

Modification n°5 du PLUi

Notice explicative du projet



Procédures	Date
Elaboration du PLUi	27 fév. 2020
Modification Simplifiée n°1	6 mai 2021
Mise à jour n°1	21 oct. 2021
Mise en compatibilité et modification n°1	24 mars 2022
Modification n°3	27 juin 2023
Modification n°4	24 juin 2025
Annulation partielle	25 sept. 2025

Table des matières

1. Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS	3
Modifications du secteur Fond du Lac	
Contexte des objectifs poursuivis	4
Descriptif de l'occupation actuelle du site	6
Perspective d'aménagement et de protection du site	9
Rectification d'une erreur matérielle	
Contexte des objectifs poursuivis	10
2. Exposé du projet de modification n°5 du PLUi de la CC MACS	12
Modifications du secteur Fond du Lac	
Evolution du document d'urbanisme	13
Modifications apportées au règlement graphique	18
Modifications apportées au règlement écrit	24
Modifications des annexes au règlement	25
Modifications apportées au rapport de présentation	30
Rectification d'une erreur matérielle	
Evolution du document d'urbanisme	34
Modifications apportées au cahier des OAP	35
3. Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi	36
Respect de l'article L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme	37
Respect des dispositions de la Loi Littoral relatives aux Espaces Proches du Rivage	38
Respect des normes, plans et schémas supérieurs	39
Réponse apportée aux exigences de la décision de la CAA	40



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

Modification n°5 du PLUi | Notice explicative



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

Modifications du secteur Fond du Lac | Contexte des objectifs poursuivis

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud a été approuvé le 27 février 2020. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions.

La présente procédure de modification n°5 a été prescrite par arrêté le 6 octobre 2025. Elle vise à faire évoluer le PLUi à la suite de **l'arrêt n° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 14 mai 2025**.

La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a relevé que le PLUi n'avait pas correctement délimité les espaces proches du rivage du lac marin d'Hossegor, alors même que ce plan d'eau, en communication directe avec l'océan Atlantique, est soumis aux dispositions de la loi Littoral.

Elle a constaté que la partie sud de l'unité foncière située sur les parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et 538 devait être regardée comme relevant de ces espaces proches du rivage, mais avait été classée en dehors du zonage des Espaces Proches du Rivage. Ce choix compromet l'application de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme, rendant le document d'urbanisme illégal sur ce point. Toutefois, la cour a jugé que cette illégalité pouvait être régularisée par une modification des dispositions du PLUi.



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

« [Point 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 mètres précédent. Toutefois, la partie sud de l'unité foncière en litige est distante d'une trentaine de 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 maritimes et ne supporte que quelques constructions qui ne peuvent être regardées comme pins 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. »

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

Modifications du secteur Fond du Lac | Contexte des objectifs poursuivis

En application de l'article L.600-9 du Code de l'urbanisme, elle a donc 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, 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 L151-19 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 »).



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. »

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

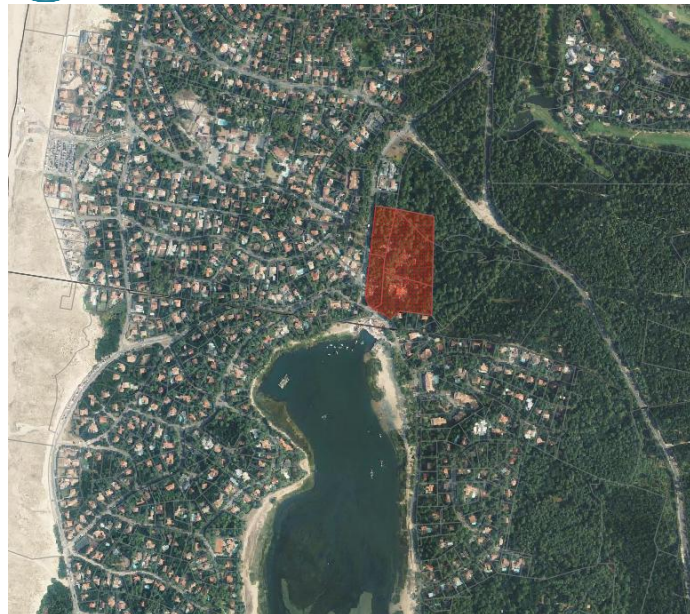
Modifications du secteur Fond du Lac | Descriptif de l'occupation actuelle du site

Le site concerné est entièrement classé en zone urbaine. Il comprend **plusieurs bâtiments de l'ancien musée forestier de Seignosse**, implantés au sein d'un arial, au milieu de zones enherbées et d'arbres.

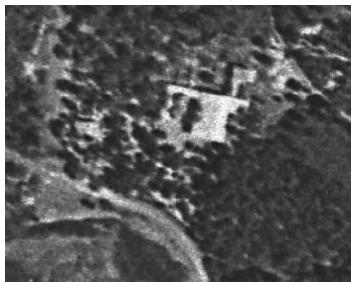
Édifiée en 1939, ce **musée forestier est aujourd'hui à l'abandon**. Les parcelles concernées se situent à environ cinquante mètres des plus hautes eaux du lac marin et une centaine de mètres pour le bâtiment principal, pour leur partie la plus proche. Elles sont toutefois séparées du rivage par la présence d'autres constructions et par la départementale RD79 (avenue du Tour du Lac), de sorte qu'elles ne présentent pas de contact direct avec le plan d'eau.



Localisation des parcelles mentionnées dans l'arrêt



Évolution du site au fil des années



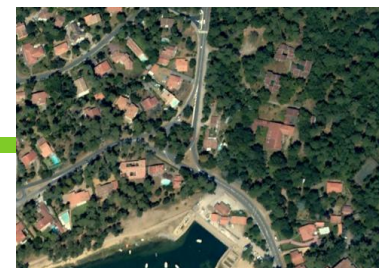
Années 1930 – 1940
Constructions initiales et premières extensions



Années 1960 – 1970
Extensions et annexes



Années 1980
Dernières constructions



Depuis années 1990
Site en abandon

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

Modifications du secteur Fond du Lac | Descriptif de l'occupation actuelle du site

Le site abrite un bâtiment remarquable dont la préservation et la valorisation constituent un enjeu majeur pour la collectivité. Il s'agit de protéger la **structure existante tout en mettant en valeur l'ensemble du lieu, dont le boisement environnant participe pleinement à l'identité paysagère.**

Le site ne relève pas d'une logique de conservation figée : des restaurations ou aménagements peuvent être envisagés, dès lors qu'ils respectent le caractère et la composition d'origine du bâti principal.

Le bâtiment se distingue par une façade typiquement basco-landaise, dont l'identité doit guider toute intervention afin de préserver la cohérence d'ensemble tout en permettant une évolution raisonnée des usages et des aménagements.

Les interventions devront s'appuyer sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture ou tout élément décoratif. Toute restauration reposera sur un diagnostic précis de l'état du bâti et sur le recours à des techniques adaptées de restitution et d'entretien. Le choix des matériaux, des teintes et le dessin des éléments restitués devront contribuer à la mise en valeur du bâtiment sans en altérer l'esprit.

Les documents anciens et études existantes constituent à ce titre des références utiles pour garantir la fidélité au caractère d'origine et assurer la cohérence des interventions futures.



Photographies du site concerné
Communauté de Communes MACS

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

Modifications du secteur Fond du Lac | Descriptif de l'occupation actuelle du site

L'état sanitaire de l'ancien musée forestier est particulièrement préoccupant : l'aile Est, partiellement effondrée, continue de se dégrader et les maçonneries imbibées d'eau de pluie en l'absence de gouttières provoquent des infiltrations dans le corps central favorisant le développement de mères, de champignons et le pourrissement complet des planchers tandis que des traces de termites sont visibles sur les poteaux principaux.

Les façades en pans de bois, éléments patrimoniaux majeurs, présentent des parties basses fortement abîmées et nécessitent environ 80 % de remplacement et 20 % de restauration, avec la réfection des avant-toits et la mise en place d'une zinguerie complète pour protéger le bâti de l'humidité.

Les charpentes, certaines effondrées ou moisées, et les couvertures partiellement remaniées, restent très vulnérables, aggravant les problèmes d'humidité.

Quelques menuiseries d'origine subsistent et doivent impérativement être conservées comme témoins pour les futures restaurations, tandis que les intérieurs ont été largement remaniés et ne conservent que peu d'éléments remarquables, les sols d'origine ayant disparu et seuls quelques garde-corps ou charpentes apparentes subsistant.

Au global, la stabilisation du bâtiment et la préservation avant une perte définitive des éléments patrimoniaux sont conditionnées à une intervention urgente et coordonnée.



Photographies du bâtiment principal
Communauté de Communes MACS

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

Modifications du secteur Fond du Lac | Perspective d'aménagement et de protection du site

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 de ses 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 de 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.



Photographies du site concerné
Communauté de Communes MACS

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

Rectification d'une erreur matérielle | Contexte des objectifs poursuivis

Une erreur matérielle a été relevée dans l'OAP n°3 de la commune de Seignosse.

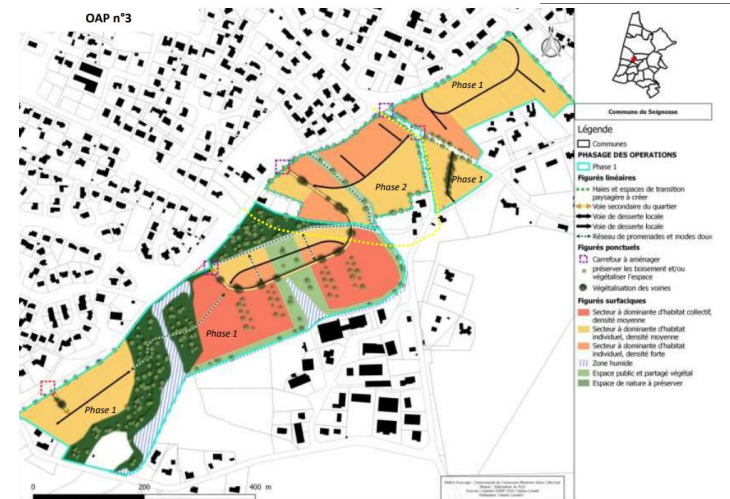
Elle apparaît dans le cahier des OAP au sein de la partie 2 « Éléments de programmation – B. Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier », au sein du descriptif des surfaces des OAP.

Le document indique : « OAP n°3 : 9,8 ha (dont env. 5 ha conservés en espaces verts collectifs) ». Or, la mention des 5 ha d'espaces verts collectifs est erronée : elle ne correspond pas aux projets prévus sur ce secteur ni aux espaces de nature à préserver figurant dans le schéma de l'OAP.

Cette indication laisse supposer que la moitié du site serait dédiée aux espaces verts, alors que le schéma en prévoit une part bien moindre.

Elle provient en réalité d'une ancienne version du cahier des OAP correspondant à celle approuvée en 2020, antérieure à la modification n°3 du PLUi approuvée en juin 2023, qui portait sur un périmètre plus large (19,92 ha). Dans ce cadre, les 5 hectares d'espaces verts correspondaient effectivement à la superficie totale de l'OAP d'alors.

Version antérieure de l'OAP n°3 (avant erreur matérielle)



Surface OAP

OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 1ha)
OAP n°2 : 5,68 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif, soit 2 ha)
OAP n°3 : 19,92 ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs)
OAP n°4 : 3,02 dont env. 6000 m² voués à une densification des espaces bâtis, le reste (env. 2,4ha) voué à l'aménagement d'espace public et équipements publics

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

Rectification d'une erreur matérielle | Contexte des objectifs poursuivis

Une erreur matérielle a été relevée dans l'OAP n°3 de la commune de Seignosse.

Elle apparaît dans le cahier des OAP au sein de la partie 2 « Éléments de programmation – B. Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier », au sein du descriptif des surfaces des OAP.

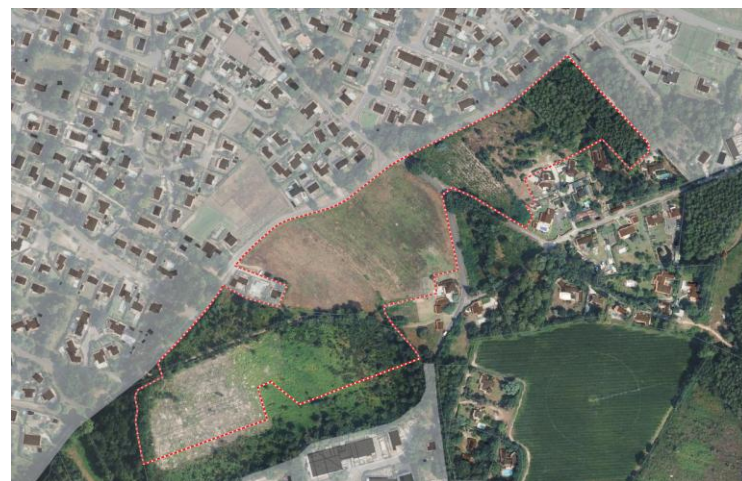
Le document indique : « OAP n°3 : 9,8 ha (dont env. 5 ha conservés en espaces verts collectifs) ». Or, la mention des 5 ha d'espaces verts collectifs est erronée : elle ne correspond pas aux projets prévus sur ce secteur ni aux espaces de nature à préserver figurant dans le schéma de l'OAP.

Cette indication laisse supposer que la moitié du site serait dédiée aux espaces verts, alors que le schéma en prévoit une part bien moindre.

Elle provient en réalité d'une ancienne version du cahier des OAP correspondant à celle approuvée en 2020, antérieure à la modification n°3 du PLUi approuvée en juin 2023, qui portait sur un périmètre plus large (19,92 ha). Dans ce cadre, les 5 hectares d'espaces verts correspondaient effectivement à la superficie totale de l'OAP d'alors.



Localisation de l'OAP n°3 dans son périmètre actuel de 9,8ha



Exposé du projet de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Modification n°5 du PLUi | Notice explicative



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification concerne le **règlement graphique (plans)**, le **cahier des OAP**, les **annexes au règlement** ainsi que le **rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Marenne Adour Côte Sud.

Dans le SCoT et le PLUi, les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont délimités selon plusieurs critères complémentaires : la visibilité, la distance par rapport au plan d'eau et les influences maritimes. La délimitation tient également compte de l'occupation réelle du sol et, pour le PLUi, de la cohérence géographique à l'échelle des communes littorales. Les EPR correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation, où l'urbanisation existante doit être encadrée et toute ouverture nouvelle limitée afin de préserver la physionomie du littoral.

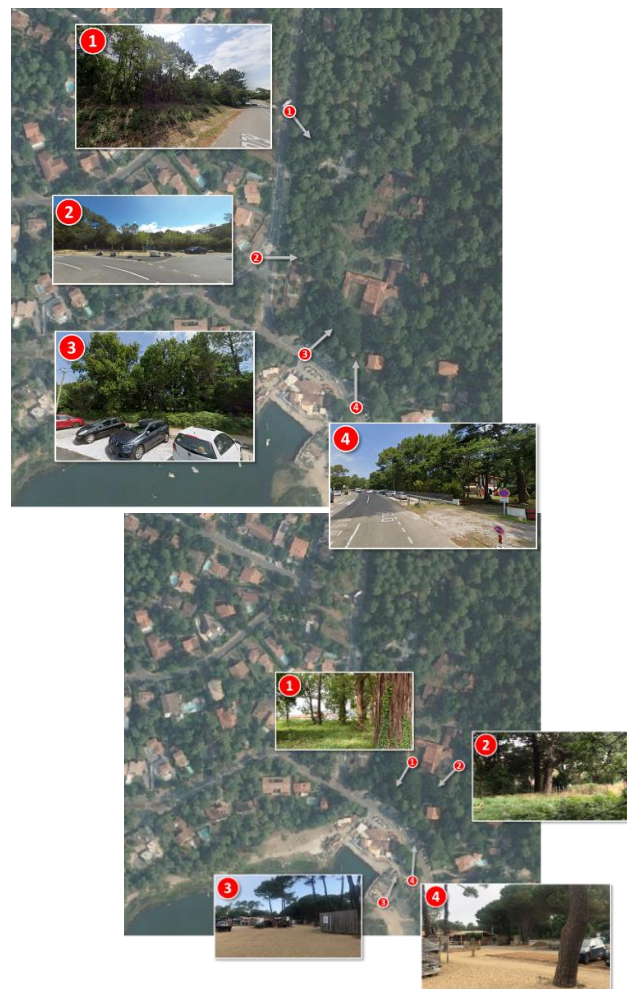
Ces choix méthodologiques traduisent les exigences de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme et d'orientations doctrinales : la loi n'impose pas de distance uniforme mais une appréciation contextuelle et motivée des possibilités d'urbanisation selon la configuration des lieux ou les activités justifiant la proximité de l'eau. Elle mentionne aussi les critères utilisés par les documents d'urbanisme locaux (distance au rivage, caractéristiques des espaces, co-visibilité,...).

Les critères de **covisibilité** et de **distance** par rapport au plan d'eau sont ainsi pris en compte pour déterminer la délimitation du nouveau site, respectant les critères au cœur de son écrin arboré.



Critère 1

La covisibilité depuis/vers le site concerné



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification concerne le **règlement graphique (plans), le cahier des OAP, les annexes au règlement ainsi que le rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Marenne Adour Côte Sud.

Dans le SCoT et le PLUi, les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont délimités selon plusieurs critères complémentaires : la visibilité, la distance par rapport au plan d'eau et les influences maritimes. La délimitation tient également compte de l'occupation réelle du sol et, pour le PLUi, de la cohérence géographique à l'échelle des communes littorales. Les EPR correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation, où l'urbanisation existante doit être encadrée et toute ouverture nouvelle limitée afin de préserver la physionomie du littoral.

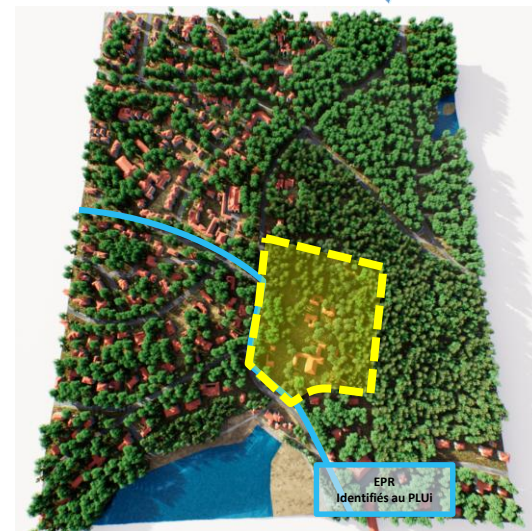
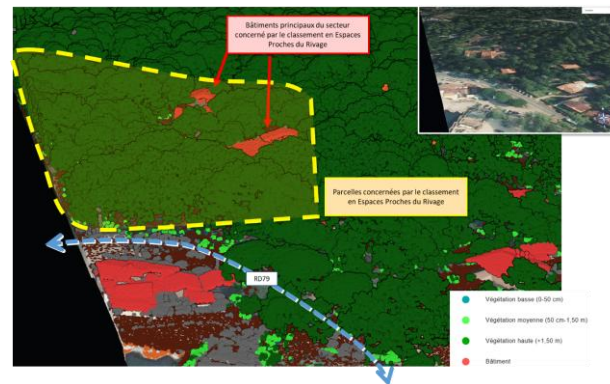
Ces choix méthodologiques traduisent les exigences de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme et d'orientations doctrinales : la loi n'impose pas de distance uniforme mais une appréciation contextuelle et motivée des possibilités d'urbanisation selon la configuration des lieux ou les activités justifiant la proximité de l'eau. Elle mentionne aussi les critères utilisés par les documents d'urbanisme locaux (distance au rivage, caractéristiques des espaces, co-visibilité,...).

Les critères de **covisibilité et de distance** par rapport au plan d'eau sont ainsi pris en compte pour déterminer la délimitation du nouveau site, respectant les critères au cœur de son écrin arboré.



Critère 1

La covisibilité depuis/vers le site concerné



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification concerne le **règlement graphique (plans)**, le **cahier des OAP**, les **annexes au règlement** ainsi que le **rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Marenne Adour Côte Sud.

Dans le SCoT et le PLUi, les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont délimités selon plusieurs critères complémentaires : la visibilité, la distance par rapport au plan d'eau et les influences maritimes. La délimitation tient également compte de l'occupation réelle du sol et, pour le PLUi, de la cohérence géographique à l'échelle des communes littorales. Les EPR correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation, où l'urbanisation existante doit être encadrée et toute ouverture nouvelle limitée afin de préserver la physionomie du littoral.

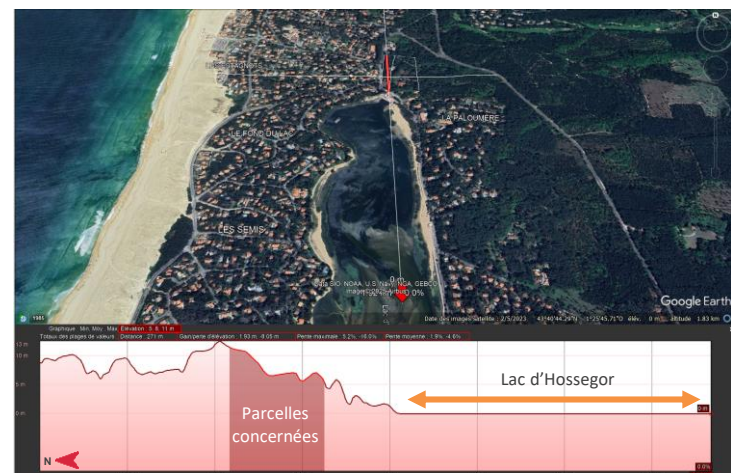
Ces choix méthodologiques traduisent les exigences de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme et d'orientations doctrinales : la loi n'impose pas de distance uniforme mais une appréciation contextuelle et motivée des possibilités d'urbanisation selon la configuration des lieux ou les activités justifiant la proximité de l'eau. Elle mentionne aussi les critères utilisés par les documents d'urbanisme locaux (distance au rivage, caractéristiques des espaces, co-visibilité,...).

Les critères de **covisibilité** et de **distance** par rapport au plan d'eau sont ainsi pris en compte pour déterminer la délimitation du nouveau site, respectant les critères au cœur de son écrin arboré.



Critère 1

La covisibilité depuis/vers le site concerné



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification concerne le **règlement graphique (plans), le cahier des OAP, les annexes au règlement ainsi que le rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Marenne Adour Côte Sud.

Dans le SCoT et le PLUi, les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont délimités selon plusieurs critères complémentaires : la visibilité, la distance par rapport au plan d'eau et les influences maritimes. La délimitation tient également compte de l'occupation réelle du sol et, pour le PLUi, de la cohérence géographique à l'échelle des communes littorales. Les EPR correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation, où l'urbanisation existante doit être encadrée et toute ouverture nouvelle limitée afin de préserver la physionomie du littoral.

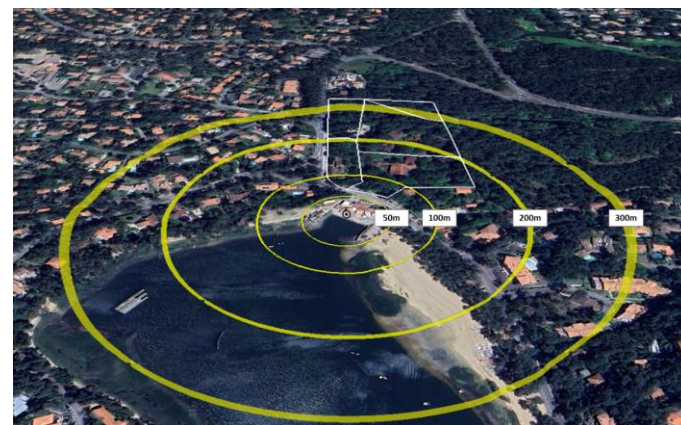
Ces choix méthodologiques traduisent les exigences de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme et d'orientations doctrinales : la loi n'impose pas de distance uniforme mais une appréciation contextuelle et motivée des possibilités d'urbanisation selon la configuration des lieux ou les activités justifiant la proximité de l'eau. Elle mentionne aussi les critères utilisés par les documents d'urbanisme locaux (distance au rivage, caractéristiques des espaces, co-visibilité,...).

Les critères de **covisibilité et de distance** par rapport au plan d'eau sont ainsi pris en compte pour déterminer la délimitation du nouveau site, respectant les critères au cœur de son écrin arboré.



Critère 2

La distance par rapport au plan d'eau



Les limites septentrionales des parcelles visées par le jugement se trouvent à environ 300 mètres du rivage le plus proche, ces parcelles débutant un peu plus de 50 mètres de celui-ci. Les bâtiments se situent eux dans un rayon allant environ de 100 à 200 mètres.

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Evolution du document d'urbanisme

Le SCoT précise, dans sa prescription n°23, que « la jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ni modifier de façon importante les caractéristiques d'un quartier ». La modification n°5 du PLUi s'inscrit pleinement dans cette logique : elle a pour objectif de clarifier et de matérialiser cartographiquement la délimitation des EPR sur les parcelles concernées, tout en encadrant strictement les nouvelles possibilités de construction.

Concrètement, **cette évolution vise à renforcer la sécurité juridique du document d'urbanisme** en apportant les éléments de preuve et la motivation technique qui faisaient défaut, tout en préservant l'esprit protecteur de la loi Littoral concernant la limitation de l'urbanisation en bordure du plan d'eau.

L'urbanisation sur les parcelles concernées est ainsi limitée à une frange attenante au bâti existant. Cette approche permet d'assurer une continuité maîtrisée de l'armature bâtie tout en préservant la physionomie paysagère et écologique des EPR, en compatibilité avec SCoT, le PLUi et en respect de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme. **La proposition repose ainsi sur ce double critère (covisibilité et distance) et est soutenu également par une logique de cohérence d'ensemble dans les sites déjà inscrits en EPR** (prolongement de l'EPR existant depuis l'avenue Jean Moulin), se traduisant dans le règlement graphique et la motivation technique du document.

Bien que cette modification puisse influencer les possibilités de construction, **la procédure tient compte des prescriptions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.**

De plus, pour répondre au mieux au sursis à statuer émis par la CAA de Bordeaux, la communauté de communes ne se limite pas à une simple inscription en EPR. **Elle engage un travail plus approfondi d'évolution réglementaire visant à respecter pleinement « l'esprit » de cette inscription, en encadrant et en limitant l'urbanisation du secteur par des règles spécifiques.** Plusieurs dispositions sont modifiées de manière à garantir la mise en place d'outils réglementaires conformes à l'objectif poursuivi et à prévenir un classement de façade dans lequel le classement d'EPR serait vidé de sa portée en raison de règles d'urbanisation trop permissives.



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.1 | **Plan réglementaire**

Étendre le secteur des **Espaces Proches du Rivage** sur les parcelles concernées avec une logique de cohérence d'ensemble, appréciée à la fois au regard de la distance depuis le lac marin et selon un principe de covisibilité (cf. critères 1 et 2).

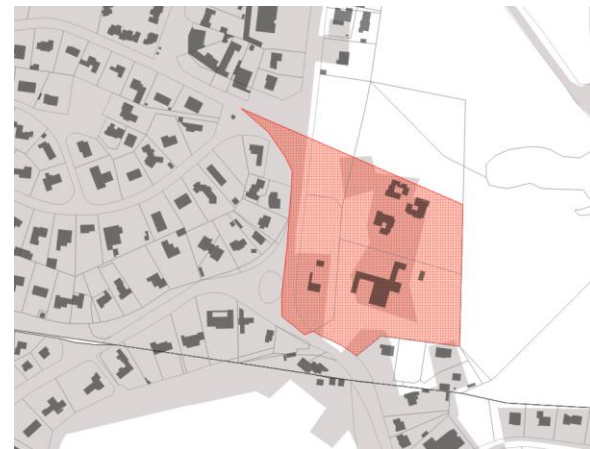
Le classement en EPR renvoie aux dispositions générales du PLUi qui précisent que les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'à condition de respecter la morphologie urbaine et végétale environnante.

Cette approche est conforme aux exigences législatives et traduit la volonté de MACS de définir les EPR à partir de l'occupation de l'espace et d'un principe affirmé de covisibilité et de respect de la distance par rapport au courant d'eau.

L'inclusion d'un secteur élargi, allant des rives du lac jusqu'aux bâtis existants (correspondant également au prolongement de l'avenue Jean Moulin à l'Ouest) et aux limites parcellaires situées à l'Est, permet d'appréhender le site comme un ensemble cohérent devant être intégré au sein des EPR.

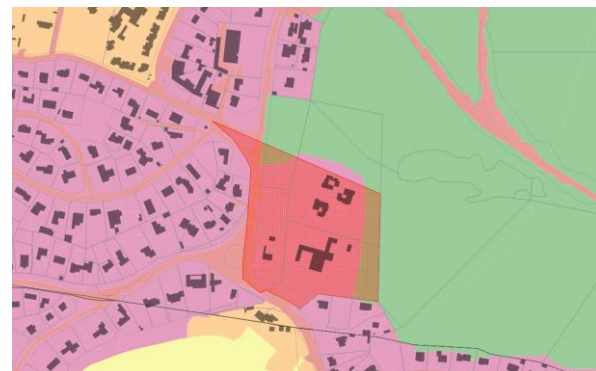
Classification de la modification des EPR selon l'OCS 2020

Les zones grises correspondent aux secteurs classés comme urbanisés selon la nomenclature régionale



Classification de la modification des EPR selon l'OCS GE

Le secteur est rattaché à la famille d'usage de production secondaire, tertiaire et usage résidentiel



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.1 | Plan réglementaire

Ainsi, la délimitation proposée s'avère nécessaire puisqu'elle s'appuie sur une covisibilité et une proximité factuelles, avec des bâtiments situés pour leur point le plus proche à environ 100 mètres des rives du lac, et sur une logique d'ensemble cohérente avec les sites déjà inscrits en EPR.

La combinaison des critères de distance et de covisibilité permet de délimiter un secteur pleinement concerné par la définition des Espaces Proches du Rivage.

Celui-ci répond également au critère de caractère urbanisé, tel qu'exigé par le cadre législatif et rappelé par l'arrêt de la CAA, qui évoque une « urbanisation limitée », justifiée par la proximité du rivage et par la continuité avec les bâtis existants.

La surface des « Espaces Proches du Rivage (loi littoral) » est donc étendue sur environ 3,3 ha.

⇒ Il est ainsi proposé de **délimiter la limite Nord des Espaces Proches du Rivage sur ce secteur au plus proche des bâtis existants**, sur le prolongement du tracé existant (avenue Jean Moulin).

▼ Plan réglementaire 3.2.1 avant la Modification n°5



▼ Plan réglementaire 3.2.1 après la Modification n°5



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.2 | Plan des mixités des fonctions

Maintien du site en « Mixité des fonctions renforcée » sur les seules parcelles concernées par le jugement. Cette règle, cohérente avec les dispositifs de protection liés aux EPR et les projets éventuels de réhabilitation, est assortie d'une maîtrise publique garantissant des usages s'inscrivant dans le respect de l'esprit du lieu et de la qualité du cadre de vie (cf. perspective d'aménagement et de protection du site).

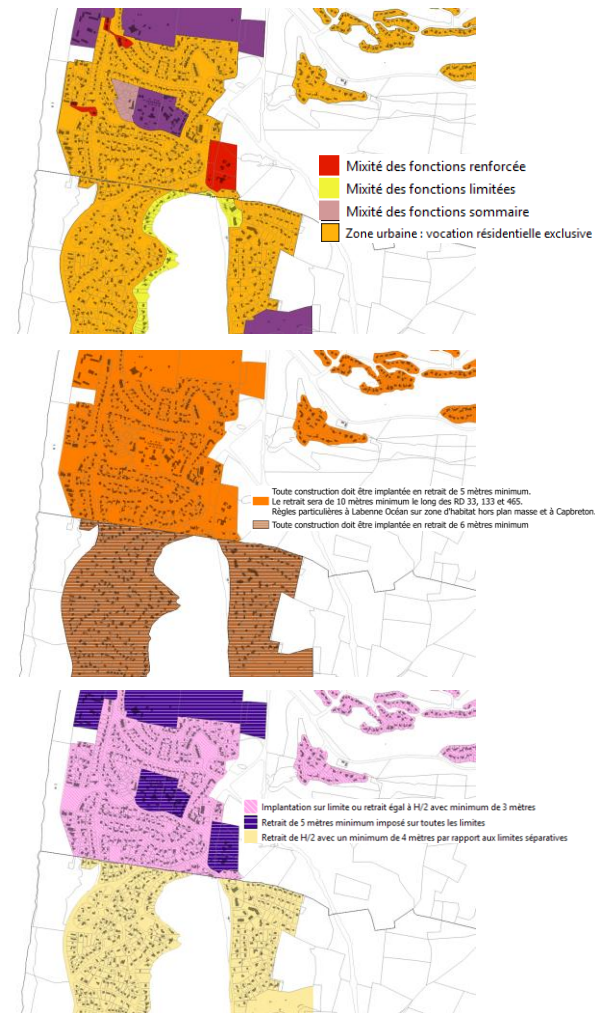
→ Plan 3.2.3 | Plan de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Maintien de la règle minimal de recul actuelle, fixée en retrait de 5 mètres minimum.

→ Plan 3.2.4 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Maintien du site sous la règle du retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites séparatives. Déjà spécifique aux parcelles concernées par le jugement, cette règle sécurise la configuration actuelle. Elle complétée par la présence d'un aléa fort de feu de forêt imposant un recul minimum de 12 m sur les limites séparatives Nord et Est concernées (cf. plan risques).

Plans réglementaires 3.2.2 à 3.2.4



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.5 | Emprise au sol des constructions

Changement de la règle d'emprise au sol maximum, avec une division par trois des possibilités, passant de 30% à 10%. Cette nouvelle règle d'emprise au sol permet de mieux préserver le couvert boisé et le caractère naturel du site.

La règle actuelle (30 % d'emprise au sol), identique à celle du tissu pavillonnaire voisin plus dense, apparaît inadaptée aux spécificités du secteur. Les constructions existantes y occupent en effet une proportion plus réduite de leur parcelle que dans les zones pavillonnaires alentour. Au-delà de l'inscription du site dans son environnement à l'échelle de la commune de Seignosse, l'ensemble autour du lac d'Hossegor se compose essentiellement de parcelles détenant une règle d'emprise au sol de 20%.

Ce seuil fixé à 30 % permettrait l'implantation de bâtiments qui pourraient paraître disproportionnés dans une logique d'urbanisation limitée.

Un rapprochement de la règle d'emprise au sol avec l'emprise au sol actuelle apparaît ainsi comme l'évolution la plus cohérente des règles sur le site avec un passage à 10%.

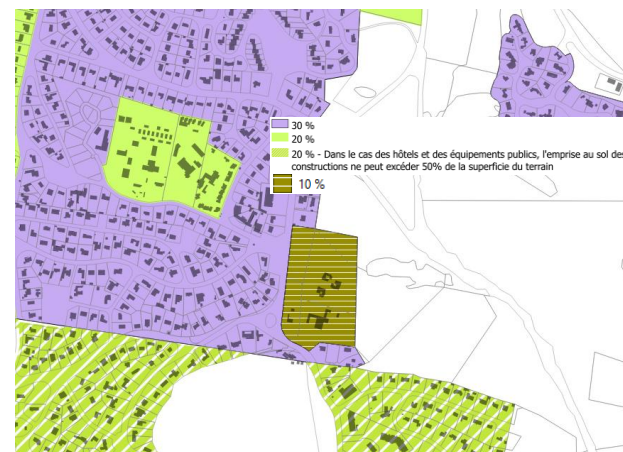
Ces règles d'emprise au sol se complètent avec le cadre fixé par la présence d'un « couvert boisé à préserver » (cf. plan patrimoine) renforçant fortement la préservation des espaces de pleine terre.

⇒ Afin de refléter la morphologie actuelle et d'assurer un cadre cohérent au regard de l'inscription urbaine du site, il est proposé de réduire de deux tiers ce seuil, en fixant **l'emprise maximale au sol à 10 %**.

Plan réglementaire 3.2.5 avant la Modification n°5



Plan réglementaire 3.2.5 après la Modification n°5



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.6 | Hauteur des constructions

Maintien de la règle de hauteur actuelle de 8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faîtage > R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant, correspondant à la réalité des bâtis déjà existants et permettant d'assurer un maintien du principe de covisibilité.

→ Plan 3.2.7 | Plan patrimoine

La présence d'un « couvert boisé à préserver », tel que défini dans le règlement écrit est maintenu mais est **ajouté un « Élément patrimonial bâti à protéger »**, en lien avec la création d'une fiche liée (cf. Modifications des annexes au règlement).



Dispositions réglementaires relatives aux couverts boisés à préserver

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%.

A Seignosse, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

Terrains identifiés sous couverts boisés : Inférieur ou égale à 900 m² -> 55% minimal d'EPT ; Supérieur à 900 m² -> 70% ; Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m² -> 60%

Terrains identifiés en surface naturelle (toutes les surfaces) : 70%

→ Plan 3.2.8 | Trame Verte et Bleue

Pas d'évolution.

Plans réglementaires 3.2.6 à 3.2.8



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.9 | Plan risques

Aucune évolution n'est envisagée sur ce plan.

Néanmoins, il est important de souligner que certaines parcelles situées à la limite du secteur concerné, en particulier les parcelles F536 et F537, sont classées en aléa fort de feu de forêt.

Cette classification entraîne des restrictions significatives en matière de constructibilité (recul minimal de 12m) et constitue un paramètre à prendre en compte dans toute réflexion future sur l'aménagement du secteur.

Les autres plans 3.2.10 et 3.2.11 ne sont également pas modifiés car ne concernent pas les éléments de la modification n°5.



Extrait du règlement écrit du PLUi de MACS

Dispositions générales du règlement – Prise en compte des risques – Risque feu de forêt (p.41)



Extrait plan 3.2.9



« En zone urbaine et en zone à urbaniser :

Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :

Toute construction doit être implantée à **une distance de 12 m minimum** des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

Cette **distance peut être réduite à 6 m** :

- Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement et hors cas de réduction due à la division parcellaire, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible ;
- Pour les piscines. »

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement écrit

Afin d'assurer une meilleure cohérence avec les modifications apportées aux annexes du règlement (cf. « Modifications des annexes au règlement »), il est proposé de faire évoluer les dispositions du règlement écrit relatives au patrimoine bâti en adaptant les règles spécifiques à la commune de Seignosse.

En effet, les fiches annexées au règlement ne comportent actuellement aucune référence aux fiches réalisées pour cette commune, bien que ces fiches existent déjà avant la présente modification.

Il est donc proposé de compléter le texte du règlement en y intégrant une référence explicite à ces fiches, afin de prendre en compte les prescriptions particulières applicables à chaque bâtiment :

« Se référer aux fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer. »

Cette intégration permettra une meilleure lisibilité et une application plus rigoureuse des prescriptions, notamment pour le bâtiment nouvellement ajouté, assurant ainsi une protection cohérente et adaptée du patrimoine bâti de la commune.

	Règles particulières
Capbreton	<ul style="list-style-type: none">- Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et/ou argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABF.- Se référer aux fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions générales de protection à appliquer aux villas remarquables de Capbreton.
Magescq	se référer aux fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer
Saubrigues	Se référer aux fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.
Seignosse	<p>Se référer aux fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et argumentaire architectural prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et où la réhabilitation s'avère impossible.- Tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public.- Cependant des évolutions architecturales sont possibles, dans le respect ou la mise en valeur du vocabulaire architecture existant.
Soustons	<ul style="list-style-type: none">- Se référer aux fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.- les extensions et surélévations sont interdites,- tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public.
Vieux-Boucau	Se référer aux fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

Afin de renforcer la protection et la reconnaissance de ce bâti, qui ne bénéficie actuellement d'aucune protection spécifique au titre du PLUi, il est proposé d'inscrire ce site en tant qu'« élément de patrimoine », conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

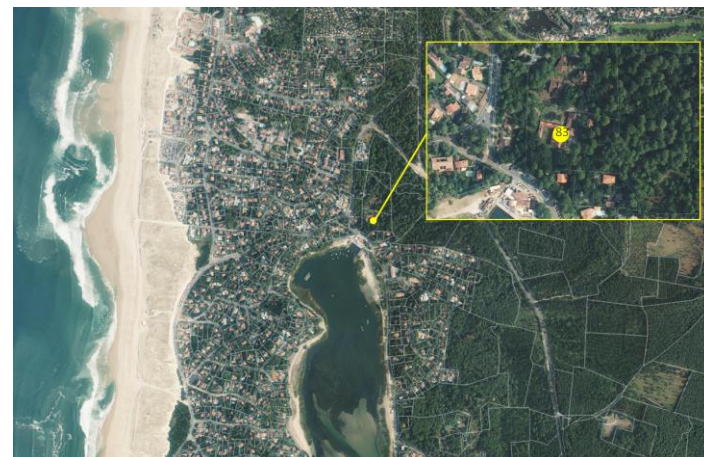
Cette démarche vise à assurer une meilleure valorisation et prise en compte de ce patrimoine dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement. Actuellement, aucune protection réglementaire spécifique ne permet de sécuriser ce bâtiment à forte valeur patrimoniale.

La pièce concernée fait l'objet de modifications sur plusieurs points. Elle est tout d'abord mise à jour au niveau de la cartographie, afin d'identifier clairement tous les bâtiments recensés à ce titre.

Par ailleurs, la liste des éléments bâtis identifiés est également actualisée, intégrant désormais le numéro de fiche, le nom de la commune, la référence cadastrale, l'adresse et la date de construction de chaque élément.

Ces mises à jour permettent ainsi d'intégrer ce nouveau site et d'assurer sa bonne prise en compte dans le suivi et la gestion du patrimoine bâti.

Cartographie et tableau ajoutés identifiant le site concerné



N° fiche	Commune	Référence cadastrale	Adresse	Date construction
A2-01	Seignosse	000 F 534	AV DU TOUR DU LAC	Années 1930

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

Cette identification se matérialise également au travers d'une fiche venant spécifier les enjeux présents sur le site, ses spécificités et les prescriptions s'appliquant afin de préserver cette valeur.

L'ensemble de ces éléments permet de compléter les dispositions réglementaires et assurer la pérennité du site au travers des éléments le constituant, que cela soit les bâtiments ou le boisement alentour.

Dans cette première page de la fiche, différents éléments sont intégrés afin de faciliter l'identification (commune concernée, référence cadastrale, adresse, date supposée de construction, vues satellite et parcellaire du site concerné, photographies du site avec identification des différents éléments).

Ces informations permettent d'avoir une vision globale et précise du site, facilitant ainsi la mise en œuvre de mesures de protection adaptées et cohérentes avec son environnement.

L'ensemble bâti est ainsi divisée en trois secteurs distincts au sein de cette fiche patrimoine :

- « **Bâtiment conservé** » : corps principal en R+1 à forte valeur patrimoniale, faisant l'objet de la majorité des prescriptions de préservation et de valorisation, notamment sur certaines façades (« façades à conserver »).
- « **Partie démolissable mais reconstruction à l'identique** » : aile en R+1 en cours d'effondrement nécessitant une démolition, avec possibilité de reconstruction à l'identique pour maintenir la valeur patrimoniale.
- « **Annexes/extensions** » : autres volumes en RDC ou R+1 dont l'évolution est encadrée par plusieurs éléments prescriptifs.

A2 - Architecture Régionale

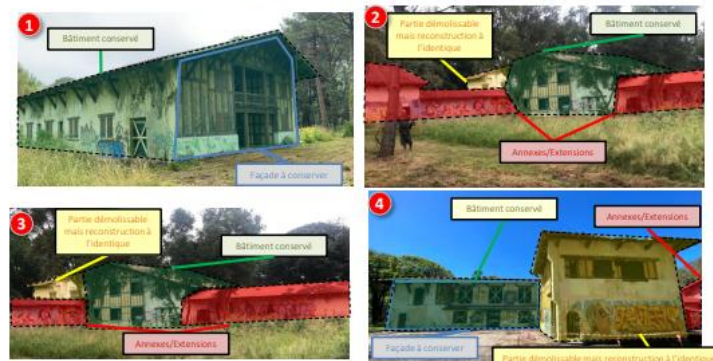
A2-1
1/2

Commune	Référence cadastrale	Adresse	Date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AV DU TOUR DU LAC
			Années 1930

A l'échelle du quartier



A l'échelle parcellaire



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

La fiche vise à concilier la conservation du bâti et des évolutions mesurées, dans le respect du cadre naturel et architectural.

Les interventions sont strictement encadrées : la démolition n'est admise qu'en cas de péril avéré, et les extensions seulement si elles respectent la volumétrie, les matériaux et la composition d'origine, sans empiéter sur la façade principale.

Le bâtiment présente une façade à pans de bois, rare dans les Landes, et une couverture en tuiles romanes à double emboîtement grand moule. Ces éléments, associés à des menuiseries en bois des années 1930 à petits carreaux, constituent des témoins précieux de l'architecture d'origine. Ils doivent être conservés ou servir de référence lors des restaurations. Les améliorations énergétiques sont admises lorsqu'elles demeurent compatibles avec ces caractéristiques.

Le maintien du couvert arboré, l'usage d'essences endémiques et la préservation des arbres remarquables assurent la continuité écologique et l'identité du lieu. Les surélévations, même partielles, ne sont pas souhaitées afin de préserver la silhouette initiale.

Les espaces extérieurs doivent conserver le caractère naturel du site : sols perméables, limitation des emprises revêtues et intégration discrète des équipements en bois ou métal non peint.

Tous ces éléments, intégrés à la fiche, établissent un cadre d'intervention clair, conciliant la protection du bâti, la préservation du paysage et le maintien du caractère identitaire du site.

A2 - Architecture Régionale

A2-1

2/2

Commune	Référence cadastrale	Adresse	Date supposée de construction	
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AV DU TOUR DU LAC	Années 1930

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / Paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Façades basco-landaises en pan de bois faisant son unicité dans les Landes.	Façades à conserver et à protéger. A conserver et à sécuriser.
Couvertures en tuiles romanes à double emboîtement grand moule fortement galbée.	Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.
Quelques menuiseries en bois des années 1930 subsistent, à petits carreaux et vitrage simple ou armé opaque, avec petits bois en onglet profil quart de rond. Certaines ont été remplacées ou démontées. La plupart des baies sans volets sont équipées de panneaux anti-intrusion.	A conserver sur site ou utilisées comme référence lors de la réalisation de fermetures, conformément aux dessins d'origine.
L'ensemble bâti implanté dans un environnement boisé, constituant un élément identitaire fort du site. Le patrimoine architectural et le paysage forestier forment un ensemble à valeur patrimoniale et écologique.	Environnement boisé à conserver, entretenir et renouveler selon des principes respectueux du paysage et de la biodiversité (plans de gestion, essences endémiques, arbres remarquables).

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Évolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	Il est recommandé de confier la restauration des façades protégées à une maîtrise d'œuvre spécialisée, assurée par un architecte disposant de références avérées en réhabilitation ou en restauration du bâti ancien. Entretien et restaurer dans le respect strict de la composition architecturale, des murs enduits ou en maçonnerie, des modénatures, des menuiseries bois ou métal peint, des volets, des couvertures tuiles, des débords de toiture et des cheminées. Restituer les ouvrages disparus ou altérés pour retrouver le caractère architectural d'origine. Les travaux d'amélioration énergétique doivent rester compatibles avec l'architecture et ses détails.
Extensions / Annexes	Démolition et suppression <ul style="list-style-type: none">La démolition complète du « bâtiment conservé » 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 ».Une partie de l'ensemble est désignée comme « Partie démolissable mais reconstruction à l'identique », ouvrant certaines possibilités uniquement sous réserve du respect des conditions susmentionnées. <ul style="list-style-type: none">Les extensions mesurées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement au bâti existant. Elles peuvent proposer une expression architecturale contemporaine dès lors qu'un dialogue cohérent est établi avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes d'origine.Aucune extension ne peut être réalisée sur l'avant de la façade méridionale ; seules les extensions latérales ou arrière sont admises.Les annexes 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	Surélévation possible uniquement sur les allées.
Clôtures et espaces extérieurs	Le caractère forestier du site est conservé par un maintien d'un aspect d'ensemble boisé, l'utilisation des essences haies / espaces extérieurs. Les aménagements extérieurs maintiennent le caractère naturel : limitation des emprises revêtues et préservation des sols perméables ou semi-perméables. Les équipements liés à la fréquentation (bornes, 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.

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

Dans le détail, les règles instaurées dans cette fiche patrimoine vise à conserver au maximum le bâti existant et s'inspire des règles du Site Patrimonial Remarquable de Soorts-Hossegor. Plus spécifiquement, les règles relatives au bâti intéressant et au boisement forestier du secteur 4 du Site Patrimonial Remarquable (forêt de pins), voisin à ce site, ont inspiré la rédaction des prescriptions. Ces éléments s'appuient également sur un diagnostic architectural et patrimonial réalisée en 2025 portant sur une présentation de l'édifice et son état sanitaire.

Intérêt existant

- « Façades basco-landaises en pas de bois faisant son unicité dans les Landes »
 - L'objectif est de conserver cette spécificité architecturale et paysagère qui est donc à conserver et à protéger.
- « Couvertures en tuiles romanes à double emboitement grand moule fortement galbée »
 - Les éléments de toiture sont à conserver et à valoriser, d'autant plus dans un bâtiment qui a une partie de la toiture actuellement effondrée.
- « Quelques menuiseries en bois des années 1930 subsistent, à petits carreaux et vitrage simple ou armé opaque, avec petits bois en onglet profil quart de rond. Certaines ont été remplacées ou démontées. La plupart des baies sans volets sont équipées de panneaux anti-intrusion »
 - Les éléments de menuiseries identifiés sont à conserver lorsque cela est possible, autrement opter pour de nouveaux éléments basés sur le style d'origine afin de respecter le caractère remarquable du lieu. Ces éléments s'inspirent également de la règle 4-1-1-4.s du secteur 4 de l'AVAP (« Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine »).
- « L'ensemble bâti implanté dans un environnement boisé, constituant un élément identitaire fort du site. Le patrimoine architectural et le paysage forestier forment un ensemble à valeur patrimoniale et écologique. »
 - Ces éléments font la synthèse des éléments paysagers et arborés et du principe de valorisation et de patrimoine de ces éléments identitaires forts du site.

A2 - Architecture Régionale

A2-1

2/2

Commune	Référence cadastrale	Adresse	Date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01 000 F 534	AV DU TOUR DU LAC	Années 1930

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / Paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Façades basco-landaises en pan de bois faisant son unicité dans les Landes.	Façades à conserver et à protéger. A conserver et à sécuriser. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.
Couvertures en tuiles romanes à double emboitement grand moule fortement galbée.	À conserver sur site ou utilisées comme référence lors de la réalisation de fermetures, conformément aux dessins d'origine.
Quelques menuiseries en bois des années 1930 subsistent, à petits carreaux et vitrage simple ou armé opaque, avec petits bois en onglet profil quart de rond. Certaines ont été remplacées ou démontées. La plupart des baies sans volets sont équipées de panneaux anti-intrusion.	Environnement boisé à conserver, entretenir et renouveler selon des principes respectueux du paysage et de la biodiversité (plans de gestion, essences endémiques, arbres remarquables).
L'ensemble bâti implanté dans un environnement boisé, constituant un élément identitaire fort du site. Le patrimoine architectural et le paysage forestier forment un ensemble à valeur patrimoniale et écologique.	

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Évolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	Il est recommandé de confier la restauration des façades protégées à une maîtrise d'œuvre spécialisée, assurée par un architecte disposant de références avérées en réhabilitation ou en restauration du bâti ancien. Entretien et restaurer dans le respect strict de la composition architecturale, des murs enduits ou en maçonnerie, des modénatures, des menuiseries bois ou métal peint, des volets, des couvertures tuiles, des débords de toiture et des cheminées. Restituer les ouvrages disparus ou altérés pour retrouver le caractère architectural d'origine. Les travaux d'amélioration énergétique doivent rester compatibles avec l'architecture et ses détails. Démolition et suppression <ul style="list-style-type: none">La démolition complète du « bâtiment conservé » 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 ».Une partie de l'ensemble est désignée comme « Partie démolissable mais reconstruction à l'identique », ouvrant certaines possibilités uniquement sous réserve du respect des conditions susmentionnées.
Extensions / Annexes	<ul style="list-style-type: none">Les extensions mesurées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement au bâti existant. Elles peuvent proposer une expression architecturale contemporaine dès lors qu'un dialogue cohérent est établi avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes d'origine.Aucune extension ne peut être réalisée sur l'avant de la façade méridionale ; seules les extensions latérales ou arrière sont admises.Les annexes 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 employées.
Surélévation / Clôtures et haies / espaces extérieurs	Surélévation possible uniquement sur les allées. Le caractère forestier du site est conservé par un maintien d'un aspect d'ensemble boisé, l'utilisation des essences d'arbres endémiques, la conservation et la mise en valeur des arbres remarquables. Les aménagements extérieurs maintiennent le caractère naturel : limitation des emprises revêtues et préservation des sols perméables ou semi-perméables. Les équipements liés à la fréquentation (bornes, 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.

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

Prescriptions spécifiques

- « Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures. »
 - Toute intervention doit viser la restauration et l'entretien du bâti dans le respect de son architecture d'origine. L'encadrement par le recours à une maîtrise d'œuvre spécialisée participe à ce but. Les éléments disparus peuvent être restitués, tandis que les améliorations énergétiques doivent rester discrètes et compatibles. La démolition est encadrée au sein du bâtiment principal et de l'aile Est. Ces éléments s'inspirent de plusieurs sources réglementaires du SPR : 4-1-1-1.s ainsi que 4-1-1-2.s (supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine), 4-1-1-3.s (restituer les ouvrages disparus), 4-1-1-4.s (toutes les sous-puces détaillant les composants architecturaux à respecter) et 4-1-4-1.s. (performance énergétique).
- « Extensions/Annexes »
 - Les prescriptions visent à préserver le bâti tout en permettant des évolutions mesurées et cohérentes. Les extensions et annexes doivent s'intégrer harmonieusement au volume existant, éventuellement par une expression contemporaine en dialogue avec l'architecture d'origine. La limitation aux façades latérales ou arrière garantit la mise en valeur du volume principal et la cohérence d'ensemble. Ces règles s'inspirent du 4-2-2-1.s de l'AVAP permettant des extensions mesurées dont les principes sont ici repris (respect de l'architecture d'origine, en façade mineure).
- « Surélévation, possible uniquement sur les ailes. »
 - En cohérence avec les règles de hauteur déjà présente sur le site, les travaux de surélévation ne sont possibles que sur les ailes pour des soucis de cohérence, d'harmonie et de préservation de l'identité architecturale du site.
- « Clôtures et haies / espaces extérieurs »
 - Reprenant la structure des règles 4-4-2.s et suivantes de l'AVAP, ces prescriptions visent à préserver le caractère forestier et l'équilibre paysager du site en favorisant les essences locales et la conservation des arbres remarquables. La limitation des sols imperméables et le recours à des aménagements sobres et réversibles assurent une intégration harmonieuse.

A2 - Architecture Régionale

A2-1

2/2

Commune	Référence cadastrale	Adresse	Date supposée de construction	
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AV DU TOUR DU LAC	Années 1930

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Façades basco-landaises en pan de bois faisant son unicité dans les Landes.	Façades à conserver et à protéger.
Couvertures en tuiles romanes à double emboîtement grand moule fortement galbée.	A conserver et à sécuriser. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.
Quelques menuiseries en bois des années 1930 subsistent, à petits carreaux et vitrage simple ou armé opaque, avec petits bois en onglet profil quart de rond. Certaines ont été remplacées ou démontées. La plupart des baies sans volets sont équipées de panneaux anti-intrusion.	À conserver sur site ou utilisées comme référence lors de la réalisation de fermetures, conformément aux dessins d'origine.
L'ensemble bâti implanté dans un environnement boisé, constituant un élément identitaire fort du site. Le patrimoine architectural et le paysage forestier forment un ensemble à valeur patrimoniale et écologique.	Environnement boisé à conserver, entretenir et renouveler selon des principes respectueux du paysage et de la biodiversité (plans de gestion, essences endémiques, arbres remarquables).

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Évolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	Il est recommandé de confier la restauration des façades protégées à une maîtrise d'œuvre spécialisée, assurée par un architecte disposant de références avérées en réhabilitation ou en restauration du bâti ancien. Entretien et restaurer dans le respect strict de la composition architecturale, des murs enduits ou en maçonnerie, des modénatures, des menuiseries bois ou métal peint, des volets, des couvertures tuiles, des débords de toiture et des cheminées. Restituer les ouvrages disparus ou altérés pour retrouver le caractère architectural d'origine. Les travaux d'amélioration énergétique doivent rester compatibles avec l'architecture et ses détails.
Annexes	Démolition et suppression <ul style="list-style-type: none">La démolition complète du « bâtiment conservé » 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 ».Une partie de l'ensemble est désignée comme « Partie démolissable mais reconstruction à l'identique », ouvrant certaines possibilités uniquement sous réserve du respect des conditions susmentionnées.
Surélévation	Les extensions mesurées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement au bâti existant. Elles peuvent proposer une expression architecturale contemporaine dès lors qu'un dialogue cohérent est établi avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes d'origine. <ul style="list-style-type: none">Aucune extension ne peut être réalisée sur l'avant de la façade méridionale ; seules les extensions latérales ou arrière sont admises.Les annexes 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 employées.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	Surélévation possible uniquement sur les ailes. Le caractère forestier du site est conservé par un maintien d'un aspect d'ensemble boisé, l'utilisation des essences d'arbres endémiques, la conservation et la mise en valeur des arbres remarquables. Les aménagements extérieurs maintiennent le caractère naturel : limitation des emprises revêtues et préservation des sols perméables ou semi-perméables. Les équipements liés à la fréquentation (bornes, 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.

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au rapport de présentation

Afin de parfaire l'appréciation de l'intégration des Espaces Proches du Rivage au regard des éléments législatifs et doctrinaux actuels, **il est proposé d'amender le rapport de présentation sur plusieurs points.**

D'une part, les cartographies représentant la localisation des EPR sur le territoire de MACS sont mises à jour pour tenir compte de l'évolution du périmètre. D'autre part, de nouveaux éléments de justification ont été ajoutés afin de préciser les nouveaux secteurs concernés :

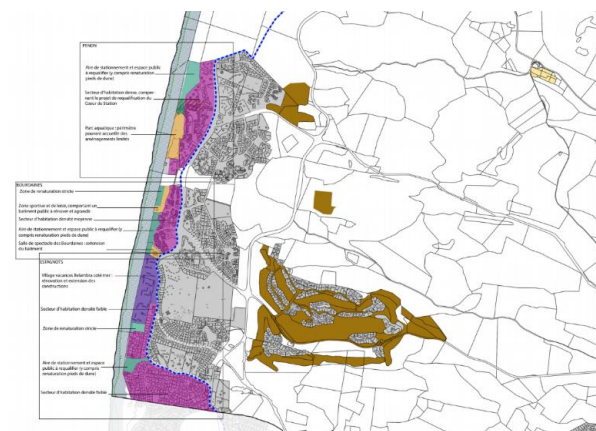
« Afin d'ancrer pleinement ces espaces proches du rivage dans leur réalité géographique, et dans une logique de covisibilité avec le lac d'Hossegor situé au sud, plusieurs parcelles à l'est de la RD79 sont intégrées. Leur qualification repose à la fois sur leur proximité avec le plan d'eau et sur leur covisibilité avec le lac du fait de la présence de bâtiments plus imposants que le tissu pavillonnaire environnant. »

Enfin, le paragraphe justifiant l'usage de cet outil dans le PLUi est précisé afin de mettre en avant la notion de compatibilité avec le SCoT :

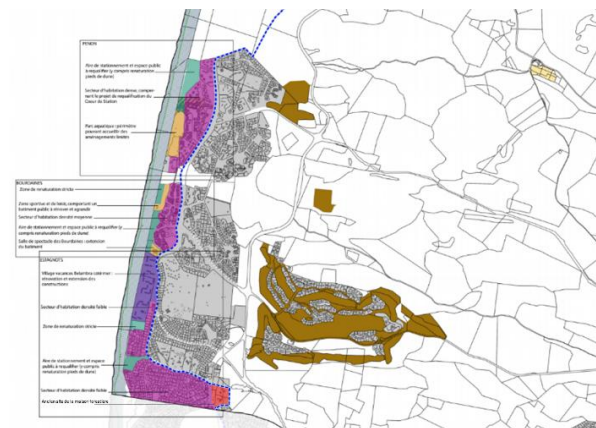
« La délimitation ~~de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT.~~ **s'inscrit en compatibilité avec les espaces définis par le SCoT.** »

Elle permet également de clarifier la notion de compatibilité s'appliquant entre les prescriptions du SCoT et la traduction dans le PLUi

▼ Cartographie présente dans le rapport de présentation



▼ Cartographie modifiée dans le rapport de présentation (ajout du nouveau secteur)



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au rapport de présentation

Afin de parfaire l'appréciation de l'intégration des Espaces Proches du Rivage au regard des éléments législatifs et doctrinaux actuels, **il est proposé d'amender le rapport de présentation sur plusieurs points.**

D'une part, les cartographies représentant la localisation des EPR sur le territoire de MACS sont mises à jour pour tenir compte de l'évolution du périmètre. D'autre part, de nouveaux éléments de justification ont été ajoutés afin de préciser les nouveaux secteurs concernés :

« Afin d'ancrer pleinement ces espaces proches du rivage dans leur réalité géographique, et dans une logique de covisibilité avec le lac d'Hossegor situé au sud, plusieurs parcelles à l'est de la RD79 sont intégrées. Leur qualification repose à la fois sur leur proximité avec le plan d'eau et sur leur covisibilité avec le lac du fait de la présence de bâtiments plus imposants que le tissu pavillonnaire environnant. »

Enfin, le paragraphe justifiant l'usage de cet outil dans le PLUi est précisé afin de mettre en avant la notion de compatibilité avec le SCoT :

« La délimitation ~~de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT.~~ s'inscrit en compatibilité avec les espaces définis par le SCoT. »

Elle permet également de clarifier la notion de compatibilité s'appliquant entre les prescriptions du SCoT et la traduction dans le PLUi

▼ Cartographie actuelle des EPR de Seignosse



▼ Cartographie modifiée des EPR de Seignosse



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au rapport de présentation

Afin de parfaire l'appréciation de l'intégration des Espaces Proches du Rivage au regard des éléments législatifs et doctrinaux actuels, **il est proposé d'amender le rapport de présentation sur plusieurs points.**

D'une part, les cartographies représentant la localisation des EPR sur le territoire de MACS sont mises à jour pour tenir compte de l'évolution du périmètre. D'autre part, de nouveaux éléments de justification ont été ajoutés afin de préciser les nouveaux secteurs concernés :

« Afin d'ancrer pleinement ces espaces proches du rivage dans leur réalité géographique, et dans une logique de covisibilité avec le lac d'Hossegor situé au sud, plusieurs parcelles à l'est de la RD79 sont intégrées. Leur qualification repose à la fois sur leur proximité avec le plan d'eau et sur leur covisibilité avec le lac du fait de la présence de bâtiments plus imposants que le tissu pavillonnaire environnant. »

Enfin, le paragraphe justifiant l'usage de cet outil dans le PLUi est précisé afin de mettre en avant la notion de compatibilité avec le SCoT :

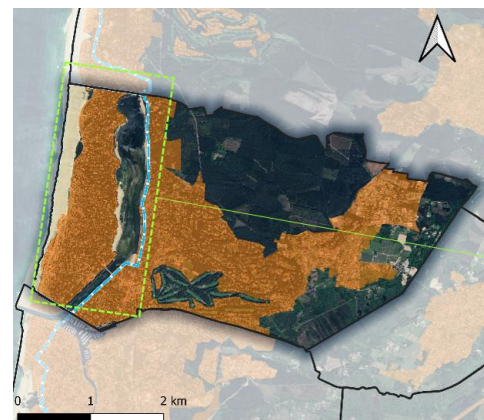
« La délimitation ~~de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT.~~ s'inscrit en compatibilité avec les espaces définis par le SCoT. »

Elle permet également de clarifier la notion de compatibilité s'appliquant entre les prescriptions du SCoT et la traduction dans le PLUi

▼ Cartographie actuelle des EPR de Soorts-Hossegor



▼ Cartographie modifiée des EPR de Soorts-Hossegor



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au rapport de présentation

Le document justifiant les choix est également mis à jour dans :

- la section 4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES,
 - 4.7. Justifications des autres dispositions
 - 4.7.3. Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans cette section, le nombre d'éléments de patrimoine recensés est précisé.

Avec cet ajout, le total passe de 1 058 à 1 059 éléments de patrimoine recensés.

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.3. Les Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation: leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

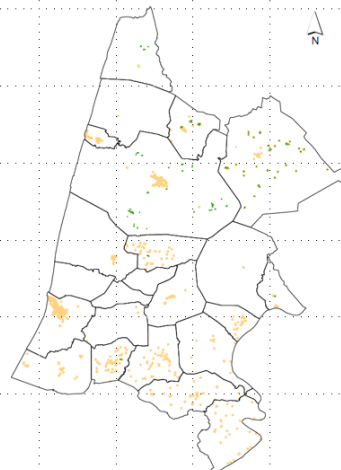
Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimonial, à la fois esthétique, paysager et culturel. Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux » génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l'imaginaire collectif.

Les éléments de patrimoine bâti

Sont recensés sur le territoire les éléments patrimoniaux représentant du bâti de caractère type arial, château, moulin maison de maître...

Au total, **1058** **1059** éléments de patrimoine sont recensés. Ces éléments sont assortis de règles pour respecter et mettre en valeur le caractère architectural de la construction;

Autrefois très présents sur le territoire, certains arials n'ont pas été entretenus induisant une mutation des espaces de proximités et perdant les caractéristiques originels de l'airial. Pour éviter cela, **67** arials sont recensés sur le territoire et protégés par un règlement interdisant les nouvelles constructions et veillant à respecter et mettre en valeur le caractère architectural et naturel du lieu.



Exposé du projet

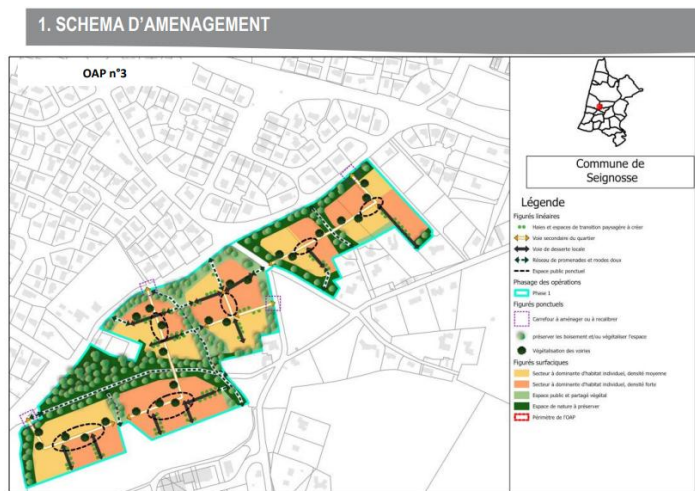
Rectification d'une erreur matérielle | Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification concerne le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Maremne Adour Côte Sud.

Les autres pièces du PLUi ne sont pas modifiées.

Plus précisément, le schéma graphique de l'OAP n°3 demeure inchangé. En revanche, des ajustements interviennent dans la partie textuelle du cahier des OAP, qui détaille les éléments de programmation, l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la qualité environnementale et la prévention des risques, ainsi que l'organisation des déplacements et des réseaux.

▼ Schéma d'aménagement de l'OAP n°3 de la commune de Seignosse



▼ Partie « Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échancier » concernée par l'erreur matérielle (p.303)

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none">Pour les OAP n°1 à n°2 : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.Pour l'OAP n°3 : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la desserte de la zone par les réseauxPour l'OAP n°4 : au fur et à mesure	Surface OAP OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquables, soit 1ha) OAP n°2 : 5,68 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif, soit 2 ha) OAP n°3 : 9,8 ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs) OAP n°4 : 3 ha dont env. 2800 m² voués à une densification des espaces bâtis (Zlots), le reste (env. -2,7 ha) voué à l'aménagement d'espace public et d'équipements publics
3/Programmation	Au sein de chacun des secteurs de projets 1 à 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / logements intermédiaire	Nbre de lgts estimé OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 166 logements OAP n°4 : Environ 74 logements
Forme urbaine		
Densité brute OAP	OAP n°4 : 25 logts/ha OAP n°1 et 2 : 10 à 15 logts/ha OAP n°3 : 17 logts/ha	
Densité limitrophe observée	OAP n°1 à 3 : 10 à 15 logts/ha OAP n°4 : 80 logts/ha	

C. MIXITE SOCIALE

Pour toute opération à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, 35% du programme de logements seront des logements sociaux répartis de la manière suivante :
20% minimum de logements locatifs sociaux.
15% minimum de logement en accession sociale à la propriété.

Exposé du projet

Rectification d'une erreur matérielle | Modifications apportées au cahier des OAP

Des évolutions sont ainsi portées auprès du cahier des OAP, et plus précisément sur la page 303, concernant les OAP de la commune de Seignosse au sein des « éléments de programmation », des « modalités d'ouverture, éléments de programmation et échancier » et sur les surfaces indiquées sur les différentes OAP.

L'OAP n°3 voit ainsi la partie textuelle concernant sa surface évoluer, passant d'une surface maximale de 9,8 ha dont environ 5 hectares conservés en espaces verts collectifs à toujours 9,8 ha mais avec environ 1,8 ha dédiés aux espaces verts collectifs, un chiffrage correspondant au schéma d'OAP déjà présent.

Partie « Surface OAP » extraite du cahier des OAP actuel

OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 1ha)
OAP n°2 : 5,68 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif, soit 2 ha)
OAP n°3 : 9,8 ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs)
OAP n°4 : 3 ha dont env. 2800 m² voués à une densification des espaces bâtis (2lots), le reste (env. -2,7 ha) voué à l'aménagement d'espace public et d'équipements publics

Partie « Surface OAP » extraite du cahier des OAP modifié

OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 1ha)
OAP n°2 : 5,68 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif, soit 2 ha)
OAP n°3 : 9,8 ha (dont env. ~~5ha~~ 1,8 conservés en espaces verts collectifs)
OAP n°4 : 3 ha dont env. 2800 m² voués à une densification des espaces bâtis (2lots), le reste (env. -2,7 ha) voué à l'aménagement d'espace public et d'équipements publics

Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

Modification n°5 du PLUi | Notice explicative



Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

Respect de l'article L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marenne 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 3,3 ha, conditionnant les possibilités de construction
- ⇒ Modification du **plan 3.2.5** (emprise au sol des constructions) entraînant une division du 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 objectifs d'aménagement et exigences de préservation, en lien avec les principes d'équilibre fixés par le Code de l'Urbanisme.**



Extrait du Code de l'Urbanisme Article L.153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- »

Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

Respect des 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 Marenne 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**.



Extrait du Code de l'Urbanisme
Article L.121-13

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.

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.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article.

Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

Respect des normes, plans et schémas supérieurs

La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marenne 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.**



Extrait du SCoT de MACS Prescription n°23

Les espaces proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée. C'est essentiellement en termes de surface construite projetée que ce caractère limité est apprécié. La jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier.

Au-delà du classement en EPR, les modifications visent à préserver les caractéristiques actuelles du site et à encadrer les aménagements par de nouvelles règles complétées de dispositions existantes en cohérence avec ces objectifs.



Extrait du SCoT de MACS Prescription n°24

La localisation des espaces proches du rivage figure sur la cartographie d' « application de la loi Littoral ». Ces espaces seront cartographiés dans le PLU, sur la base de la cartographie du SCoT, dans un rapport de compatibilité.

Comme mentionné précédemment, le tracé n'est modifié que dans le secteur concerné afin de parfaire la traduction de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme locaux de MACS. La notion de compatibilité entre le SCoT et le PLUi permet cette souplesse, pour une application opérationnelle des objectifs promus par le cadre législatif.



Extrait du SCoT de MACS Prescription n°25

Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne doit pas se développer de manière linéaire le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés.

Les différents éléments réglementaires intégrés à ce secteur viennent conforter cette prescription, notamment les modifications apportées à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques du fait du recul imposé par rapport à la RD79, venant sécuriser les paysages actuels.

Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

Réponse apportée aux exigences de la décision de la CAA

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 ainsi pleinement au sursis à statuer de la Cour et confortant la collectivité dans sa volonté de maîtriser l'urbanisation au plus près des enjeux environnementaux et patrimoniaux.**



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

« [Point 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 mètres précédent. Toutefois, la partie sud de l'unité foncière en litige est distante d'une trentaine de 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 maritimes et ne supporte que quelques constructions qui ne peuvent être regardées comme pins 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. »