement de son action en justice, mais qu'il reste défavorable au projet sans toutefois faire des propositions constructives utiles à l'enquête publique.

La prise en compte des inquiétudes formulées à propos de l'eau (en général) trouve une réponse dans les pièces du dossier et dans les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale. L'objet limité de l'enquête publique ne semble pas engendrer des besoins importants en eau potable sur le site visé.



OBSERVATION N°9 (commune de SEIGNOSSE)

Association Seignosse Océan

MACS ville de Seignosse PLUI modification n°5

L'association Seignosse Océan a participé à toutes les réunions (dédiées au public et aux associations) concernant le site de l'Aerial et son devenir, considérant que ce site est remarquable à plus d'un titre et qu'il mérite une grande attention.

Nous relevons dans ce projet de modification plusieurs aspects positifs et qui répondent aux souhaits exprimés par nos adhérents à savoir:

- L'intégration du site dans l'EPR (Espace Proche du Rivage) ce qui renforce l'enjeu de protection,
- L'interface du site avec le Lac: c'est un point peu développé par les équipes ayant participé à la concertation et peu par la MACS au lancement de la concertation, pour autant c'est un point essentiel de vigilance comme celui de l'interface avec la forêt,
- La protection des arbres et de l'ensemble boisé naturel (via l'inscription d'un couvert boisé à conserver) ; mais l'arboretum est-il compris ? précisé et périmétré ?
- La limitation de l'emprise au sol des constructions à 10% maximum (au lieu des 30 actuels) de la superficie du tènement foncier. Dans la suite logique de ces 2 derniers points il faudra veiller à la cohérence avec Le coefficient de pleine terre qui apparait toujours aujourd'hui à 70% de la superficie du foncier,
- La protection de la maison landaise en tant que bâti remarquable et vernaculaire,
- La possibilité d'intervenir sur le bâti pour le faire évoluer. En effet protection ne doit pas vouloir dire « mise sous cloche », surtout si on veut accueillir un nouveau projet,
- La préservation de l'identité architecturale de l'ensemble des bâtiments. Dans ce projet de modification n°5, il est toujours marqué la possibilité d'avoir recours à une architecture contemporaine, ce qui ne nous semble pas cohérent avec la nature du site et son enjeu de préservation ; ne pourrait-on pas la limiter à une architecture landaise ou basco landaise ou inspiration.

- 
- Un premier point à conforter: celui de la gestion du risque incendie forêt. Au-delà de la mise à distance de 12 m (des constructions par rapport à la lisière forestière), n'y aurait-il pas intérêt à matérialiser sur le document graphique une bande 50m au-delà de la limite foncière du site au titre des OLD (Obligations Légales de Débroussaillage)?

Un second point à conforter: la protection des habitations privées riveraines. Le projet de modification prévoit une prise en compte des Co visibilité et mises à distance par rapport au plan d'eau mais il conviendrait de prévoir la même protection et attention vis-à-vis des habitations riveraines pour minimiser l'impact sonore et les vues sur les habitations privées. Pourquoi pas 20m ?

Pour l'association, Sa présidente,

Cécile Conan-Frauciel

confidentiell

Avis du commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des aspects positifs reconnus dans le projet près du Lac d'Hossegor, et prend note des suggestions formulées par madame la Présidente de l'association Seignosse Océan. Il souhaite que la MACS envisage l'étude d'une faisabilité à propos de la protection incendie et sonore des lieux.

Les réponses qu'apporte la MACS sont de nature à rassurer Madame la Présidente, car elles sont parties des prévisions de l'aménagement du site. Dont acte

V -1- OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Voir plus haut ci dessus.

V -2- OBSERVATIONS ECRITES DU PUBLIC

- * Courriers reçus et/ou déposés : néant
- * Observations inscrites sur le registre d'enquête : néant
- * (Voir ci-dessus)

V- 3 – BILAN STATISTIQUE des OBSERVATIONS

3836 visiteurs uniques ont consulté le site.

2652 visiteurs ont téléchargé au moins un document.

3406 téléchargements d ont été réalisés.

08 visiteurs ont déposé une contribution écrite dont 04 ont été anonymes.

01 seule contribution écrite (dépôt d'un courrier en Mairie de SEIGNOSSE)
a été effectuée.

VI – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, ET ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier mis à l'enquête publique est complet, mise à part quelques petites lacunes rapidement comblées, facile à la lecture et simple à la compréhension.

Le commissaire enquêteur a pu constater que les services de la MACS ont déjà élaboré trois dossiers en instance portant sur l'avenir du site :

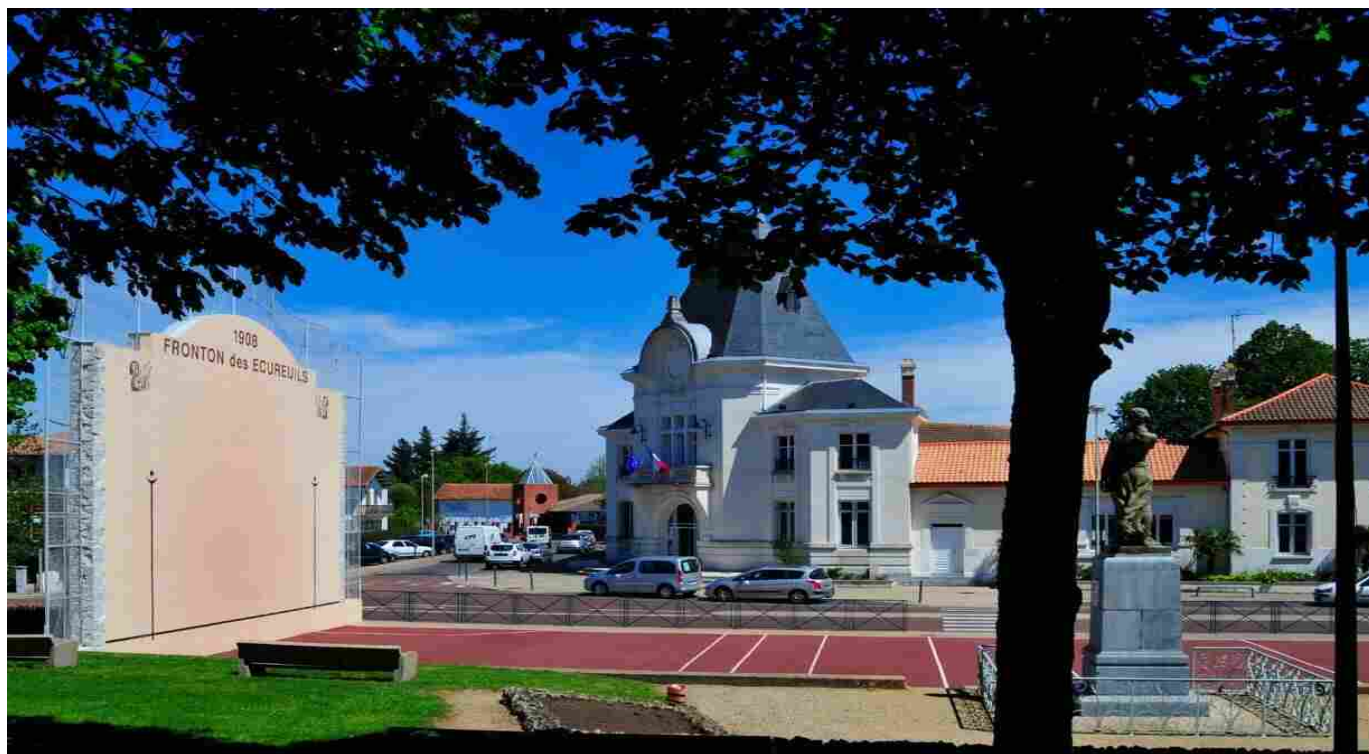
- Le premier, axé sur la régénération du concept d'Airial, autour d'un lieu partagé, mis au service des besoins du territoire et de l'identité culturelle landaise, dit Projet DARWIN. Projet séduisant et novateur, lieu hybride respectueux de l'esprit et de l'histoire du lieu.
- le second dit projet PICHET dans le même esprit, mais plus axé sur le traitement du besoin de logements pour les jeunes. Projet ancré sur le territoire, pragmatique et opérationnel, porteur d'un dossier environnemental étayé. Un promoteur crédible pour son savoir faire, son réseau, son assise financière.
- le troisième dit projet du LAC vise un pôle culturel et un pôle touristique qui se complètent. Il présente peu d'impact sur l'environnement mais reste un projet peu innovant peu axé vers le logement.
- une quatrième conception a été présentée en cours d'enquête par la commune de Seignosse avec l'appui de l'architecte conseil de la ville et semble aussi très intéressante dans sa présentation et ses objectifs. (cf dossier joint au rapport).

La MACS ne semble pas avoir pris de décision ferme sur ces options actuellement, mais elle pourrait intervenir in fine par considérer la mixité de l'ensemble des éléments développés par ces quatre dossiers après une réunion décisive, prochaine de son conseil communautaire.

VII – CONCLUSIONS

Les conclusions et leurs motivations sont rapportées dans un document distinct du présent, mais joint à ce dernier.

DEPARTEMENT DES LANDES



COMMUNAUTE de COMMUNES MAREMNE-ADOUR COTE-SUD (MACS)

ENQUETE PUBLIQUE

Du lundi 20 avril 2026 au mardi 26 mai 2026 inclus

Enquête publique unique, portant sur le projet de modification n° 5 du PLUi, les modifications du
secteur Fond du Lac (d'Hossegor), la rectification d'une erreur matérielle sur la commune de
SEIGNOSSE.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La procédure de modification n°5 du PLUi de MACS a pour objet de régulariser l'illégalité relevée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux dont son arrêté n°23BX02348 du 14 mai 2025 concernant l'absence de délimitation des espaces proches du rivage sur un secteur du lac marin d'Hossegor.

Elle intègre désormais le secteur concerné dans ce périmètre conformément aux critères prévus par la loi Littoral, assurant ainsi la cohérence réglementaire avec les autres secteurs littoraux du territoire.

Cette mise en conformité s'accompagne d'un encadrement renforcé des droits à construire, permettant de concilier le développement urbain raisonné et la protection des milieux sensibles.

En apportant une justification technique et cartographique précise, la modification n°5 sécurise juridiquement le PLUi, tout en garantissant la préservation paysagère et écologique du secteur, répondant pleinement au sursis à statuer de la Cour (*même si le délai se trouve dépassé pour des causes techniques d'organisation de l'enquête*) et confortant la collectivité dans sa volonté de maîtriser l'urbanisation au plus près des enjeux environnementaux et patrimoniaux.

- ✚ La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme précisant et encadrant les procédures de modification de droit commun d'un PLU(i).

La modification n°5 est engagée au titre du 2°, dès lors qu'elle entraîne une réduction des droits à construire, liée aux ajustements apportés au règlement graphique, et portant sur les objets suivants:

Objet 1-Modification du secteur du fond du lac

Modification du plan 3.2.1 (Plan réglementaire) venant augmenter la surface des EPR sur environ 3,3ha en conditionnant les possibilités de construction.

Modification du plan 3.2.5 (emprise au sol des constructions) entraînant une division des 2/3 des possibilités maximales d'emprise au sol sur le secteur concerné.

Modification du plan 3.2.7 (ajout d'un élément de patrimoine)

Modification apportée au règlement écrit (référence patrimoine bâti à Seignosse)

Modification apportée aux annexes du règlement

Modifications apportées au rapport de présentation

Objet 2- Rectification d'une erreur matérielle

Modification apportée au cahier des OAP

Modification apportée au rapport de présentation

Ainsi, la modification n°5 du PLUi s'inscrit dans une démarche d'encadrement des droits à construire, conciliant les objectifs d'aménagement et exigences de préservation en lien avec les principes d'équilibre fixés par le Code de l'Urbanisme.

- ✚ La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud répond directement aux exigences de la loi Littoral en procédant à une double opération:
 - elle perfectionne la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) en étendant cartographiquement le périmètre sur les parcelles visées, en s'appuyant sur les critères retenus (distance au plan d'eau, co-visibilité et cohérence d'ensemble) et en cohérence avec le cadre réglementaire et doctrinal;
 - elle renforce la protection de ces nouveaux secteurs en introduisant des règles encadrantes et en concordance avec certaines règles déjà existantes.

Ces dispositions traduisent l'esprit de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme (appréciation contextuelle des possibilités d'urbanisation selon la morphologie des lieux) et respectent la logique de l'article L.153-41 en limitant et motivant la diminution des droits à construire.

En conséquence, la modification permet de renforcer juridiquement le document d'urbanisme au regard des exigences de la loi Littoral. En ce sens elle respecte les dispositions de la Loi Littoral relatives aux Espaces Proches du rivage.

- ✚ La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.

Elle s'inscrit dans un cadre réglementaire strict, en veillant à assurer sa compatibilité avec l'ensemble des documents de planification et d'orientation de rang supérieur. À ce titre, elle respecte les dispositions en vigueur des normes nationales (cf. Respect des dispositions de la Loi Littoral relatives aux Espaces Proches du Rivage) ainsi que les objectifs fixés par les plans et schémas sectoriels applicables, auxquels le PLUi doit impérativement se conformer.

Une attention particulière est portée à la compatibilité des évolutions apportées avec les prescriptions du SCoT de MACS.

Les différentes prescriptions du SCoT relatives aux Espaces Proches du Rivage sont ainsi respectées.

- ✚ La procédure de modification n°5 du PLUi de MACS a pour objet de régulariser l'illégalité relevée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux dont son arrêt n°23BX02348 du 14 mai 2025 concernant l'absence de délimitation des espaces proches du rivage sur un secteur du lac marin d'Hossegor. Elle intègre désormais le secteur concerné dans ce périmètre conformément aux critères prévus par la loi Littoral, assurant ainsi la cohérence réglementaire avec les autres secteurs littoraux du territoire.

Cette mise en conformité s'accompagne d'un encadrement renforcé des droits à construire, permettant de concilier développement urbain raisonné et la protection des milieux sensibles.

En apportant une justification technique et cartographique précise, la modification n°5 sécurise juridiquement le PLUi tout en garantissant la préservation paysagère et écologique du secteur, répondant ainsi pleinement au sursis à statuer de la Cour d'Appel et confortant la collectivité dans sa volonté de maîtriser l'urbanisation au plus près des enjeux environnementaux et patrimoniaux

Elle répond ainsi aux exigences de la décision de la Cour Administrative d'Appel

Les projets en gestation et qui seront pris en compte devront dans leur ensemble tenir compte des remarques utiles et réalisables, développées au cours de l'enquête publique puisqu'en général elles améliorent positivement la finalité du projet.

Au regard des pièces du dossier transmises (rapport de présentation, règlement écrit et graphique, annexes, OAP), portant sur la modification n°5 du PLUi de MACS, (secteur du lac marin d'Hossegor) :

Considérant que :

Sécurisation juridique et mise en conformité Littoral

La prise en compte explicite des Espaces Proches du Rivage (EPR) sur le secteur du lac marin d'Hossegor corrige l'illégalité relevée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux et rétablit la cohérence d'ensemble avec les autres secteurs littoraux.

La délimitation proposée s'appuie sur des critères objectivables (distance au plan d'eau, co-visibilité, continuités paysagères), en conformité avec l'esprit de l'article L.121-13 et dans le cadre des procédures de modification prévues à l'article L.153-41.

Le dispositif renforce la robustesse contentieuse du PLUi en apportant une justification technique et cartographique précise, limitant les vulnérabilités futures.

Encadrement maîtrisé des droits à construire

L'extension des EPR d'environ 3,3 ha et la réduction des emprises au sol maximales d'environ deux tiers sur le secteur concerné constituent un calibrage proportionné au contexte littoral, conciliant développement urbain et préservation des milieux sensibles.

Les ajustements du règlement graphique et écrit, y compris l'ajout d'un élément de patrimoine et la référence au bâti de Seignosse, améliorent la lisibilité des prescriptions et la qualité d'insertion architecturale et paysagère.

La cohérence inter-documents (règlement, annexes, rapport de présentation, OAP) est assurée, limitant les contradictions d'interprétation à l'instruction des autorisations.

Cohérence avec les documents supérieurs et doctrines locales

La compatibilité avec le SCoT de MACS est vérifiée, notamment sur le volet littoral/EPR et la maîtrise de la consommation d'espace.

L'alignement avec la doctrine locale d'application de la loi Littoral et les prescriptions sectorielles contribue à une armature réglementaire claire pour l'ensemble du linéaire lagunaire et côtier.

Qualité paysagère et écologique

Le renforcement des protections sur les nouvelles zones EPR favorise la continuité des trames écologiques, la préservation des vues et l'intégrité des paysages lagunaires.

La hiérarchisation des possibilités de construire au droit des secteurs sensibles limite les risques de banalisation morphologique et de fragmentation des milieux.

5. Prise en compte de l'enquête publique et perspectives d'instruction

L'engagement à intégrer les remarques utiles et réalisables issues de l'enquête publique constitue une garantie d'amélioration continue du dispositif.

La clarification cartographique et la réduction des droits dans les secteurs sensibles fourniront un cadre d'instruction plus prévisible et homogène, réduisant l'aléa pour les pétitionnaires et la collectivité.

Recommandations opérationnelles (sans remettre en cause l'avis favorable)

La MACS pourra préciser, dans une notice d'accompagnement, la méthode de délimitation des EPR (*transects, (outils d'analyse favorisant l'intelligence collective par l'analyse du territoire sous différents angles)*), et points de vue, (aménagement usage, paysage...) seuils métriques indicatifs, afin de consolider la traçabilité.

Mettre à disposition un atlas cartographique à grande échelle (1/2 000 - 1/5 000) avec repères parcellaires à jour pour sécuriser l'instruction.

Prévoir une grille d'insertion architecturale et paysagère simplifiée pour le front des EPR (volumétrie, matériaux, traitement des clôtures et des transitions végétales), en cohérence avec l'élément de patrimoine ajouté.

Programmer un retour d'expérience à 18-24 mois sur les effets de la réduction d'emprise au sol (qualité des projets, imperméabilisation, biodiversité), et ajuster si nécessaire par une modification ponctuelle.

Conclusion

La modification n°5, apporte une réponse complète, proportionnée et juridiquement fondée aux exigences de la loi Littoral et à la décision juridictionnelle.

Elle améliore la lisibilité du PLUi, renforce la protection des espaces sensibles et garantit une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

Au vu de ces éléments, **j'émet un avis favorable** à l'adoption de la modification n°5 du PLUi de MACS.

Le Commissaire- enquêteur
Pierre BUIS



Le 08 Juin 2026

ANNEXES

- 1 - Procès- verbal de synthèse.**
- 2 - Réponses au PV de synthèse.**
- 3 - L'arrêt de la Cour d'Appel Administratif de Bordeaux.**
- 4 - Lettre de la commune de SEIGNOSSE.**
- 5 - Mémoire en réponse avec avis des personnes associées**
- 6 - Délibération du Conseil Municipal de la commune de SEIGNOSSE en date du 26.05.2025, et proposition de la commune de Seignosse.**
- 7 -Certificat d'affichage de la Mairie de Seignosse.**

Liberté. Égalité. Fraternité.

PROCES - VERBAL de SYNTHESE

REPUBLIQUE FRANCAISE

L'an deux mil vint six, le vingt sept mai

À dix heures,

Affaire :

Enquête publique, portant sur le
Projet de modification N°5 du
Plan Local d'Urbanisme inter-
Communal (PLUi) MACS pour la
Commune de SEIGNOSSE

Nous, Pierre BUIS, Commissaire Enquêteur,

Réf. : Art R 512-2 à R 512-9
Du Code de l'Environnement.

Dûment désigné,

Poursuivant l'enquête publique, relative au projet de
modification N° 5 du PLUi de la MACS concernant la
commune de SEIGNOSSEE, représenté par Monsieur
Jean François MONET, vice président par délégation de
la Communauté de communes Maremne Adour Côte-
SUD,

Vu, le Code de l'Environnement,
Partie législative et partie réglementaire et notamment
l'article R 123-18 §2,

Disons adresser à Monsieur Le Président de la
Communauté d'Agglomération MACS, Pétitionnaire,
le présent Procès-verbal ;

Il voudra bien, répondre aux observations et questions
suivantes :

... / ...

OBSERVATION N°1 (WEB)

Formulée par Monsieur DECOURBE le 26.04.2026 à 17 h 02 sur la page des contributions du site dédié Proposée par DECOURBE Daniel (ddecourbe@club-internet.fr)

Déposée le dimanche 26 avril 2026 à 17h02.

Adresse postale : 1200 avenue de Tresbarats 40140 SOUSTONS

Les enquêtes publiques sur la communauté de communes Maremne Adour Cote Sud sont très confidentielles. Il faut être initié pour savoir qu'une enquête publique relative à la 5° modification du PLUI de MACS est en cours depuis le 20 avril 2026. Sur le site internet officiel de la collectivité, aucune mention de l'enquête publique en cours ne figure, même pas à la rubrique "Actualités". L'initié que je suis après, plusieurs cliques arrive à découvrir le lien permettant d'accéder au dossier d'enquête publique.

Le dossier "Administratif " comporte de nombreuses pages de garde de sous dossiers et de pièces. Ainsi le sous-dossier 2"consultations, avis et observations", comporte une pièce 2.1 "Avis commune" ce n'est qu'une page de garde et il n'y a pas la délibération du CM de Seignosse attendue.

Il aurait été utile de joindre un tableau des saisines des PPA /PPC avec les dates d'envoi, date de réception.

Le sous dossier 3 " Décision TA", ne comporte pas la décision de désignation initiale, mais une décision de remplacement de CE après interruption d'enquête.

L'enquête publique n'était pas commencée...

Le dossier "Technique", il comprend bien la notice explicative prévue à l'article R.123-8 2° du code de l'environnement qui obligatoire en l'absence de résumé non technique, mais le rapport de présentation de la procédure de 5° modification du PLUI de MACS est tronqué, il ne présente pas la procédure, il n'apporte que des justifications.

Tel que le dossier est constitué et présenté, le public peut avoir l'impression qu'il manque des pièces. Si l'absence de la décision de désignation initiale du CE ne constitue pas un défaut d'information du public. L'absence de l'avis de la commune (délibération du C.M. de Seignosse), s'il existe constitue un défaut d'information du public.

Dans ce cas, Monsieur le commissaire enquêteur devra avoir recours à une prolongation d'enquête pour que le document supposé existant soit réellement mis à la disposition du public pendant 30 jours.

Réponse du porteur de projet:

OBSERVATION N°2 formulée par Monsieur Daniel DECOURBE déposée le 27.04.2026 à 11 h 09 :

« Le dossier d'enquête ne comporte pas l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux 23BX02348 du 14 mai 2025 et n'indique pas à quelle date, cette décision de justice a été notifiée à MACS. Le délai de 8 mois pour régulariser comptant à partir de cette date de notification.

Réponse du porteur de projet :

OBSERVATION N°3 Proposée par une personne anonyme,

Déposée le mercredi 29 avril 2026 à 11h17

« Si les gens viennent habiter a Seignosse et s'ils viennent en vacances c'est pour profiter de sa nature, ses forets, ses plages. En bétonnant comme vous souhaitez le faire pour finir par ressembler à des communes comme LABENNE ou CAPBRETON cela défigurera définitivement la beauté de notre commune. Et pour les logements, 1er arrivé 1er servi... il y a plein de constructions à TYROSSE qui poussent comme des champignons et ce n'est qu'à 15 minutes. Arrêter de vouloir accueillir la terre entière à Seignosse. Habitants de Seignosse nous voulons la protéger et la sauvegarder. Que Seignosse reste une commune belle, sauvage, naturelle avec sa biodiversité son charme et son calme. STOP AUX CONSTRUCTION que ce soit au bourg ou sur le long du littoral ».

Réponse du porteur de projet :

OBSERVATION N°4 (WEB)

Proposée par Mairie de Seignosse

Déposée le mercredi 13 mai 2026 à 11h34

Avis de la mairie de Seignosse sur le projet de modification n°5 du PLUi.

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)



Signé électroniquement par
Pierre PECASTAINGS

Maire de SEIGNOSSE
Président du CCAS



Document n°2



Réponse du porteur de projet

OBSERVATION N°5 (WEB)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 14 mai 2026 à 10h51

L'avis de la commune de Seignosse ne doit pas être de son maire, mais de son Conseil Municipal. On s'attendait à une délibération de ce même conseil municipal.

Réponse du porteur de projet :

OBSERVATION N°6 (WEB)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 15 mai 2026 à 15h58

Je souhaite apporter un avis favorable aux orientations de la modification n°5 concernant la fiche patrimoine du Nouvel Airial (Seignosse), pour les raisons suivantes :

1. Une réponse pragmatique à l'urgence sanitaire du bâti

Le diagnostic révèle un état de dégradation « inquiétant » (ailes partiellement effondrées, planchers dangereux). Face à ce constat, le statu quo n'est plus une option. Je soutiens la stratégie du PLUi qui permet un changement d'usage. C'est la seule solution réaliste pour attirer les investissements nécessaires à une restauration lourde et éviter une démolition pure et simple pour motif de péril.

2. Une souplesse technique indispensable (Ailes Est et Ouest)

La prescription autorisant la démolition-reconstruction à l'identique des parties trop sinistrées (notamment l'aile Est) est une mesure de bon sens.

Elle permet de concilier la sauvegarde de la silhouette historique de 1939 avec les contraintes structurelles, thermiques et d'accessibilité (PMR)actuelles, impossibles à satisfaire sur un bâti en ruine.

3. La pertinence du dialogue architectural

L'ouverture vers une écriture architecturale contemporaine pour les extensions est cohérente. Elle permet de valoriser le corps de bâtiment principal par contraste, sans tomber dans le pastiche. Le respect des gabarits et l'interdiction de masquer la façade Sud garantissent la lecture du patrimoine sans figer le site dans le passé.

4. Sanctuarisation du cadre paysager forestier

Je souscris pleinement aux exigences de perméabilité des sols et de conservation du couvert boisé. L'obligation d'utiliser des matériaux réversibles (bois, métal non peint) pour les aménagements extérieurs est essentielle pour préserver l'identité de Seignosse et assurer une transition douce entre le bâti et la forêt environnante.

Conclusion :

Cette modification propose un cadre réglementaire équilibré : elle protège l'essentiel (la loggia Sud, les pans de bois, l'esprit de l'airial) tout en offrant la flexibilité nécessaire à une renaissance durable du site et la préservation de son histoire.

Réponse du porteur de projet :

Contribution N°7 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 15 mai 2026 à 17h55

Je tiens à exprimer un avis favorable à la Modification n°5 du PLUi (Secteur Nouvel Aerial).

L'état de délabrement actuel du bâti principal (1939) impose une intervention rapide pour permettre de sauver les éléments architecturaux majeurs (notamment la façade Sud et sa loggia) tout en offrant la souplesse nécessaire à une réhabilitation moderne.

Je soutiens particulièrement :

- La possibilité de reconstructions à l'identique pour les parties trop dégradées, garantissant la sécurité du site.
- L'exigence forte sur la perméabilité des sols et le maintien du caractère forestier, essentiels à l'identité de Seignosse.
- L'intégration d'une architecture contemporaine maîtrisée qui permettra de redynamiser ce site historique sans le dénaturer.

C'est une modification équilibrée qui assure la transition du Nouvel Aerial vers un avenir durable.

Réponse du porteur de projet :

OBSERVATION N° 8 (WEB)

Fédération S.E.P.A.N.S.O Landes

Société pour l'Étude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest

1581 route de Cazordite - 40300 CAGNOTTE

W4010011212 - agréée au titre de la protection de l'environnement

Affiliée à la Fédération SEPANSO Aquitaine (reconnue d'utilité publique)

De la nature et des hommes - accueil.sepansolandes@outlook.fr

Cagnotte, le 25 mai 2026

Monsieur Pierre BUIS
Commissaire enquêteur
Communauté de communes MACS
Allée des camélias
40230 Saint-Vincent de Tyrosse

Transmission électronique : enquete-publique-7066@registre-dematerialise.fr

Objet : Procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Les modifications se succèdent, ce qui semble bien prouver a posteriori que les observations de la SEPANSO et autres étaient bien fondées. La SEPANSO apprécie quand un porteur de projet accepte de corriger des erreurs passées. L'accès au dossier n'est pas facile pour les non-initiés. La première partie présente des pages de garde, ce qui est particulièrement frustrant lorsqu'on souhaite par exemple prendre connaissance de l'avis de la MRAE !

Nous avons naturellement regardé comment les élus de MACS avaient pris en compte les nécessaires protection des zones humides. Ils ont utilisé l'inventaire réalisé dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. C'est une très bonne base de travail, mais il conviendra toutefois de vérifier que des secteurs n'ont pas été oubliés.

Nous sommes par ailleurs inquiets sur la capacité d'alimenter en eau potable toutes ces nouvelles constructions. La disponibilité de la ressource en eau n'est pas seulement évoquée par la SEPANSO, elle devrait faire l'objet d'une intégration dans la planification territoriale. Sauf erreur de ma part l'accueil de population, la construction de logements, l'arrivée d'activités (industrielles, économiques, agricoles...) devraient faire l'objet d'analyses débouchant sur des concertations ayant pour objet la définition de projets de développement territoriaux. La question de l'adéquation des projets territoriaux (PLUi dans le cas présent) avec la disponibilité des ressources locales paraît indispensable à mettre en lumière. L'évolution de la population, la présence de populations estivales liée à l'activité touristique, le développement des territoires, d'activités et l'extension des zones bâties sont des éléments qui impliquent des prélèvements sur les ressources. Il convient de s'assurer que les besoins induits ne sollicitent pas à l'excès les ressources disponibles.

Même si les quantités disponibles sont suffisantes, il convient de garantir la qualité des masses d'eau. La SEPANSO rappelle que les zones de protection définies par arrêtés préfectoraux ne suffisent pas à assurer la protection des ressources dans lesquelles sont puisées les eaux brutes. Les préfets ont dû se rendre à l'évidence : des ressources ont été polluées par des produits phytosanitaires répandus sur des parcelles agricoles de l'aire d'approvisionnement des captages.

Il est donc indispensable d'identifier sérieusement les aires d'alimentation de captages et de proscrire les épandages d'engrais chimiques (susceptibles de contenir des taux excessifs de cadmium) et de produits chimiques sur toutes ces parcelles. L'axe 3 (page 14/526) n'est vraiment pas développé :

- Certains emplacements réservés ont été identifiés afin de s'assurer de la possibilité de réaliser certains ouvrages techniques d'intérêt général (ex: captage, forage, réserves d'eau, réseaux).

Page 204/526

- Les réseaux d'eau et la ressource sont en capacité suffisante, les réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent par contre, pour certains, une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents. Des programmes de travaux sont à l'étude, dans l'attente, les zones de développement envisagées ont été classées en zone A Urbaniser fermées. Page 356/526

- Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexé. En l'absence de DUA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20) - Page 454/526

- De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages.

Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures. - Page 504/526

Malheureusement l'étude n'apporte aucune garantie sur la disponibilité des ressources en eau et aucune mesure pour garantir la protection de ces ressources. Les nouveaux habitants seront-ils contraints de contribuer financièrement à la mise en place et au fonctionnement des installations de dépollution ? Il convient que MACS informe locataires et propriétaires potentiels.

De la même manière, il semble indispensable d'informer les habitants sur les risques inhérents à l'évolution du trait de côte. Les projets à Capbreton semblent hasardeux...

La SEPANSO attire votre attention sur le suivi de l'arrêt du 14 mai 2025 concernant le fond du lac marin à Seignosse. Si l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 mai 2025 est certes un progrès en ce qu'il oblige la communauté à respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans un espace proche du rivage, il se situe bien en deçà des objectifs que la fédération SEPANSO LANDES s'est fixée ici c'est-à-dire la préservation d'un site naturel et boisé d'une très grande qualité qui demeure le dernier témoin naturel et originel des abords du lac marin d'Hossegor à la préservation duquel un grand nombre d'habitants de Seignosse sont sensibles. Nos adhérents ne comprendront pas que SEPANSO Landes ait pu accepter une démarche destinée, directement ou indirectement, à sécuriser des porteurs de projets immobiliers. L'appellation « Nouvel arial » représenterait une tromperie du public si le site est finalement destiné à accueillir des activités commerciales, ce qui irait à l'encontre de la Loi Littoral qui exclut l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, surtout lorsque celui-ci est soumis aux variations des niveaux d'eau.

L'arrêt du 14 mai 2025 aurait mérité d'être l'une des pièces jointes au dossier. En ce qui concerne l'artificialisation, la SEPANSO tient à souligner que dans la plupart des cas, il n'est pas possible quel est le secteur de la commune qui est concernée.

1 - Tableau page 19 : Tosse : 220 (Golf ; équipements touristiques et résidentiels lies - dont villas du resort) - Sauf erreur de notre part, le Conseil départemental a renoncé à ce « projet d'échelle super-SCoT » en novembre 2023.

2 - Pour les OAP, la présentation pose problème dans la mesure où nous voyons que la mixité sociale ne concerne pas toutes les OAP.

Nous retrouvons des données la modification n° 4 (Capbreton - page 40/380) -

Qu'est-ce qui est nouveau ?!

Deux OAP à Josse - Besoins ?

Sept OAP à Labenne - Besoins ?

3 - Densification : nous attirons l'attention sur la présence de végétaux. Leur destruction induira nécessairement une moindre résilience aux changements climatiques.

4 - Urbanisation en extension des espaces bâtis à Magescq

Le cas de Magescq est connu. Comme précédemment, nous observons que l'OAP 1 fait référence à la modification n°4 (page 123/380) - Qu'est-ce qui est nouveau ?!

Compte tenu de l'importance de l'OAP 1 comment est justifiée l'OAP 2 ?

Aucun commentaire sur les OAP 3 et 4

OAP 5 : les espaces verts doivent être impérativement préservés

OAP 6, OAP 7, OAP 8 et OAP 9 : manque de données, à reporter !

5 - Messanges (Modification n°4 de 2024)

La présentation de ces trois OAP n'est pas convaincante

6 - Densification à Messanges

OAP 7

OAP 1 et OAP2

OAP 2, OAP 3, OAP 4, OAP 5 ; OAP 6 : données insuffisantes

7 - Orx

OAP 1, OAP 2 : situation par rapport au bourg ?

8 - Sainte-Marie de Gosse

OAP 1 : La CDPENAF réunie le 7 avril 2026 a émis un avis défavorable à la majorité aux

Révisions allégées n°2 et n°5 du PLUi de la Communauté de Communes Maremne

Adour

Côte-Sud

- les nouvelles zones 2AY envisagées engendrent le morcellement d'un ilot agricole homogène de plus de 8,39 ha

- le déplacement d'un secteur constructible proche du centre-bourg vers des espaces en extension de l'urbanisation est peu justifié dans le dossier

- La démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité initialement inscrites au PLUi qui comprennent en partie diu massif forestier. En outre il faudrait que des études garantissent l'absence de zones humides dans les zones 2AU envisagés

- L'urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre rétablissement d'une vision plus globale, par exemple lors de la révision du PLUi prévue pour 2028

9 - Saint-Geours de Maremne : là on a un plan qui permet de comprendre les demandes.

10 - Saint-Jean de Marsacq : aucune indication sur la mixité sociale

11 - Saint-Martin de Hinx (modification n° 4 - 24/06/2025)

La commune voulait regrouper les habitations ... OAP 4 ?

12 - Saint-Vincent de Tyrosse

Un plan aurait été apprécié, surtout que la circulation et le stationnement dans cette commune sont parfois compliqués

13 - Saubion (modification n°1 - 24/03/2022)

Mixité sociale ? 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher. On peut se demander si le saucissonnage ne permettra pas de contourner l'obligation.

14 - Saubrigues (modification n° 4 - 24/06/2025)

OAP n° 2 : n'est pas en continuité, devrait être refusée. Pourtant c'est celle qui permettrait une mixité sociale.

15 - Saubusse -

16 - Seignosse - voir ce qui a été écrit ci-dessus.

Un plan d'ensemble est nécessaire : nous ne réussissons pas à localiser les OAP (n° 4 au Penon ?)

17 - Soustons (modification n° 4 - 24/06/2025)

Mixité sociale ?

OAP 4 : localisation ?

18 - Tosse :

On est impressionné par le nombre d'OAP !

- Vieux-Boucau :

+ Volonté de laisser des espaces verts ou boisés

- Mixité sociale ?

Nous avons été étonnés de ne rien trouver dans le dossier à propos de la parcelle AV 314 sur la commune de Soorts-Hossegor. Pourtant le Conseil communautaire de MACS, réuni le 25 septembre 2025 indiquait bien au compte rendu Urbanisme - Point 16 : « Plan local d'urbanisme intercommunal de MACS - Annulation partielle du PLUi concernant un emplacement réservé à Soorts-Hossegor - à l'unanimité ». La SEPANSO espère que cette erreur matérielle sera corrigée immédiatement.

Nous constatons que fort peu de personnes se sont intéressées à ce dossier. L'architecture même du dossier et la présentation des documents en sont certainement la cause. Pour la plupart le dossier est réduit au « Nouvel Airial ». Si ce dossier intéressant a fait l'objet de réunions de concertation, la présentation dans le cadre de l'enquête publique n'est pas satisfaisante ; MACS s'expose une nouvelle fois à un risque de contentieux juridique.

Globalement la SEPANSO émet un avis défavorable à la procédure de modification n°5 du PLUi de la C.C. de MACS puisque les questions relatives aux masses d'eau, condition sine qua non, ne sont pas cernées correctement.
Sentiments distingués

Georges CINGAL,
Président Fédération SEPANSO Landes
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte
+33

Réponse du porteur de projet :

OBSERVATION N°9

Association Seignosse Océan

MACS ville de Seignosse PLUI modification n°5

L'association Seignosse Océan a participé à toutes les réunions (dédiées au public et aux associations) concernant le site de l'Airial et son devenir, considérant que ce site est remarquable à plus d'un titre et qu'il mérite une grande attention.

Nous relevons dans ce projet de modification plusieurs aspects positifs et qui répondent aux souhaits exprimés par nos adhérents à savoir:

- L'intégration du site dans l'EPR (Espace Proche du Rivage) ce qui renforce l'enjeu de protection,
- L'interface du site avec le Lac: c'est un point peu développé par les équipes ayant participé à la concertation et peu par la MACS au lancement de la concertation, pour autant c'est un point essentiel de vigilance comme celui de l'interface avec la forêt,
- La protection des arbres et de l'ensemble boisé naturel (via l'inscription d'un couvert boisé à conserver) ; mais l'arboretum est-il compris ? précisé et périmétré ?
- La limitation de l'emprise au sol des constructions à 10% maximum (au lieu des 30 actuels) de la superficie du tènement foncier. Dans la suite logique de ces 2 derniers points il faudra veiller à la cohérence avec Le coefficient de pleine terre qui apparaît toujours aujourd'hui à 70% de la superficie du foncier,
- La protection de la maison landaise en tant que bâti remarquable et vernaculaire,
- La possibilité d'intervenir sur le bâti pour le faire évoluer. En effet protection ne doit pas vouloir dire« mise sous cloche», surtout si on veut accueillir un nouveau projet,

- La préservation de l'identité architecturale de l'ensemble des bâtiments. Dans ce projet de modification n°5, il est toujours marqué la possibilité d'avoir recours à une architecture contemporaine, ce qui ne nous semble pas cohérent avec la nature du site et son enjeu de préservation; ne pourrait-on pas la limiter à une architecture landaise ou basco landaise ou inspiration.
- Un premier point à conforter: celui de la gestion du risque incendie forêt. Au-delà de la mise à distance de 12 m (des constructions par rapport à la lisière forestière), n'y aurait-il pas intérêt à matérialiser sur le document graphique une bande 50m au-delà de la limite foncière du site au titre des OLD (Obligations Légales de Débroussaillage)?

Un second point à conforter: la protection des habitations privées riveraines. Le projet de modification prévoit une prise en compte des Co visibilité et mises à distance par rapport au plan d'eau mais il conviendrait de prévoir la même protection et attention vis-à-vis des habitations riveraines pour minimiser l'impact sonore et les vues sur les habitations privées. Pourquoi pas 20m ?

Pour l'association, Sa présidente,

Cécile Conan-Frauciel



Invitons Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, à nous adresser à notre domicile, un mémoire en réponse aux questions ci-dessus posées, dans un délai de 15 jours à compter de ce jour.

Dont acte que Monsieur le Président voudra bien signer et nous retourner en original accompagné de sa réponse.

Le Commissaire Enquêteur.
Monsieur Pierre BUIS

Monsieur le Président.



Notre adresse :

Rue de Harausta
20 Lot. « Les Chênes »
64 200 BIARRITZ
pierrebuisbtz@gmail.com
Tel 06.76.66.40.62.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Mémoire en réponse au procès-verbal
du commissaire enquêteur**

Projet de Modification n°5



Observations du public

N°1 – 3 avril 2026 | M. DECOURBE Daniel

Observation : « Les enquêtes publiques sur la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud sont très confidentielles. Il faut être initié pour savoir qu'une enquête publique relative à la 5° modification du PLUI de MACS est en cours depuis le 20 avril 2026. Sur le site internet officiel de la collectivité, aucune mention de l'enquête publique en cours ne figure, même pas à la rubrique "Actualités". L'initié que je suis, après plusieurs clics, arrive à découvrir le lien permettant d'accéder au dossier d'enquête publique.

Le dossier "Administratif " comporte de nombreuses pages de garde de sous-dossiers et de pièces. Ainsi le sous-dossier 2 "consultations, avis et observations", comporte une pièce 2.1 "Avis commune" ce n'est qu'une page de garde et il n'y a pas la délibération du CM de Seignosse attendue.

Il aurait été utile de joindre un tableau des saisines des PPA /PPC avec les dates d'envoi, date de réception.

Le sous-dossier 3 " Décision TA", ne comporte pas la décision de désignation initiale, mais une décision de remplacement de CE après interruption d'enquête. L'enquête publique n'était pas commencée...

Le dossier "Technique», il comprend bien la notice explicative prévue à l'article R.123-8 2° du code de l'environnement qui est obligatoire en l'absence de résumé non technique, mais le rapport de présentation de la procédure de 5° modification du PLUI de MACS est tronqué, il ne présente pas la procédure , il n'apporte que des justifications.

Tel que le dossier est constitué et présenté, le public peut avoir l'impression qu'il manque des pièces. Si l'absence de la décision de désignation initiale du CE ne constitue pas un défaut d'information du public. L'absence de l'avis de la commune (délibération du CM de Seignosse), s' il existe constitue un défaut d'information du public.

Dans ce cas, Monsieur le commissaire enquêteur devra avoir recours à une prolongation d'enquête pour que le document supposé existant soit réellement mis à la disposition du public pendant 30 jours. »

- **Réponse MACS :** Il convient tout d'abord de rappeler que l'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions réglementaires applicables en matière d'information du public. La procédure a notamment fait l'objet des publications requises dans la presse habilitée aux annonces légales dans les délais réglementaires précédant et suivant l'ouverture de l'enquête publique (J-15/J+8 de l'enquête publique). En complément, les avis d'enquête publique ont été affichés au siège de la Communauté de communes MACS, en mairie de Seignosse ainsi que sur les différents sites concernés par la procédure. Le dossier d'enquête publique était également accessible sous format numérique sur le site internet de la collectivité. Dès lors, il ne peut être considéré que l'enquête publique aurait présenté un caractère confidentiel. Preuve en est le nombre de visiteurs du registre dématérialisé ; 3836 visiteurs uniques et 2652 ayant téléchargé un document.

La contribution relève ensuite la structuration du dossier administratif et la présence de nombreuses pages de garde et sous-dossiers. Cette organisation procède d'une volonté d'exhaustivité et d'harmonisation entre les formats papier et numérique du dossier d'enquête publique afin de garantir une présentation complète des différentes pièces administratives et techniques composant la procédure.

Concernant l'absence supposée de pièces, à savoir celle de la décision initiale de désignation du commissaire enquêteur, le dossier comporte effectivement la décision de remplacement intervenue avant l'ouverture de l'enquête publique. Cette décision s'est substituée à la précédente sans incidence sur le déroulement de la procédure, son contenu ou l'information du public. Il est préférable de ne conserver que cette désignation, la précédente n'apportant aucun contenu complémentaire et aurait pu entraîner des confusions quant à l'identification du commissaire enquêteur.

La contribution estime également que le rapport de présentation serait incomplet ou « tronqué ». Toutefois, le dossier soumis à enquête comprend l'ensemble des éléments permettant de comprendre le contexte de la procédure, les objectifs poursuivis, les évolutions envisagées ainsi que les justifications apportées par la collectivité au regard

des adaptations proposées au sein de la notice explicative. Le contenu du dossier répond ainsi aux exigences applicables à une procédure de modification du PLUi.

Enfin s'agissant de l'avis de la commune, celui-ci a été transmis en cours d'enquête publique le 13 mai 2026 et son contenu (en particulier, la fiche patrimoine amendée) fera l'objet d'une intégration au dossier d'approbation. Le conseil municipal de la commune s'est également exprimé sur cette procédure.

Cette circonstance ne constitue nullement un défaut d'information du public et répond notamment aux exigences de l'article L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales prévoyant la sollicitation de la commune concernée par des décisions intercommunales.

N°2 – 12 avril 2026 | M. DECOURBE Daniel

Observation : « Le dossier d'enquête ne comporte pas l'arrêt de la Cour administrative d'appel de BORDEAUX 23BX02348 du 14 mai 2025 et n'indique pas à quelle date, cette décision de justice a été notifiée à MACS. Le délai de 8 mois pour régulariser comptant à partir de cette date de notification. »

- **Réponse MACS :** La notice explicative de la modification n°5 cite textuellement les conclusions de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux. Le document en question a tout de même été versé aux différents registres de l'enquête publique, tant physiques que numérique, afin de parfaire la compréhension du dossier par le public. À titre de précision, cet arrêt est également consultable sur le site Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051603115>

N°3 – 15 avril 2026 | Anonyme

Observation : « Si les gens viennent habiter à Seignosse et s'ils viennent en vacances c'est pour profiter de sa nature, ses forêts, ses plages. En bétonnant comme vous souhaitez le faire pour finir par ressembler à des communes comme Labenne ou Capbreton cela défigurera définitivement la beauté de notre commune. Et pour les logements, 1er arrivé 1er servi.. il y a plein de constructions à Tyrosse qui poussent comme des champignons et ce n'est qu'à 15 minutes. Arrêter de vouloir accueillir la terre entière à Seignosse. Habitants de Seignosse nous voulons la protéger et la sauvegarder. Que Seignosse reste une commune belle, sauvage, naturelle avec sa biodiversité son charme et son calme. STOP AUX CONSTRUCTIONS que ce soit au bourg ou sur le long du littoral. »

- **Réponse MACS :** La contribution exprime plusieurs préoccupations relatives à l'évolution du territoire, notamment en matière d'artificialisation des sols, de pression foncière et de l'offre de logements. Elle traduit également une volonté de protection du cadre de vie de la commune de Seignosse, perçu comme un espace naturel, paysager et préservé face aux dynamiques d'accueil de nouvelles populations. Ces inquiétudes, qui s'inscrivent dans un débat plus large sur l'évolution du territoire, peuvent être entendues, mais elles ne relèvent pas directement du champ de la présente procédure de modification du PLUi, laquelle porte sur des ajustements ciblés et précisément définis du document d'urbanisme, correspondant aux attentes de la Cour Administrative d'Appel. Ces dernières visent justement à renforcer les règles d'urbanisme sur ce site pour garantir son urbanisation limitée en tant qu'Espace proche du Rivage. Pour autant, il convient de rappeler que les enjeux de limitation de la consommation foncière, de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que de réponse aux besoins en logement constituent des axes structurants de la politique d'aménagement de MACS. Ces objectifs sont déclinés à différentes échelles de planification et au travers des documents d'urbanisme en vigueur, dont le PLUi. La remarque, bien que n'appelant pas de réponse directe au regard de l'objet de l'enquête publique, s'inscrit

dans des thématiques effectivement prises en compte de manière globale et continue dans la stratégie intercommunale d'aménagement du territoire.

N°4 – 13 mai 2026 | Commune de Seignosse

Observation : « En concertation avec l'Architecte Conseil de la Ville, la mairie de Seignosse propose toutefois de compléter la Fiche Patrimoine proposée dans le projet de modification sus visé par l' « ANNEXE Commune de SEIGNOSSE - éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme - Fiches patrimoines et photographique » jointe aux présentes. »

- **Réponse MACS :** La fiche patrimoine présentée reprend dans ses grands principes un nombre important d'éléments et de dénominateurs communs avec la fiche initialement proposée en s'inscrivant dans la continuité du travail déjà engagé et des objectifs de préservation précédemment définis. Elle bénéficie de l'apport et de l'expertise de l'architecte-conseil de la commune, et de ses échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela contribue à renforcer le caractère opérationnel du document et sa traduction concrète dans l'accompagnement des projets tout en améliorant les capacités de suivi, d'analyse et de contrôle architectural.

Cette contribution apporte également des garanties supplémentaires quant au respect et à la préservation des enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers identifiés à travers cette fiche.

La proposition formulée vient ainsi compléter, préciser et consolider les éléments déjà repérés jusque-là mais dont la formalisation et le niveau de détail apportés par l'analyse architecturale permettent désormais d'affirmer plus clairement les orientations recherchées.

Au regard de ces éléments, cette nouvelle proposition apparaît plus aboutie et mieux adaptée aux objectifs poursuivis dans le cadre de cette Modification. Elle sera par conséquent intégrée au dossier en remplacement de la fiche initialement proposée.

N°5 – 14 mai 2026 | Anonyme

Observation : « L'avis de la commune de Seignosse ne doit pas être de son maire, mais de son Conseil Municipal. On s'attendait à une délibération de ce même conseil municipal. »

- **Réponse MACS :** En complément de la contribution mentionnée, le conseil municipal de la commune a délibéré sur la base des éléments transmis et des observations formulées afin de confirmer et valider cette position. Cette délibération permet ainsi de sécuriser juridiquement la contribution apportée à l'enquête publique et d'attester que la démarche engagée relève bien d'une position portée par la collectivité.

N°6 – 15 mai 2026 | Anonyme

Observation : « Je souhaite apporter un avis favorable aux orientations de la modification n°5 concernant la fiche patrimoine du Nouvel Aerial (Seignosse), pour les raisons suivantes :

1. Une réponse pragmatique à l'urgence sanitaire du bâti

Le diagnostic révèle un état de dégradation « inquiétant » (ailes partiellement effondrées, planchers dangereux). Face à ce constat, le statu quo n'est plus une option. Je soutiens la stratégie du PLUi qui permet un changement d'usage. C'est la seule solution réaliste pour attirer les investissements nécessaires à une restauration lourde et éviter une démolition pure et simple pour motif de péril.

2. Une souplesse technique indispensable (Ailes Est et Ouest)

La prescription autorisant la démolition-reconstruction à l'identique des parties trop sinistrées (notamment l'aile Est) est une mesure de bon sens. Elle permet de concilier la sauvegarde de la silhouette historique de 1939 avec les contraintes structurelles, thermiques et d'accessibilité (PMR) actuelles, impossibles à satisfaire sur un bâti en ruine.

3. La pertinence du dialogue architectural

L'ouverture vers une écriture architecturale contemporaine pour les extensions est cohérente. Elle permet de valoriser le corps de bâtiment principal par contraste, sans tomber dans le pastiche. Le respect des gabarits et l'interdiction de masquer la façade Sud garantissent la lecture du patrimoine sans figer le site dans le passé.

4. Sanctuarisation du cadre paysager forestier

Je souscris pleinement aux exigences de perméabilité des sols et de conservation du couvert boisé. L'obligation d'utiliser des matériaux réversibles (bois, métal non peint) pour les aménagements extérieurs est essentielle pour préserver l'identité de Seignosse et assurer une transition douce entre le bâti et la forêt environnante.

Conclusion :

Cette modification propose un cadre réglementaire équilibré : elle protège l'essentiel (la loggia Sud, les pans de bois, l'esprit de l'airial) tout en offrant la flexibilité nécessaire à une renaissance durable du site et la préservation de son histoire. »

- **Réponse MACS :** La démarche s'inscrit effectivement dans ces grands principes énumérés et la conclusion résume bien l'approche portée : une protection de ce qui fait l'essence de ce site et sa valeur architecturale, patrimoniale et mémorielle auquel se superpose des possibilités permettant le réaménagement du site.

N°7 – 15 mai 2026 | Anonyme

Observation : « Je tiens à exprimer un avis favorable à la Modification n°5 du PLUi (Secteur Nouvel Aerial).

L'état de délabrement actuel du bâti principal (1939) impose une intervention rapide pour permettre de sauver les éléments architecturaux majeurs (notamment la façade Sud et sa loggia) tout en offrant la souplesse nécessaire à une réhabilitation moderne.

Je soutiens particulièrement :

- La possibilité de reconstructions à l'identique pour les parties trop dégradées, garantissant la sécurité du site.
- L'exigence forte sur la perméabilité des sols et le maintien du caractère forestier, essentiels à l'identité de Seignosse.
- L'intégration d'une architecture contemporaine maîtrisée qui permettra de redynamiser ce site historique sans le dénaturer.

C'est une modification équilibrée qui assure la transition du Nouvel Aerial vers un avenir durable. »

- **Réponse MACS :** Similairement à l'observation n°6, la recherche d'équilibre entre la préservation de l'essence du site et les possibilités encadrant sa réhabilitation est un point majeur de cette modification.

N°8 – 19 mai 2025 | Association Seignosse Océan

Observation : « L'association Seignosse Océan a participé à toutes les réunions (dédiées au public et aux associations) concernant le site de l'Aerial et son devenir, considérant que ce site est remarquable à plus d'un titre et qu'il mérite une grande attention.

Nous relevons dans ce projet de modification plusieurs aspects positifs et qui répondent aux souhaits exprimés par nos adhérents à savoir :

L'intégration du site dans l'EPR (Espace Proche du Rivage) ce qui renforce l'enjeu de protection,

L'interface du site avec le Lac : c'est un point peu développé par les équipes ayant participé à la concertation et peu par la MACS au lancement de la concertation, pour autant c'est un point essentiel de vigilance comme celui de l'interface avec la forêt,

La protection des arbres et de l'ensemble boisé naturel (via l'inscription d'un couvert boisé à conserver) ; mais l'arboretum est-il compris ? précisé et périmétré ?

La limitation de l'emprise au sol des constructions à 10 % maximum (au lieu des 30 actuels) de la superficie du tènement foncier. Dans la suite logique de ces 2 derniers points il faudra veiller à la cohérence avec le coefficient de pleine terre qui apparaît toujours aujourd'hui à 70 % de la superficie du foncier,

La protection de la maison landaise en tant que bâti remarquable et vernaculaire,

La possibilité d'intervenir sur le bâti pour le faire évoluer. En effet protection ne doit pas vouloir dire « mise sous cloche », surtout si on veut accueillir un nouveau projet,

La préservation de l'identité architecturale de l'ensemble des bâtiments. Dans ce projet de modification n°5, il est toujours marqué la possibilité d'avoir recours à une architecture contemporaine, ce qui ne nous semble pas

cohérent avec la nature du site et son enjeu de préservation ; ne pourrait-on pas la limiter à une architecture landaise ou basco-landaise ou inspiration.

Un premier point à conforter : celui de la gestion du risque incendie forêt. Au-delà de la mise à distance de 12 m (des constructions par rapport à la lisière forestière), n'y aurait-il pas intérêt à matérialiser sur le document graphique une bande 50 m au-delà de la limite foncière du site au titre des OLD (Obligations Légales de Débroussaillage) ?

Un second point à conforter : la protection des habitations privées riveraines. Le projet de modification prévoit une prise en compte des co-visibilités et mises à distance par rapport au plan d'eau mais il conviendrait de prévoir la même protection et attention vis-à-vis des habitations riveraines pour minimiser l'impact sonore et les vues sur les habitations privées. Pourquoi pas 20 m ? »

- **Réponse MACS :** MACS prend bonne note des aspects positifs soulignés par l'association Seignosse Océan dans le cadre de cette observation relative au projet de modification n°5 du PLUi. Concernant les points d'interrogation exprimés :
 - S'agissant de la protection des arbres et de l'ensemble boisé naturel, l'arboretum se situe hors du périmètre du site de l'airial et du projet de modification. Sur site, la volonté générale portée demeure clairement orientée vers la protection du boisement existant, en tant que patrimoine naturel et paysager remarquable.
 - Concernant les éléments architecturaux et la possibilité de recourir à des expressions contemporaines, la fiche patrimoniale associée au site constitue précisément un cadre de référence et d'encadrement en la matière, en imposant « un dialogue cohérent avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes des bâtis conservés ou reconstruits à l'identique ». Cette fiche a été travaillée et complétée avec l'appui de l'architecte-conseil de la commune, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin de garantir la conservation des marqueurs architecturaux et paysagers locaux ainsi que l'identité du site. Il est également rappelé que tout projet éventuel sur ce secteur sera soumis à l'avis de l'ABF.
 - Concernant le risque de feu de forêt, cette question est pleinement identifiée comme un enjeu important. Le projet de modification se réfère aux dispositions relevant du cadre légal applicable en matière d'urbanisme. Les Obligations Légales de Débroussaillage relèvent en effet d'une réglementation spécifique distincte du code de l'urbanisme (code Forestier). Néanmoins, le règlement écrit du PLUi rappelle l'existence de ces obligations (cartes à l'appui annexées au PLUi) ainsi que la nécessité de prendre en compte le risque incendie.
 - Enfin, concernant la proposition d'instaurer un recul de 20 mètres vis-à-vis des habitations riveraines, les habitations les plus proches se situent au Sud de l'ancien musée forestier, à 37m et 67m de ce dernier. L'enjeu de covisibilité semble donc faible au regard de la configuration du site et de son écrin boisé. Cette situation est par ailleurs renforcée par les prescriptions de la fiche patrimoniale : « le caractère forestier du site doit être conservé par le maintien et le confortement du couvert boisé » et « aucune extension ou construction neuve qui aurait pour effet de masquer les façades nord et sud, ne sont envisageables ». Les dispositions réglementaires dans le cadre de cette modification n°5 semblent suffisantes afin de garantir cette protection.

Les modifications se succèdent, ce qui semble bien prouver a posteriori que les observations de la SEPANSO et autres étaient bien fondées. La SEPANSO apprécie quand un porteur de projet accepte de corriger des erreurs passées. L'accès au dossier n'est pas facile pour les non-initiés. La première partie présente des pages de garde, ce qui est particulièrement frustrant lorsqu'on souhaite par exemple prendre connaissance de l'avis de la MRAE !

Nous avons naturellement regardé comment les élus de MACS avaient pris en compte les nécessaires protection des zones humides. Ils ont utilisé l'inventaire réalisé dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. C'est une très bonne base de travail, mais il conviendra toutefois de vérifier que des secteurs n'ont pas été oubliés.

Nous sommes par ailleurs inquiets sur la capacité d'alimenter en eau potable toutes ces nouvelles constructions. La disponibilité de la ressource en eau n'est pas seulement évoquée par la SEPANSO, elle devrait faire l'objet d'une intégration dans la planification territoriale. Sauf erreur de ma part l'accueil de population, la construction de logements, l'arrivée d'activités (industrielles, économiques, agricoles...) devraient faire l'objet d'analyses débouchant sur des concertations ayant pour objet la définition de projets de développement territoriaux. La question de l'adéquation des projets territoriaux (PLUi dans le cas présent) avec la disponibilité des ressources locales paraît indispensable à mettre en lumière. L'évolution de la population, la présence de populations estivales liée à l'activité touristique, le développement des territoires, d'activités et l'extension des zones bâties sont des éléments qui impliquent des prélèvements sur les ressources. Il convient de s'assurer que les besoins induits ne sollicitent pas à l'excès les ressources disponibles.

Même si les quantités disponibles sont suffisantes, il convient de garantir la qualité des masses d'eau. La SEPANSO rappelle que les zones de protection définies par arrêtés préfectoraux ne suffisent pas à assurer la protection des ressources dans lesquelles sont puisées les eaux brutes. Les préfets ont dû se rendre à l'évidence : des ressources ont été polluées par des produits phytosanitaires répandus sur des parcelles agricoles de l'aire d'approvisionnement des captages.

Il est donc indispensable d'identifier sérieusement les aires d'alimentation de captages et de proscrire les épandages d'engrais chimiques (susceptibles de contenir des taux excessifs de cadmium) et de produits chimiques sur toutes ces parcelles. L'axe 3 (page 14/526) n'est vraiment pas développé :

- Certains emplacements réservés ont été identifiés afin de s'assurer de la possibilité de réaliser certains ouvrages techniques d'intérêt général (ex: captage, forage, réserves d'eau, réseaux).

Page 204/526

- Les réseaux d'eau et la ressource sont en capacité suffisante, les réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent par contre, pour certains, une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents. Des programmes de travaux sont à l'étude, dans l'attente, les zones de développement envisagées ont été classées en zone A Urbaniser fermées. Page 356/526

- Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexé. En l'absence de DUA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20) – Page 454/526

- De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages.

Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures. – Page 504/526

Malheureusement l'étude n'apporte aucune garantie sur la disponibilité des ressources en eau et aucune mesure pour garantir la protection de ces ressources. Les nouveaux habitants seront-ils contraints de contribuer financièrement à la mise en place et au fonctionnement des installations de dépollution ? Il convient que MACS informe locataires et propriétaires potentiels.

De la même manière, il semble indispensable d'informer les habitants sur les risques inhérents à l'évolution du trait de côte. Les projets à Capbreton semblent hasardeux...

La SEPANSO attire votre attention sur le suivi de l'arrêt du 14 mai 2025 concernant le fond du lac marin à Seignosse. Si l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 mai 2025 est certes un progrès en ce qu'il oblige la communauté à respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans un espace proche du rivage, il se situe bien en deçà des objectifs que la fédération

SEPANSO LANDES s'est fixée ici c'est-à-dire la préservation d'un site naturel et boisé d'une très grande qualité qui demeure le dernier témoin naturel et originel des abords du lac marin d'Hossegor à la préservation duquel un grand nombre d'habitants de Seignosse sont sensibles. Nos adhérents ne comprendront pas que SEPANSO Landes ait pu accepter une démarche destinée, directement ou indirectement, à sécuriser des porteurs de projets immobiliers. L'appellation « Nouvel arial » représenterait une tromperie du public si le site est finalement destiné à accueillir des activités commerciales, ce qui irait à l'encontre de la Loi Littoral qui exclut l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, surtout lorsque celui-ci est soumis aux variations des niveaux d'eau.

L'arrêt du 14 mai 2025 aurait mérité d'être l'une des pièces jointes au dossier.

En ce qui concerne l'artificialisation, la SEPANSO tient à souligner que dans la plupart des cas, il n'est pas possible quel est le secteur de la commune qui est concernée.

1 – Tableau page 19 : Tosse : 220 (Golf ; équipements touristiques et résidentiels liés – dont villas du resort) – Sauf erreur de notre part, le Conseil départemental a renoncé à ce « projet d'échelle super-SCoT » en novembre 2023.

2 – Pour les OAP, la présentation pose problème dans la mesure où nous voyons que la mixité sociale ne concerne pas toutes les OAP.

Nous retrouvons des données la modification n° 4 (Capbreton – page 40/380) – Qu'est-ce qui est nouveau ??

Deux OAP à Josse – Besoins ?

Sept OAP à Labenne – Besoins ?

3 – Densification : nous attirons l'attention sur la présence de végétaux. Leur destruction induira nécessairement une moindre résilience aux changements climatiques.

4 – Urbanisation en extension des espaces bâtis à Magescq

Le cas de Magescq est connu. Comme précédemment, nous observons que l'OAP 1 fait référence à la modification n°4 (page 123/380) - Qu'est-ce qui est nouveau ??

Compte tenu de l'importance de l'OAP 1 comment est justifiée l'OAP 2 ?

Aucun commentaire sur les OAP 3 et 4

OAP 5 : les espaces verts doivent être impérativement préservés

OAP 6, OAP 7, OAP 8 et OAP 9 : manque de données, à reporter !

5 – Messanges (Modification n°4 de 2024)

La présentation de ces trois OAP n'est pas convaincante

6 – Densification à Messanges

OAP 7

OAP 1 et OAP2

OAP 2, OAP 3, OAP 4, OAP 5 ; OAP 6 : données insuffisantes

7 – Orx

OAP 1, OAP 2 : situation par rapport au bourg ?

8 – Sainte-Marie de Gosse

OAP 1 : La CDPENAF réunie le 7 avril 2026 a émis un avis défavorable à la majorité aux Révisions allégées n°2 et n°5 du PLUi de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

- les nouvelles zones 2AY envisagées engendrent le morcellement d'un ilot agricole homogène de plus de 8,39 ha

- le déplacement d'un secteur constructible proche du centre-bourg vers des espaces en extension de l'urbanisation est peu justifié dans le dossier

- La démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité initialement inscrites au PLUi qui comprennent en partie du massif forestier. En outre il faudrait que des études garantissent l'absence de zones humides dans les zones 2AU envisagés

- L'urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre rétablissement d'une vision plus globale, par exemple lors de la révision du PLUi prévue pour 2028

9 – Saint-Geours de Marenne : là on a un plan qui permet de comprendre les demandes.

10 – Saint-Jean de Marsacq : aucune indication sur la mixité sociale

11 – Saint-Martin de Hinx (modification n° 4 – 24/06/2025)

La commune voulait regrouper les habitations ... OAP 4 ?

12 – Saint-Vincent de Tyrosse

Un plan aurait été apprécié, surtout que la circulation et le stationnement dans cette commune sont parfois compliqués

13 – Saubion (modification n°1 – 24/03/2022)

Mixité sociale ? 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher. On peut se demander si le saucissonnage ne permettra pas de contourner l'obligation.

14 – Saubrigues (modification n° 4 – 24/06/2025)

OAP n° 2 : n'est pas en continuité, devrait être refusée. Pourtant c'est celle qui permettrait une mixité sociale.

15 – Saubusse –

16 – Seignosse – voir ce qui a été écrit ci-dessus.

Un plan d'ensemble est nécessaire : nous ne réussissons pas à localiser les OAP (n° 4 au Penon ?)

17 – Soustons (modification n° 4 – 24/06/2025)

Mixité sociale ?

OAP 4 : localisation ?

18 – Tosse :

On est impressionné par le nombre d'OAP !

- Vieux-Boucau :

+ Volonté de laisser des espaces verts ou boisés

- Mixité sociale ?

Nous avons été étonnés de ne rien trouver dans le dossier à propos de la parcelle AV 314 sur la commune de Soorts-Hossegor. Pourtant le Conseil communautaire de MACS, réuni le 25 septembre 2025 indiquait bien au compte rendu Urbanisme – Point 16 : « Plan local d'urbanisme intercommunal de MACS – Annulation partielle du PLUi concernant un emplacement réservé à Soorts-Hossegor – à l'unanimité ». La SEPANSO espère que cette erreur matérielle sera corrigée immédiatement.

Nous constatons que fort peu de personnes se sont intéressées à ce dossier.

L'architecture même du dossier et la présentation des documents en sont certainement la cause. Pour la plupart le dossier est réduit au « Nouvel Aerial ». Si ce dossier intéressant a fait l'objet de réunions de concertation, la présentation dans le cadre de l'enquête publique n'est pas satisfaisante ; MACS s'expose une nouvelle fois à un risque de contentieux juridique.

Globalement la SEPANSO émet un avis défavorable à la procédure de modification n°5 du PLUi de la C.C. de MACS puisque les questions relatives aux masses d'eau, condition sine qua non, ne sont pas cernées correctement.

Sentiments distingués »

- **Réponse MACS :** L'observation formulée comporte de nombreux développements sans lien direct avec les objets de la modification n°5 du PLUi. Pour rappel, la présente procédure porte exclusivement :
 - Sur l'adaptation du PLUi à Seignosse à la suite de la décision de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 mai 2025 relative au secteur du « Nouvel Aerial » afin de prendre en compte les exigences relatives à l'extension limitée de l'urbanisation dans un espace proche du rivage
 - Sur la création d'une fiche patrimoine
 - Sur l'adaptation ciblée de règles applicables au site concerné
 - Ainsi que sur la correction d'une erreur matérielle

La majorité des remarques formulées concernent des considérations générales relatives à la ressource en eau, aux zones humides, à l'artificialisation, à la mixité sociale, des interrogations portant sur d'autres procédures d'évolution du PLUi ainsi que des observations relatives à des OAP ou à des communes non concernées par la présente modification. Ces éléments excèdent donc le champ de la présente enquête publique et ne relèvent pas des objets de la modification n°5.

Il est toutefois rappelé que plusieurs des thématiques évoquées constituent des enjeux identifiés et déjà pris en compte par MACS dans le cadre du PLUi et des politiques conduites sur le territoire, notamment en matière de gestion de la ressource en eau, de protection des zones humides, de limitation de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces naturels ou encore de mixité sociale.

S'agissant plus particulièrement du secteur du « Nouvel Aerial » à Seignosse, la procédure vise précisément à tirer les conséquences de la décision juridictionnelle précitée en encadrant les possibilités d'évolution du site conformément aux exigences de la loi Littoral et aux attendus de la Cour.

Par ailleurs, les enjeux relatifs à la gestion de l'eau potable, à l'assainissement, à la protection des milieux naturels et à la prévention des risques ont été examinés dans le cadre des pièces du dossier, ainsi que dans les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale. Comme rappelé dans le cadre du dossier soumis à l'autorité environnementale, la modification n°5 n'est pas de nature, au regard de son objet limité, à générer d'incidence significative supplémentaire sur les besoins en alimentation en eau potable.

Pour précision, la décision de la CAA de Bordeaux a bien été ajoutée dans les dossiers d'enquête publique. Enfin, la remarque relative à la lisibilité générale du dossier est prise en considération.

CAA de BORDEAUX, 3ème chambre, 14/05/2025, 23BX02348, Inédit au recueil Lebon

TEXTE INTÉGRAL

CAA de BORDEAUX - 3ème chambre

N° 23BX02348

Inédit au recueil Lebon

Lecture du mercredi 14 mai 2025

Président

M. POUGET

Rapporteur

Mme Valérie RÉAUT

Rapporteur public

M. DUFOUR

Avocat(s)

WATTINE

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

L'association Fédération Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le Sud-Ouest (Sepanso) Landes a demandé au tribunal administratif de Pau d'annuler la délibération du 27 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal applicable dans le territoire de la communauté de communes.

Par un jugement n° 2000977 du 27 juin 2023, le tribunal administratif de Pau a annulé cette

délibération du 27 février 2020 en tant que le document d'urbanisme ouvre à l'urbanisation le secteur du Rey situé à Soorts-Hossegor, qu'il classe en zone 2AU une partie du secteur d'Angou à Capbreton et en tant que deux secteurs du territoire de la commune de Soustons n'ont pas été classés en espaces remarquables.

Publié en ligne le 30/06/2026

Procédure devant la cour :

Par une requête enregistrée le 31 août 2023, l'association Sepanso Landes, représentée par Me Wattine, demande à la cour :

1°) d'annuler l'article 4 de ce jugement du 27 juin 2023 en tant qu'il a rejeté le surplus de ses conclusions dirigées contre la délibération du 27 février 2020 approuvant le plan d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) et, par voie de conséquence, d'annuler cette délibération en tant que, à Soorts-Hossegor, la parcelle cadastrée section AB n° 3 de cette commune n'est pas classée en zone N et les espaces forestiers situés à l'est de la coupure d'urbanisation du Rey sont classés en zone Ns destinée aux activités de tourisme et de loisirs, et en tant que, à Seignosse, l'unité foncière située au lieudit Maison forestière constituée des parcelles cadastrées section OF n°s 322, 534, 535 et n° 538 sont classées en zone U ;

2°) d'annuler ce jugement en tant qu'il a omis de statuer sur les conclusions tendant à l'annulation de la délibération du 27 février 2020 approuvant le plan d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes MACS en ce qu'il classe en zone 1 AU la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor et, par voie de conséquence, d'annuler cette délibération dans cette mesure ;

3°) d'enjoindre à la communauté de communes MACS, sur le fondement de l'article L. 911-1 du code de justice administrative, d'engager une procédure de modification de son document d'urbanisme afin de classer en zone N les trois secteurs précités, dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêt à intervenir ;

4°) de mettre à la charge de la communauté de communes MACS une somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

S'agissant de la régularité du jugement :

- le tribunal a omis de statuer sur le moyen présenté dans un mémoire complémentaire enregistré le 6 juin 2020, tiré de l'erreur manifeste d'appréciation dont est entaché le classement en zone 1 AU de la parcelle du territoire de la commune de Soorts-Hossegor, cadastrée section AV n° 314 ;

S'agissant du bien-fondé du jugement :

- la délibération en litige méconnaît l'objectif de valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la règle de droit ; d'une part, les documents graphiques définissant les droits pour chaque commune sont trop nombreux et comportent une légende déclinée par couleurs difficilement lisible tandis que le règlement écrit comporte pas moins de 130 pages et 472 pages d'annexes ; les références cadastrales des parcelles n'apparaissent pas sur les documents graphiques ; les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les secteurs

de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) ne sont pas nommés et ne précisent pas les parcelles cadastrales qu'ils recouvrent ; les légendes portées sur les documents graphiques consultables sur le site internet de la communauté de communes ne sont pas lisibles, déficience que ne pallie pas la carte interactive du site internet ; ainsi, par exemple, plusieurs parcelles du secteur du Rey à Soorts-Hossegor sont classées en zone U par le document graphique tandis qu'elles sont identifiées par la carte interactive comme étant des espaces remarquables du littoral ;

En ce qui concerne la commune de Soorts-Hossegor :

- le classement en zone Ns " réservée aux activités sportives et de loisirs " de l'espace forestier situé à l'est du lac marin et de la coupure d'urbanisation du Rey est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme ; il méconnaît les dispositions des articles L. 121-23 et L. 121-27 du même code ;
- le maintien du classement en zone U de la parcelle cadastrée section AB n° 3, située dans la limite de la bande des cent mètres du rivage méconnaît les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme ainsi que l'autorité de chose jugée par une décision du tribunal administratif de Pau du 10 mai 2016, n°1401026 ; il est également entaché d'un détournement de pouvoir ;
- le classement en zone 1 AU de la vaste parcelle cadastrée section AV n° 314, située au sein des barthes de Soorts-Hossegor est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; cette parcelle fait partie d'un secteur qui était classé en zone AU 2 dans le précédent document d'urbanisme, devenu un vaste espace naturel caractérisé comme un réservoir de biodiversité dans le PLUI en raison de la présence de zones humides naturelles ; ce classement est également entaché d'un détournement de pouvoir dans la mesure où il est difficile de croire que l'étude environnementale relative à ce secteur ait considéré que les zones humides qui caractérisent les lieux n'existent plus précisément à la limite de la parcelle qui, en outre, appartient à un colistier du maire sortant aux élections municipales du printemps 2020 ;

En ce qui concerne la commune de Seignosse :

- l'unité foncière, composée des parcelles cadastrées section F n°s 322, 534, 535 et 538, située au lieudit Maison forestière, appartenant à la communauté de communes MACS depuis 2012, d'une contenance de 3,6 hectares, est placée dans les espaces proches du rivage du lac marin et ne pouvait être classée en zone U ;
- il s'agit d'un terrain boisé formant une coupure d'urbanisation au sens de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, reliant le fond du lac à la forêt communale située à l'est ;
- cette unité foncière constitue un espace remarquable en application des articles L. 121 23 et R. 121-4 7° du code de l'urbanisme dès lors que l'ensemble du territoire communal fait partie du périmètre du site inscrit des Étangs landais sud ; elle ne pouvait être classée qu'en zone Ner ou Ncu ;
- le schéma de cohérence territorial MACS approuvé le 4 mars 2014 est illégal par voie d'exception, faute d'avoir identifié cette unité foncière comme une coupure d'urbanisation, un espace remarquable et faute de l'avoir intégrée dans les espaces proches du rivage.

Par un mémoire en défense enregistré le 29 mai 2024, la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS), représentée par la selarl HMS Atlantique Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 500 euros soit mise à la charge de l'association requérante sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que, à supposer que le tribunal ait omis de statuer sur le moyen tiré de l'illégalité du classement en zone 1 AU de la parcelle du territoire de la commune de Soorts-Hossegor,

cadastrée section AV n° 314, le tribunal, statuant par évocation, ne pourra que constater que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Publié en ligne le 30/06/2026

Par une ordonnance du 30 mai 2024, la clôture d'instruction a été fixée en dernier lieu au 24 juin 2024 à 12h 00.

Par un courrier du 9 avril 2025, les parties ont été informée que la cour était susceptible de faire application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme afin de permettre à la communauté de communes MACS de régulariser, en lui accordant un délai de six mois, le vice entachant le document graphique du territoire de la commune de Seignosse en tant qu'il fixe la limite des espaces proches du rivage.

La Sepanso Landes a produit des observations, enregistrées le 13 avril 2025.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Valérie Réaut,
- les conclusions de M. Julien Dufour, rapporteur public,
- les observations de Me Wattine, représentant la fédération Sepanso Landes,
- et les observations de Me Cazcarra, représentant la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 27 février 2020, le conseil communautaire de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) applicable dans son territoire. Saisi par l'association Fédération Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (Sepanso) Landes, aux termes d'un jugement du 27 juin 2023, le tribunal administratif de Pau a annulé partiellement cette délibération en tant que le document d'urbanisme avait ouvert à l'urbanisation le secteur du Rey situé à Soorts-Hossegor, avait classé en zone 2AU une partie du secteur d'Angou à Capbreton et en tant que ce même document n'avait pas qualifié d'espaces remarquables deux secteurs du territoire de la commune de Soustons. L'association Sepanso Landes relève appel de ce jugement en tant qu'il a rejeté le surplus de sa demande.

Sur la régularité du jugement attaqué :

2. Il ressort des pièces du dossier de première instance que, dans son mémoire enregistré le 6 juin 2020 et communiqué à la communauté de communes MACS, la société Sepanso Landes a

soulevé un moyen, qui n'est pas inopérant, tiré de ce que le classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Or, le tribunal a omis d'examiner ce moyen. Dès lors que, sur cette question, le jugement est divisible, l'irrégularité partielle dont il est atteint implique d'en prononcer l'annulation en tant que la régularité de ce zonage n'a pas été examinée.

Publié en ligne le 30/06/2026

3. Il y a lieu d'évoquer et de statuer sur la demande de première instance de la Sepanso Landes en tant qu'elle soutient que le classement de la parcelle cadastrée section AV n° 314 serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation et d'examiner le surplus de la requête par l'effet dévolutif de l'appel.

Sur la légalité de la délibération du 27 février 2020 :

En ce qui concerne la procédure :

4. En premier lieu, à la date de la délibération du 17 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire de la MACS a prescrit l'élaboration du document d'urbanisme, les dispositions alors en vigueur de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, aujourd'hui reprises à l'article L. 153-8 de ce code, préoyaient que l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore le document d'urbanisme en collaboration avec les communes membres et que l'organe délibérant arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes membres.

5. Il ressort des pièces du dossier que la conférence intercommunale relative aux modalités de la collaboration entre la communauté de communes MACS et les communes membres pour l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal a eu lieu le 9 décembre 2015. A l'issue de cette séance à laquelle tous les maires ont été convoqués, une " charte de gouvernance " a été adoptée à l'unanimité des vingt-et-un maires présents et représentés, dont le contenu a été repris dans la délibération du 15 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du document d'urbanisme. Il ressort également des pièces du dossier qu'une seconde conférence intercommunale eut lieu peu avant l'approbation du plan d'urbanisme intercommunal lors d'une séance du 12 février 2020 au cours de laquelle le bilan des consultations et de l'enquête publique a été présenté aux maires des communes, qui ont pu faire valoir leurs observations. Au vu de ces éléments, la procédure prévue à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme a été régulièrement menée.

6. En second lieu, il ressort des pièces du dossier que la communauté de communes MACS a adressé le projet du plan d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration par lettre recommandée au comité régional de conchyliculture " Arcachon Aquitaine " qui en a accusé réception, satisfaisant ainsi à la procédure consultative prévue à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme alors applicable aujourd'hui repris à l'article L. 132-7 de ce code.

En ce qui concerne le moyen tiré de la violation de l'objectif à valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité des normes :

7. Il est constant que la consultation du règlement du PLUI en litige, couvrant le périmètre des 23 communes membres de la communauté de communes MACS, soit un territoire de 600 km², conduit nécessairement à combiner les règles générales applicables à l'échelle de l'intercommunalité et les règles particulières à chaque territoire communal et traduit le volume

important des normes à concilier. Au cas particulier, les auteurs du document d'urbanisme ont décidé de définir un socle de règles communes à l'ensemble des zones U, A et N, complété par des règles propres à chaque territoire communal au moyen de documents graphiques thématiques dont chacun comporte une légende réglementaire adaptée. Ces documents graphiques, contrairement à ce qui est soutenu, répertorient les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) pour chaque commune ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). S'il est regrettable qu'ils ne comportent pas les références cadastrales des parcelles, ils sont, avec les légendes thématiques dont ils sont assortis, parfaitement lisibles. Ainsi, et quand bien même la communauté de communes MACS ne peut utilement se prévaloir de la possibilité de consulter sur le site internet de l'établissement public une carte géographique interactive, les dispositions réglementaires du PLUI de la communauté de communes MACS ne contreviennent pas au principe d'accessibilité et d'intelligibilité de la norme.

En ce qui concerne les parcelles du territoire de la commune de Soorts-Hossegor :

S'agissant du classement en zone Ns de l'unité foncière située à l'est du secteur du Rey :

8. En premier lieu, aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : " Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. / (...) ". L'article R. 121-4 de ce code précise que : " En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : (...) / 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; / (...) / 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ; (...) ".

9. La Sepanso Landes soutient que l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section AM n°s 17, 18, 32, 3 et n° 38, d'une superficie totale de plus de 14 ha, située à l'est du lac marin de Soorts-Hossegor, présente les caractéristiques d'un espace remarquable. Toutefois, outre le fait qu'aucun des espaces remarquables identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes MACS approuvé le 4 mars 2014 ne couvre cette unité foncière, la seule circonstance alléguée que celle-ci est comprise dans le périmètre du site inscrit des Étangs landais Sud ne suffit pas à démontrer qu'elle devrait être qualifiée d'espace remarquable au sens de la loi Littoral.

10. En deuxième lieu, la Sepanso n'apporte aucun élément permettant de considérer que l'unité foncière en litige constituerait un espace boisé faisant partie des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, ce qui ne ressort pas des pièces du dossier, notamment pas du document d'orientation et d'objectifs du SCoT de la communauté de communes MACS qui n'identifie pas dans ce secteur un espace boisé significatif. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme ne peut être qu'écarté.

11. En troisième lieu, aux termes l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : " Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les

secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; (...) 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / (...) ". Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Ils peuvent être amenés, à cet effet, à classer en zone naturelle, pour les motifs ci-dessus énoncés, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation, au regard notamment des intérêts du site sur lequel il se situe. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'un détournement de pouvoir.

12. Le règlement du PLUI de la communauté de communes MACS, applicable en zone Ns, zone " naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs ", prévoit que sont autorisées, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : " Les constructions nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (...). / Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (...) dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale (...). / L'extension ou la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLUI. / Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage, que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière. / Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires). ".

13. La Sepanso Landes conteste le classement de l'unité foncière en zone naturelle indiquée en ce que le règlement applicable à cette zone porterait atteinte au caractère naturel des lieux. Il ressort toutefois des pièces du dossier que l'espace majoritairement boisé qui constitue l'unité foncière en litige a été défini comme un secteur de taille et de capacité limitée destiné à l'aménagement d'un parcours dans les arbres. Dans la mesure où les constructions autorisées sont limitées à celles qui sont nécessaires aux installations destinées à l'accueil du public, sans dépasser 150 m² de surface de plancher totale, et que les aires de stationnement cimentées ou bitumées sont interdites, les dispositions réglementaires applicables à la zone Ns garantissent dans des conditions exemptes de toute erreur manifeste d'appréciation la vocation naturelle des lieux.

S'agissant du classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 :

14. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée section AV n° 314, d'une superficie de 10 110 m² est située au sud du secteur urbanisé étendu à l'est du territoire de la commune de Soorts-Hossegor. Elle est plus précisément placée dans le coude que forme l'avenue de la Bécasse et de la rue de Couillicq par rapport à l'avenue de la Bouchonnerie. Bordant cette voie, qui est en réalité un chemin, ce grand terrain, en état de prairie et partiellement boisé, est au vu du rapport de présentation du PLUI inclus dans un réservoir de biodiversité du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Aquitaine que le SCoT de la communauté de communes MACS répertorie comme l'un des réservoirs de biodiversité officiels du territoire de Soorts-Hossegor. Ce secteur est ainsi décrit comme faisant partie du réservoir de biodiversité ouvrant au sud sur la vaste zone humide des barthes de Monbardon. Au vu de ces éléments, l'ouverture

à l'urbanisation directe de la parcelle cadastrée AV n° 314, du fait de son classement en zone 1 AU et de son inclusion dans l'OAP n° 1 destinée à la réalisation d'un programme d'habitats, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Publié en ligne le 30/06/2026

S'agissant du classement en zone U de la parcelle cadastrée section AB n°3 :

15. En premier lieu, contrairement à ce que soutient la Sepanso Landes, le classement en zone U de la parcelle cadastrée section AB n° 3 ne méconnaît pas l'autorité absolue de la chose jugée qui s'attache au jugement n°1401026 du 10 mai 2016, devenu définitif, par lequel le tribunal administratif de Pau a annulé un permis de construire pour édifier un local devant accueillir une association proposant une activité de surf, dès lors que cette annulation est fondée sur la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme aujourd'hui reprises à l'article R. 111-27 de ce code, qui n'ont pas pour objet ni pour effet de rendre la parcelle en toutes circonstances inconstructible.

16. En deuxième lieu, aux termes du premier alinéa de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : " L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. / Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer (...) " L'article L. 121-16 du même code dispose que : " En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres ". Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de sa compatibilité avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Dans le cas où le territoire concerné est couvert par un SCoT, cette compatibilité s'apprécie en tenant compte des dispositions de ce document relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, sans pouvoir en exclure certaines au motif qu'elles seraient insuffisamment précises, sous la seule réserve de leur propre compatibilité avec ces dernières.

17. Il ressort des pièces du dossier, en particulier du document graphique 3.2.1 annexé au règlement du PLUI, que la parcelle cadastrée section AB n° 3, d'une superficie de 1 810 m², est située en front de mer, entre la " plage des Landais " et la voie publique. Selon les documents graphiques du PLUI en litige, son emprise est incluse pour moitié, à l'ouest, dans la bande littorale des cent mètres, et pour l'autre moitié, à l'est, dans les espaces proches du rivage. Si le SCoT de la communauté de communes MACS du 4 mars 2014 s'est borné à rappeler les critères jurisprudentiels d'identification des agglomérations et villages au sens de la loi Littoral et n'a pas défini les secteurs déjà urbanisés, il ressort des documents composant le PLUI que cette parcelle jouxte un ensemble de constructions regroupées d'une importance et d'une densité significatives caractérisant un espace urbanisé, d'ailleurs inclus dans un programme d'aménagement du secteur de la place des Landais. Il s'ensuit que son classement en zone U n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

18. En dernier lieu, la circonstance que la parcelle appartienne à la commune de Soorts-Hossegor ne suffit pas à elle-seule à caractériser le détournement de pouvoir invoqué, qui n'est donc pas établi.

En ce qui concerne l'unité foncière située au lieudit Maison forestière à Seignosse :

19. En premier lieu, la Sepanso soutient que l'unité foncière appartenant à la communauté de

communes MACS, constituées des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538, située au lieudit Maison forestière, devrait être qualifiée d'espace remarquable au sens des dispositions des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme énoncés au point 9 ou bien constituerait une coupure d'urbanisation au sens de l'article L. 121-22 du même code.

Publié en ligne le 30/06/2026

20. D'une part, le SCoT de la communauté de communes MACS du 4 mars 2014 ne classe pas ce site dans les espaces remarquables du territoire intercommunal ni ne considère que sa situation justifierait qu'il soit qualifié de coupure d'urbanisation. La Sepanso Landes soutient, par voie d'exception, que le SCoT serait irrégulier sur ces deux points. Toutefois, la seule circonstance dont l'appelante se prévaut, tirée de ce que l'unité foncière est boisée et comprise dans le périmètre du site inscrit des Étangs landais sud dont elle constituerait un espace naturel, ne permet pas, en elle-même, de qualifier ce secteur d'espace remarquable au sens de la loi Littoral. De même, en faisant seulement valoir que le site de la Maison forestière relie l'extrémité nord-est du lac de Soorts-Hossegor à la forêt communale située au sud-est du territoire communal, la requérante ne démontre pas qu'il aurait dû être qualifié de coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral. Il s'ensuit que l'illégalité du SCoT, soulevée par voie d'exception, ne peut être accueillie.

21. D'autre part, pour les mêmes raisons que celles qui viennent d'être évoquées au point précédent, les moyens tirés de la méconnaissance de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, et des articles L. 121-23 et R. 121-4 du même code, motif pris que le PLUI de la communauté de communes MACS n'a pas qualifié l'unité foncière située au lieudit Maison forestière d'espace remarquable ou de coupure d'urbanisation, ne peuvent être accueillis.

22. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : " L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. ". Aux termes de l'article L. 321-2 du code de l'environnement : " Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer : 1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; (...). "

23. Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage au sens des dispositions précitées, trois critères doivent être pris en compte, à savoir la distance séparant cette zone du rivage, son caractère urbanisé ou non et la covisibilité entre cette zone et la mer ou le rivage d'un étang salé. L'objectif d'urbanisation limitée visé par ces dispositions exige que soit retenu comme espace proche du rivage un territoire dont le développement urbain forme un ensemble cohérent. Le critère de covisibilité n'implique pas que chaque parcelle située au sein de l'espace ainsi qualifié soit située en covisibilité de la mer, dès lors qu'une telle parcelle ne peut, en tout état de cause, être séparée de l'ensemble cohérent dont elle fait partie.

24. Il ressort des pièces du dossier que le SCoT de Marenne Adour Côte-Sud approuvé le 4 mars 2014, applicable à la date de la délibération en litige a, dans des documents graphiques se rapportant au territoire de chaque commune concernée, délimité les espaces proches du rivage de l'océan Atlantique mais, pour les communes de Seignosse et de Soorts-Hossegor, n'a pas fixé les limites des espaces proches du rivage du lac de Soorts-Hossegor, lequel constitue, comme l'a déjà jugé la cour, un lac salé en communication directe, naturelle et permanente avec l'océan

Atlantique, soumis à ce titre aux dispositions précitées. Le PLUI en litige n'a pas davantage délimité les espaces proches du rivage de ce lac par application des critères énoncés au point précédent. Toutefois, la partie sud de l'unité foncière en litige est distante d'une trentaine de mètres des plus hautes eaux du lac marin, dont elle n'est séparée que par une route et une construction de faible volume. Ce tènement est en outre essentiellement couvert de pins maritimes et ne supporte que quelques constructions qui ne peuvent être regardées comme constitutives d'un espace déjà urbanisé. Eu égard à cette configuration, et quand bien même les pièces du dossier n'établissent pas avec certitude l'existence d'une covisibilité entre le rivage du lac et le fonds en litige, il y a lieu de considérer qu'une partie au moins de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538 est située dans les espaces proches du rivage. En tant qu'il classe la partie de cette unité foncière située dans ces espaces proches du rivage en zone U sans limiter l'extension de l'urbanisation par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, le règlement du PLUI compromet l'application des dispositions de la loi Littoral et n'est pas compatible, dans cette mesure, avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

25. En dernier lieu, à supposer soulevé le moyen tiré du détournement de pouvoir, celui-ci n'est pas établi.

26. Il résulte de tout ce qui précède que la Sepanso Landes est seulement fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Pau ne s'est pas prononcé sur le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor, et n'a pas fait droit au moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme s'agissant de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538. Elle est également fondée à demander l'annulation de la délibération du 27 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes MACS a approuvé son PLUI en tant que la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor est classée en zone 1 AU.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

27. Aux termes de l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme : " En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation (...) ". Si l'annulation partielle prononcée par le présent arrêt devrait conduire à prescrire à la communauté de communes MACS d'élaborer sans délai de nouvelles dispositions applicables à la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor, il résulte de l'instruction que l'établissement public a modifié le classement de cette parcelle par une délibération approuvant la modification n° 3 du document d'urbanisme en date du 27 juin 2023 et opposable depuis le 17 juillet 2023. Il s'ensuit que les conclusions à fin d'injonction ne peuvent donc qu'être rejetées.

Sur l'application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme :

28. Aux termes de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme : " Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre (...) un plan local d'urbanisme (...), estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes : / 1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, pour (...) les plans locaux d'urbanisme, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être

régularisée par une procédure de modification prévue à la section 6 du chapitre III du titre IV du livre Ier et à la section 6 du chapitre III du titre V du livre Ier ; (...). ”

Publié en ligne le 30/06/2026

29. L'illégalité relevée au point 24 du présent arrêt n'est pas un vice de forme ou de procédure et elle est susceptible d'être régularisée par une modification du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal. En conséquence, il y a lieu pour la cour de faire application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso pendant un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt afin de permettre à la communauté de communes MACS de procéder à la régularisation de cette illégalité entachant le document d'urbanisme intercommunal.

DECIDE :

Article 1er : Le jugement n° 2000977 du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023 est annulé en tant qu'il n'a pas examiné la légalité du classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor.

Article 2 : La délibération du 27 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes MACS a approuvé son PLUI est annulée en tant que la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor est classée en zone 1 AU.

Article 3 : Il est sursis à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso Landes jusqu'à l'expiration d'un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt imparti à la communauté de communes MACS pour notifier à la cour la régularisation de sa délibération du 27 février 2020 qu'implique le point 24 de l'arrêt.

Article 4 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent arrêt sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à l'association Fédération Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le Sud-Ouest (Sepanso) Landes et à la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Délibéré après l'audience du 15 avril 2025 à laquelle siégeaient :

M. Laurent Pouget, président,

M. Vincent Bureau, premier conseiller,

Mme Valérie Réaut, première conseillère,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 14 mai 2025.

La rapporteure,

Valérie RéautLe président,

Laurent Pouget

Le greffier,

Christophe Pelletier

La République mande et ordonne au préfet des Landes en ce qui le concerne, et à tous commissaires de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

2

N° 23BX02348

Publié en ligne le 30/06/2026



SEIGNOSSE

COMMUNE DE SEIGNOSSE

DELIBERATION 05 – CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MAI 2026

Envoyé en préfecture le 27/05/2026

Reçu en préfecture le 27/05/2026

Publié en ligne le 30/06/2026

ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE



DEPARTEMENT
Des Landes

Commune
De SEIGNOSSE

Nombre de Conseillers
En exercice : 27
Présents : 24
Absents : 0
Procurations : 3
Votants : 27

L'An Deux Mille Vingt-Six, le 26 du mois de mai, à 19 heures, la séance du Conseil Municipal, dûment convoqué le 19 mai 2026, s'est réunie, à la salle de l'étage du Pôle Sportif et Culturel Maurice Ravailhe, sous la présidence de Monsieur Pierre PECASTAINGS.

Mesdames, Sophie BASTIÉ, Stéphanie CASTANDET, Caroline CAZAUX, Elise COUGOUREUX, Isabelle ETCHEVERRY, Joséphine GAND, Léa HERR, Ghislaine PEYON, Maud RIBERA, Sylvie CAILLAUX, Florence FROESCH, Amandine NONN, Stéphanie MURAZ

Messieurs, David BENHAMOU, Jérôme BIREPINTE, Frédéric DARRATS, Clément DUBARRY, Alain HONTEBEYRIE, Eric LECERF, Pierre VAN DEN BOOGAERDE, Frédéric LARRIEU, Mathieu HEMON, Léo MALET,

Date d'affichage :
19 mai 2026

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Pouvoirs :

Monsieur Valérie CASTAING TONNEAU a donné procuration à Madame Léa HERR

Monsieur André de POUMAYRAC DE MASREDON a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS

Monsieur Arnaud DU BOIS DE MAQUILLÉ a donné procuration à Monsieur Frédéric LARRIEU,

Secrétaire de séance : Mathieu HEMON

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) – Observation de la Commune dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°5

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;

VU le code de l'environnement, et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier, les articles L. 122-4 et suivants, L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R. 122-17 et suivants et R. 123-7 ;

VU l'arrêté n°20260327A18 du Président de la Communauté de Communes MACS, relative à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique de la Modification n°5 du PLUi ;

CONSIDERANT que la modification n°5 du PLUi porte notamment sur les évolutions du PLUi suite au sursis à statuer prononcé par l'arrêt n° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 14 mai 2025, et impliquant l'intégration de l'unité foncière en litige (ancien musée forestier) dans les Espaces Proches du Rivage du lac marin d'Hossegor, en encadrant les droits à construire afin de limiter l'extension de l'urbanisation, tout en assurant la compatibilité avec le SCoT et le respect de la loi Littoral ;

CONSIDERANT qu'à l'occasion de cette modification n°5, il apparaissait nécessaire d'intégrer ce foncier dans l'inventaire patrimoniale de la Commune au PLUi, en raison de l'intérêt du bâti présent sur la parcelle ;

CONSIDERANT que la Commune souhaite produire, dans le cadre de l'enquête publique, ladite fiche patrimoniale ci-annexée ;



SEIGNOSSE

COMMUNE DE SEIGNOSSE

DELIBERATION 05 – CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MAI 2026

Envoyé en préfecture le 27/05/2026

Reçu en préfecture le 27/05/2026

Publié en ligne le 30/06/2026

ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE



Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

DECIDE :

Article 1 : de porter en observation à l'enquête publique la fiche patrimoniale ci-annexée, relative au bâti de l'ancien musée forestier, cadastré section F n°354.

Article 2 : de confirmer auprès de la Communauté de communes l'avis favorable de la Commune de Seignosse sur la modification n°5 du PLUi, sous réserve de la prise en compte de cette fiche patrimoniale.

Article 3 : que Messieurs le Maire et Mme la Conseillère Déléguée à l'urbanisme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire :

- peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera publié sur le site internet de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission par le représentant de l'Etat dans le département.

Le/la secrétaire de séance

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Pierre PECASTAINGS





ANNEXE

Commune de SEIGNOSSE

-

éléments de patrimoine identifiés
au titre de l'article L.151-19 du
code de l'urbanisme.

Fiches patrimoines et
photographique



Sommaire

A _ Ensembles bâtis et bâtiments isolés

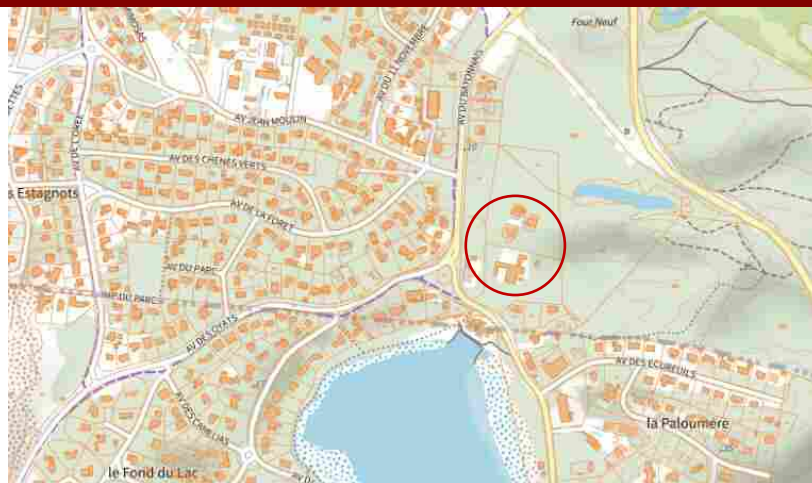
A1_Architecture dite « traditionnelle »

A2_ Architecture régionale

Ancienne maison forestière

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 354	AVENUE DU TOUR DU LAC	1830

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

Façade Nord
(avant extensions 1950)



Façade Est



Prise de vue : 1962-07-23 IGN



Prise de vue : 1977-09-10 IGN

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie

L'ancien musée forestier a été construit en 1939. Il était composée d'un corps principal de bâti en R+1 avec une aile en retour orientée Nord-Est. Ce corps principal était flanqué d'un volume Rdc, en équerre, formant une cour ouverte au sud.

Le reste des bâtiments sont des extensions et bâtis en rez-de-chaussées avec un intérêt architectural moindre.

Les bâtiments ont subis de grosses interventions avant d'être vidés. Actuellement (2025), vide et délaissé depuis de nombreuses années, sans entretien et squatté, certaines parties du bâti ont été démolies car menaçant péril et d'autres parties ont été condamnées. L'ensemble des volumes intérieurs ont été saccagés ou menacent de tomber.

Couvertures :

Charpentes et couvertures en tuiles romanes à double emboîtement grand moule fortement galbées ont une apparence correcte, mise à part certains points d'effondrement.

L'état sanitaire général du bâti est inquiétant, avec l'aile Est qui est partiellement effondrée et des planchers dangereux.

Eléments singuliers

Façades Sud et Nord :

Façades très intéressantes à conserver et à protéger.

Façade sud à pans de bois avec entrée en retrait, surplombée par une loggia tout en bois, comprenant balcon, balustres et deux hauts « poteaux-colonnes » toute hauteur en bois. De larges débords de toit avec des consoles d'avant toits ouvragées et pannes rythment la façade.

Façade Nord : la façade Nord a subi des transformations par rapport à son état d'origine. Elle présente tout de même une composition symétrique, avec pans de bois et remplissage de brique fourragère. à conserver ou à protéger. Les colombages sous les avant toits et en partie haute des façades semblent en assez bon état.

Aile en retour bâti principal :

Cette partie de bâti a subi de gros désordres complétés d'infiltrations régulières. Cette partie de bâtiment présente un intérêt patrimonial fort.

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

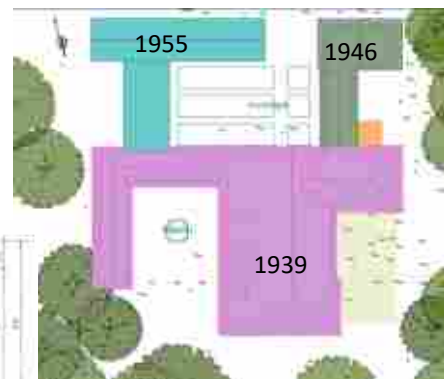


Façade Ouest



Façade Sud

Aile bâti principal



Plan extrait étude BETICOT/JOLY/EGIS



Façade sud



Ailes en équerre.

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES



Nord



PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles

Prescriptions et recommandations

Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.

Quel que soit le projet, il faudra prévoir la préservation et (ou) la reconstruction à l'identique les façades Nord, Sud et Est du corps principal de bâti.

Il est recommandé de faire de même avec les façades Sud des ailes Est et Ouest.

Il sera donc envisagé :

- Le changement des pièces de bois des façades remarquables,
- La restauration des éléments bois des façades en bon état (montants et traverses, chevronnage)
- La restauration des avant toits, abouts de pannes, chevrons, consoles en bois existants conservés
- La réfection des avant-toits et zinguerie neuve (gouttières et descentes).

Concernant les interventions sur ce patrimoine bâti existant, il est fortement suggéré que ce soit un architecte du patrimoine qui gère le maintien ou la reconstruction de ce patrimoine (façades).

Le reste du (des) projet(s) pourra être porté par un architecte n'ayant pas de diplôme ou de spécialisation en bâti ancien et patrimonial, mais ayant des références de projets réalisés en secteurs protégés et ayant une grande sensibilité du patrimoine végétal et à l'esprit des lieux.

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'un péril avéré, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »

• Extensions, changement d'usage et construction neuves

- Les extensions mesurées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement au bâti existant et dans le contexte boisé.
- Elles peuvent présenter une expression architecturale contemporaine dès lors qu'un dialogue cohérent soit établi avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes des bâtis conservés ou reconstruits à l'identique.
- Aucune extension ou construction neuve qui aurait pour effet de masquer les façades nord et sud, ne sont pas envisageables.
- Les annexes ou bâti complémentaires peuvent adopter une écriture architecturale contemporaine, sous réserve d'une cohérence d'ensemble avec le bâti principal, notamment dans les proportions, la volumétrie, les matériaux ou les teintes employés

Surélévation

Peu souhaité, ou sur les volumes actuels en rez-de-chaussée sur présentation de programme et projet le nécessitant.

Clôtures et haies / espaces extérieurs

- Le caractère forestier du site doit être conservé par le maintien et le confortement du couvert boisé. L'utilisation des essences d'arbres endémiques, la conservation et la mise en valeur des arbres remarquables est demandée.
- Les aménagements extérieurs devront maintenir le caractère « naturel » des lieux
- Préservation de sols existants et perméables. Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols avec la réalisation de cheminements et de constructions ou surface de stationnement et voirie de desserte.
- Les équipements liés à la fréquentation (barrières, clôtures, signalétique) doivent être discrets, réversibles, en bois ou métal non peint
- L'ensemble du traitement paysager doit participer à la mise en valeur du patrimoine bâti par le végétal.

Avis des Personnes Publiques Associées

PPA	Date d'émission	Avis
Chambre d'Agriculture	24 novembre 2025	Avis favorable
Conseil Départemental	20 janvier 2026	Avis favorable
Commune de Seignosse	13 mai 2026	Avis favorable avec proposition

24 novembre 2025 | Chambre d'agriculture

Observation : « Après analyse du dossier que vous nous avez transmis, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce projet de modification, qui n'impacte pas défavorablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, et pour lequel nous émettons donc un avis favorable. »

- **Réponse MACS :** Pas d'élément de réponse.

20 janvier 2026 | Conseil Départemental

Observation : « Je vous informe que le Département n'a pas d'observations à formuler sur le dossier. »

- **Réponse MACS :** Pas d'élément de réponse.

13 mai 2026 | Commune de Seignosse

Observation : « En concertation avec l'Architecte Conseil de la Ville, la mairie de Seignosse propose toutefois de compléter la Fiche Patrimoine proposée dans le projet de modification sus visé par l' « ANNEXE Commune de SEIGNOSSE - éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme - Fiches patrimoines et photographique » jointe aux présentes. »

- **Réponse MACS :** La fiche patrimoine présentée reprend dans ses grands principes un nombre important d'éléments et de dénominateurs communs avec la fiche initialement proposée en s'inscrivant dans la continuité du travail déjà engagé et des objectifs de préservation précédemment définis. Elle bénéficie de l'apport et de l'expertise de l'architecte-conseil de la commune, et de ses échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela contribue à renforcer le caractère opérationnel du document et sa traduction concrète dans l'accompagnement des projets tout en améliorant les capacités de suivi, d'analyse et de contrôle architectural.

Cette contribution apporte également des garanties supplémentaires quant au respect et à la préservation des enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers identifiés à travers cette fiche. La proposition formulée vient ainsi compléter, préciser et consolider les éléments déjà repérés jusque-là mais dont la formalisation et le niveau de détail apportés par l'analyse architecturale permettent désormais d'affirmer plus clairement les orientations recherchées.

Au regard de ces éléments, cette nouvelle proposition apparaît plus aboutie et mieux adaptée aux objectifs poursuivis dans le cadre de cette Modification. Elle sera par conséquent intégrée au dossier en remplacement de la fiche initialement proposée.



**Communauté de Communes MACS
M. Le Commissaire Enquêteur
(modification n°5 PLUI)
ALLEE DES CAMELIAS
BP44
40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
FRA**

Nos réf. : MAARCH/2026D/480
Dossier suivi par : Virginie TORRES-OLLANDINI - Responsable du service urbanisme Urbanisme
Téléphone : 05.58.49.89.89
Courriel : urbanisme@seignosse.fr

Objet : Modification PLUI n°5: Avis Favorable et demande d'intégration d'une annexe patrimoine complémentaire

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La Commune de Seignosse émet un avis FAVORABLE sur le projet de modification n°5 du PLUI en cours de modification.

En concertation avec l'Architecte Conseil de la Ville, la mairie de Seignosse propose toutefois de compléter la Fiche Patrimoine proposée dans le projet de modification sus visé par l' « ANNEXE Commune de SEIGNOSSE - éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme - Fiches patrimoines et photographique » jointe aux présentes.

Vous remerciant part avance pour cette prise en compte et l'annexion de cette fiche, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes cordiales salutations.



Sommaire

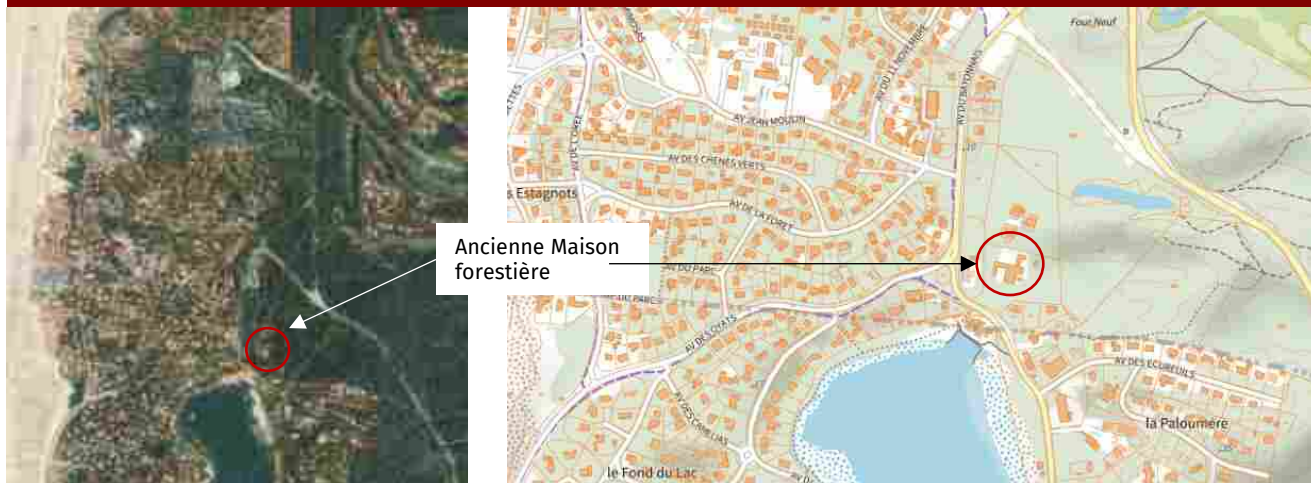
A _ Ensembles bâtis et bâtiments isolés

A1_Architecture dite « traditionnelle »

A2_ Architecture régionale

Ancienne maison forestière

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AVENUE DU TOUR DU LAC	1930

SITUATION GÉOGRAPHIQUE**DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES**

Façade Nord
(avant extensions 1950)



Prise de vue : 1962-07-23 IGN



Prise de vue : 1977-09-10 IGN

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie

L'ancien musée forestier a été construit en 1939. Il était composé d'un corps principal de bâti en R+1 avec une aile en retour orientée Nord-Est. Ce corps principal était flanqué d'un volume Rdc, en équerre, formant une cour ouverte au sud.

Le reste des bâtiments sont des extensions et bâtis en rez-de-chaussées avec un intérêt architectural moindre.

Les bâtiments ont subis de lourdes interventions avant d'être vidés. Actuellement (2026), vides et délaissés depuis de nombreuses années, sans entretien, d'autres parties du bâti ont été démolies car menaçant péril et d'autres parties ont été condamnées. L'état sanitaire général du bâti est inquiétant, avec l'aile nord-est qui est partiellement effondrée et des planchers dangereux. Les charpentes sont couvertes de tuiles romanes à double emboîtement, grand moule, et fortement galbées. Certains points d'effondrement présents.

L'ensemble est composé :

- d'un corps de bâtiment principal orienté Nord/Sud de 27m de long par 16.80m de large, de deux niveaux, avec un faitage à 8.71m, et d'une aile en retour au Nord Est, de deux niveaux, faitage à 8.19 m
- Deux ailes, à l'Ouest, d'un seul RDC, en équerre formant un patio ouvert au Sud, faitage à 4.95m.
- Une extension au Nord d'un seul niveau de 14m par 4,5m, faitage 4.14m, prolongée d'un volume de deux niveaux de 11.47 m de long par 6.47 m de large et un faitage à 7.36m de haut.

Eléments singuliers

Façades Sud et Nord bâtiment principal :**Façades très intéressantes à conserver et à protéger.**

Façade sud à pans de bois avec entrée en retrait, surplombée par une loggia tout en bois, comprenant balcon, balustres et deux hauts « poteaux-colonnes » toute hauteur en bois.

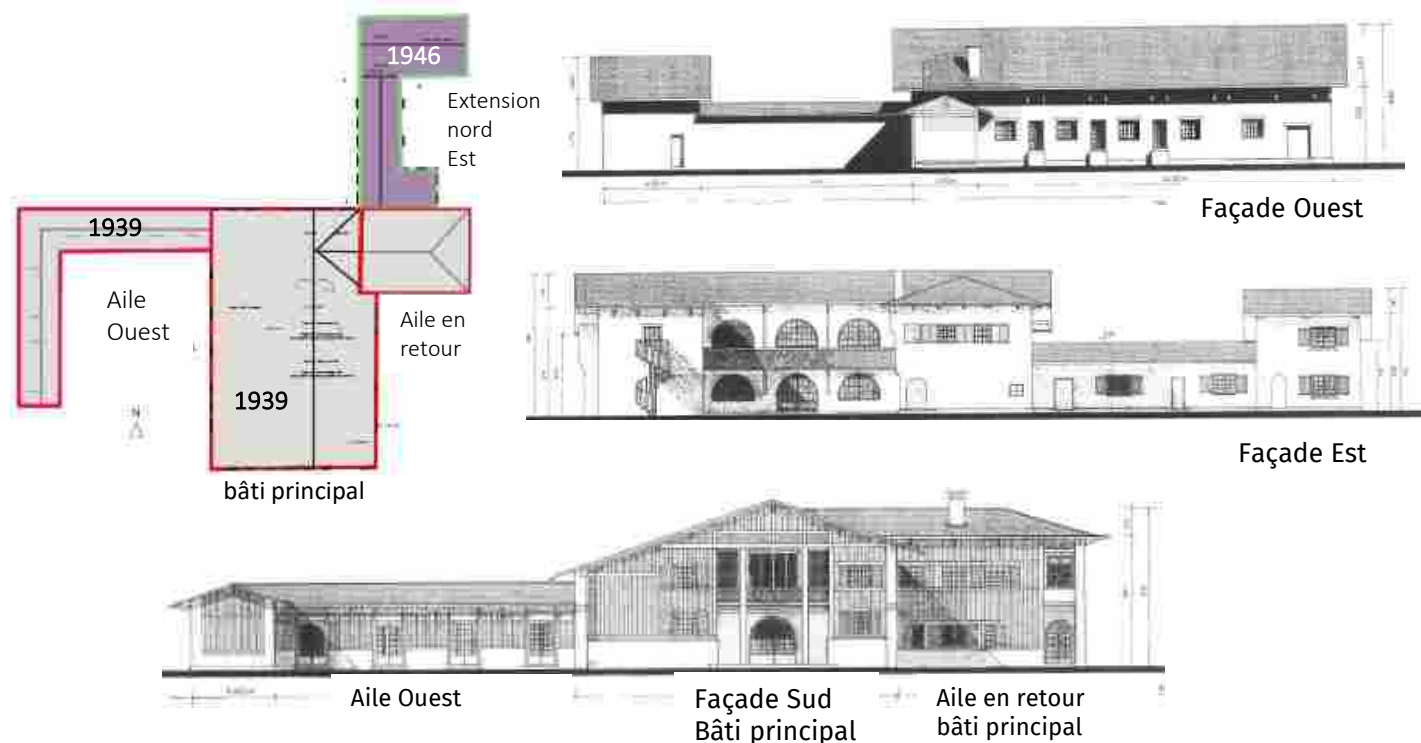
De larges débords de toit avec des consoles d'avant toits ouvragées et pannes rythment la façade.

Façade Nord bâtiment principal : Malgré des transformations, elle présente tout de même une composition symétrique, avec pans de bois et remplissage de brique fourragère, à conserver et à protéger. Les colombages sous les avant toits et en partie haute des façades semblent en assez bon état.

Aile nord en retour bâti du principal :

Cette partie de bâti a subi de gros désordres et des infiltrations. Cette partie de bâtiment présente un intérêt patrimonial fort.

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES



DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES



Façade sud bâtiment principal



Façade nord bâtiment principal



Aile en retour



Détail façade et avant-toit



Façade est



Extension Nord-est.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Sud

Evolutions possibles

Prescriptions et recommandations

Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.

Quel que soit le projet, il faudra prévoir la préservation et (ou) la restauration à l'identique des façades Nord, Sud et Est du corps principal de bâti.

Il est recommandé de faire de même avec les façades des ailes Est et Ouest. Concernant l'aile Est, vu l'état, il sera peut être nécessaire de démolir l'aile en retour du bâti principal ainsi que son prolongement en rez-de chaussée en façade Est, et prévoir une reconstruction.

Il sera donc envisagé :

- Le changement des pièces de bois des façades remarquables,
- La restauration des éléments bois des façades en bon état (montants et traverses, chevronnage)
- La restauration des avant toits, abouts de pannes, chevrons, consoles en bois existants conservés
- La réfection des avant-toits et zinguerie neuve (gouttières et descentes).

Concernant les interventions sur ce patrimoine bâti existant, il est fortement suggéré que ce soit un architecte du patrimoine qui gère le maintien ou la reconstruction de ce patrimoine (façades).

Le reste du (des) projet(s) pourra être porté par un architecte n'ayant pas de diplôme ou de spécialisation en bâti ancien et patrimonial, mais ayant des références de projets réalisés en secteurs protégés et ayant une grande sensibilité du patrimoine végétal et à l'esprit des lieux.

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'un péril avéré, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »

- Extensions, changement d'usage et constructions neuves

- Les extensions mesurées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement au bâti existant et dans le contexte boisé.
- Elles peuvent présenter une expression architecturale contemporaine dès lors qu'un dialogue cohérent soit établi avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes des bâtis conservés ou reconstruits à l'identique.
- Aucune extension ou construction neuve qui aurait pour effet de masquer la façade sud, ne sont pas envisageables.
- Les annexes ou bâti complémentaires peuvent adopter une écriture architecturale contemporaine, sous réserve d'une cohérence d'ensemble avec le bâti principal, notamment dans les proportions, la volumétrie, les matériaux ou les teintes employés

Surélévation

Possible uniquement sur les ailes Est et Ouest et sur les extensions, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du volume principal et sous réserve d'une cohérence de traitement architectural.

Clôtures et haies / espaces extérieurs

- Le caractère forestier du site doit être conservé par le maintien et le confortement du couvert boisé. L'utilisation des essences d'arbres endémiques, la conservation et la mise en valeur des arbres remarquables est demandée.
- Les aménagements extérieurs devront maintenir le caractère « naturel » des lieux
- Préservation de sols existants et perméables. Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols avec la réalisation de cheminements et de constructions ou surface de stationnement et voirie de desserte.
- Les équipements liés à la fréquentation (barrières, clôtures, signalétique) doivent être discrets, réversibles, en bois ou métal non peint
- L'ensemble du traitement paysager doit participer à la mise en valeur du patrimoine bâti par le végétal.

ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Pierre PECASTAINGS, Maire de la commune de Seignosse, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté n°20260327A18 portant ouverture et organisation de l’enquête publique unique concernant le projet de modification n°5 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage à partir du 1 avril 2026.

A Seignosse, le 01 avril 2026.

P/o le Maire



Leccia Montanet
Chargée d'accueil