

Cœur du Penon

La génèse du projet

En 2017, la commune de Seignosse s'est lancée dans un vaste projet d'aménagement baptisé « Seignosse 2030 ». Cette première version visait une transformation profonde du cœur de la station, comportant un programme de démolition-reconstruction, sur la totalité du forum et au niveau des constructions situées au nord de la place Castille (du Baïne Café jusqu'au Oyès). Des incertitudes demeuraient quant à la faisabilité de ce projet, au regard de la loi Littoral et du recul du trait de côte.

À la suite des élections municipales de 2020, la nouvelle équipe en place a pris l'initiative de réorienter le projet d'aménagement du Cœur du Penon, avec la volonté d'intégrer pleinement

les enjeux environnementaux et juridiques. Elle a engagé une réflexion approfondie pour intégrer la problématique du recul du trait de côte et garantir la faisabilité du projet au regard des exigences de la loi Littoral. Cette nouvelle approche a conduit à une redéfinition des périmètres d'intervention, en élargissant la zone d'aménagement vers l'est, autour de la place Gentille. La volonté municipale était également de limiter l'artificialisation des secteurs les plus sensibles, et de réduire la quantité de nouvelles constructions.

L'ambition est claire : repenser la station en conciliant développement urbain maîtrisé, préservation de l'environnement et respect de l'identité littorale du site, dans une logique à la fois durable et concertée.

La première concertation du projet Cœur du Penon

La première concertation, initiée en 2021, a permis d'amorcer la rencontre auprès des habitants autour d'un projet à fort enjeu : d'une part pour leur faire connaître les problématiques de la station du Penon de façon éclairée et technique, et d'autre part pour amorcer son évolution de façon à favoriser son appropriation par les Seignossais(es).

Projet hautement fédérateur et à fort enjeu pour la municipalité, la concertation a englobé plusieurs typologies de rendez-vous : ateliers commerçants, réunions publiques, forums d'approfondissement...

Toutes ces rencontres ont permis d'aboutir à la création du plan guide tel que nous le connaissons aujourd'hui.

3 décisions majeures

1.

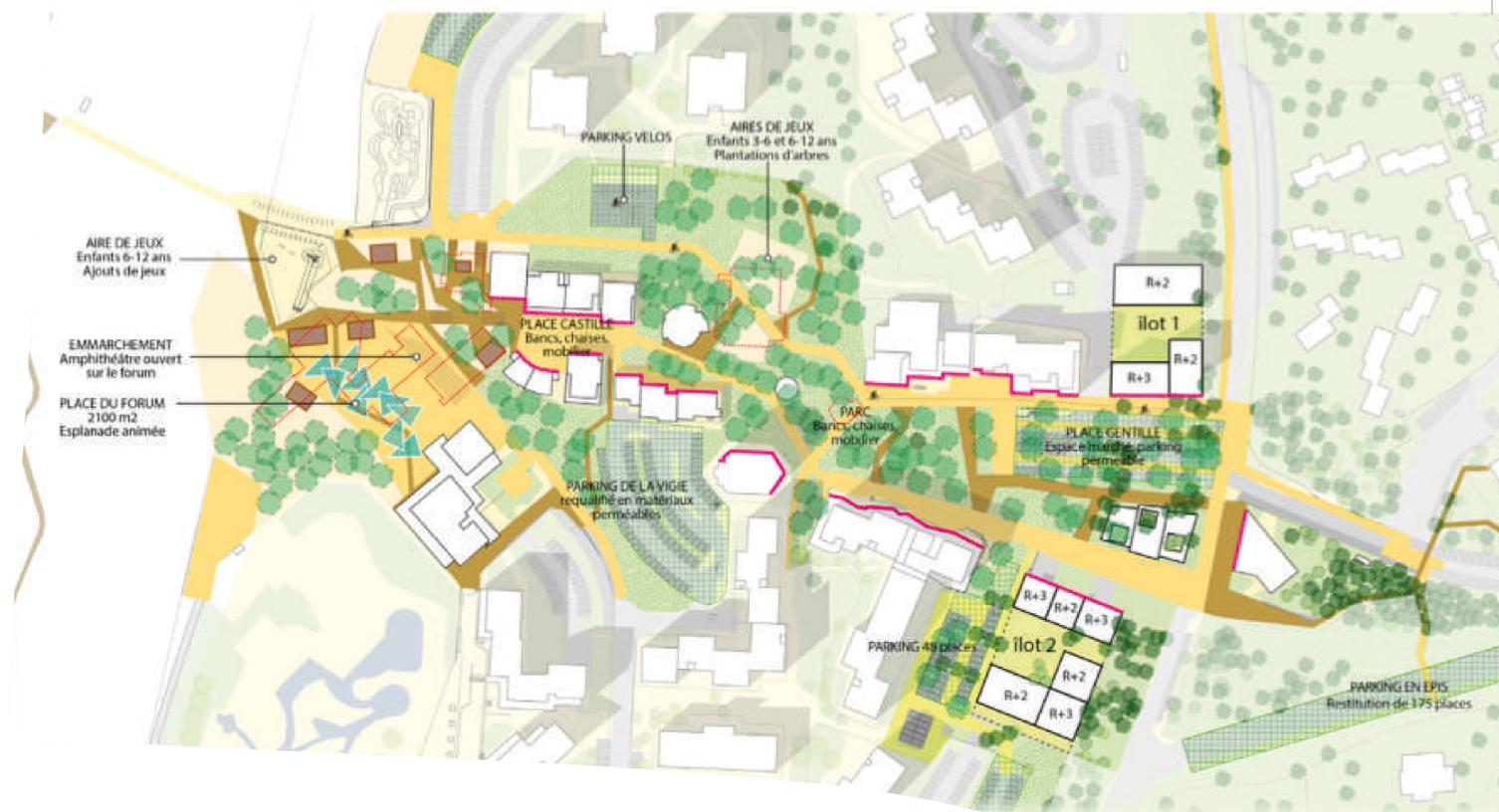
La destruction partielle du forum et du pont Marchand

2.

La distinction des fonctions et des usages sur 3 lieux emblématiques

3.

La désimperméabilisation et la végétalisation des espaces publics



Acteurs institutionnels



La commune de Seignosse

Maître d'ouvrage du projet, la commune apporte l'impulsion politique et assure la coordination générale. Elle met en œuvre de la concertation avec les habitants et assure l'animation du projet. Elle garantit la faisabilité technique, réglementaire, juridique et financière du projet.



La Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Cette collectivité apporte son expertise en matière de mobilité, de voirie, et de développement économique et touristique. Elle est partenaire de la Commune dans le cadre du projet partenarial d'aménagement conclu avec l'État pour la rénovation de Seignosse Océan. Elle accompagne la commune dans la définition des grandes orientations du projet.



La SATEL

(Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes)

La SATEL accompagne la Commune de Seignosse dans le cadre d'un mandat. Elle apporte son soutien technique et opérationnel pour mener à bien l'opération en lien avec l'ensemble des parties prenantes.



Les services de l'État

(Direction Départementale des Territoires - DDT)

Les services de l'État accompagnent techniquement et financièrement le projet Cœur du Penon dans le cadre du projet partenarial d'aménagement, conclu en novembre 2023. Chargés de l'instruction des autorisations administratives, ces services veillent également au respect des réglementations environnementales, urbanistiques et légales, garantissant la conformité du projet.



La Région Nouvelle-Aquitaine

La Région soutient le projet par son rôle de financeur et d'accompagnateur stratégique. Elle intervient notamment sur les questions liées à la transition écologique, au développement territorial et à l'innovation.



Le Département des Landes

Le Département contribue au financement et au pilotage des actions, avec un intérêt particulier pour les enjeux environnementaux, la mobilité et l'attractivité touristique.

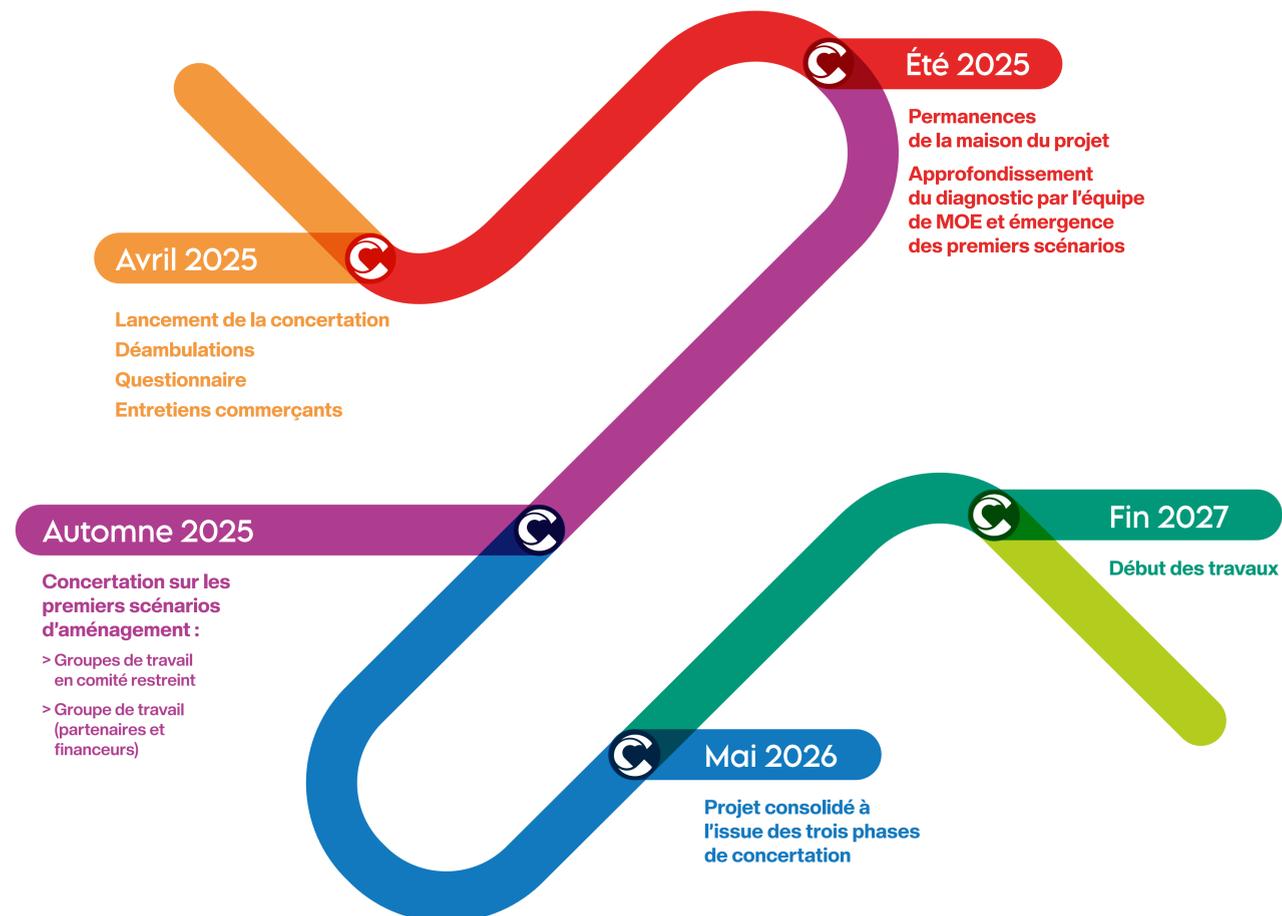
Les prochaines étapes

Dans le cadre du projet ambitieux de rénovation du Cœur du Penon, la concertation avec les habitants, les usagers, les acteurs locaux et les partenaires institutionnels constitue une étape essentielle pour garantir la réussite et la pertinence des aménagements envisagés. Ce dialogue participatif vise à associer toutes les parties prenantes à la réflexion, à recueillir leurs attentes, suggestions et préoccupations, et à co-construire un projet qui soit à la fois respectueux de l'identité locale et adapté aux enjeux actuels.

Afin de poursuivre cette démarche participative, plusieurs phases de concertation sont prévues dans les mois à venir. Ces étapes offriront différents temps d'échanges, sous diverses formes (réunions publiques, ateliers participatifs, enquêtes, etc.), permettant à chacun de s'exprimer et d'influer concrètement sur les choix d'aménagement.

Il convient toutefois de préciser que ce calendrier reste prévisionnel : il pourra être amené à évoluer en fonction de l'avancement des études, des contraintes techniques rencontrées ou des retours issus des premiers échanges. Cette souplesse dans l'organisation reflète la volonté d'adapter en permanence le projet aux besoins réels de la station et d'assurer une concertation la plus transparente et efficace.

Ainsi, la commune et les partenaires engagés dans ce projet invitent dès aujourd'hui l'ensemble des acteurs concernés à s'impliquer activement dans ce processus de co-construction, afin de bâtir ensemble un Cœur du Penon renouvelé, durable et partagé par tous.



Ils sont amenés à disparaître !

Ces deux bâtiments ont marqué le paysage de la station pendant de nombreuses années et sont voués à disparaître dans le cadre du projet.

Pourquoi est-ce une bonne nouvelle ?

Et bien d'une part, ces destructions signent le lancement des travaux ! D'autre part, en disparaissant, ils ouvriront la voie au Penon de demain, tout comme la vue de notre merveilleuse station.



LE PONT MARCHAND

Ayant longtemps abrité des commerces et activités de services, les dernières boutiques sont amenées à déménager d'ici la fin de l'année 2025.

La destruction du pont Marchand fait consensus depuis le démarrage des études et au fil des différents temps de concertation. Le besoin d'ouverture de la place Castille sur l'entrée de plage et le cordon dunaire prime désormais sur le maintien de ce bâtiment.



L'ANCIEN BAÏNE CAFÉ

Longtemps lieu d'animation prisé des Seignossais(es), le bâtiment héberge désormais les permanences de la concertation. Cet espace réhabilité n'en est pas moins éphémère ! Il laissera place à de nouveaux aménagements au profit des piétons et des personnes à mobilité réduite. En effet, sa localisation se situe idéalement à l'emplacement de la future descente entre la place Castille et l'entrée de plage.



LA MAIRIE ANNEXE / POLICE

Initialement pavillon de commercialisation de la SATEL, le local accueillant la mairie annexe et les services de la Police Municipale sera démoli, pour permettre un reprofilage de la place Gentille et garantir son accessibilité PMR. Les réflexions sont en cours pour déterminer la relocalisation de ces services sur le cœur de station.



Vous souhaitez continuer à contribuer au projet Cœur du Penon ?

La commune lance la création d'un **groupe de travail citoyen** pour approfondir certains sujets d'aménagement avec les habitants.

Si vous êtes intéressé(e), flashez le QR Code ci-dessous :



Pablo SAMANIEGO Architecte

Pablo Samaniego est un architecte espagnol associé au sein du cabinet Samazuzu, basé à Biarritz. Cette agence est reconnue pour ses **compétences pluridisciplinaires en architecture, urbanisme, design et environnement.**

Dans le cadre du projet Cœur du Penon, il portera une attention particulière à l'histoire locale et proposera une démarche respectueuse du patrimoine. Il s'attachera également à répondre aux enjeux contemporains en matière d'environnement et de paysage, en proposant des solutions innovantes pour les espaces publics.



Zoom sur... l'architecture 70's

Le style architectural des années 1970 dans les Landes, notamment dans les stations littorales comme Seignosse le Penon, reflète un esprit profondément ancré dans l'authenticité et la modernité de l'époque. Se voulant à l'origine véritable « ville-nouvelle » du pied de dune, la station du Penon via son architecture traduit une ambition sociale importante de l'époque : rendre accessible la mer au plus grand nombre, tout en affirmant une identité locale, sobre et harmonieuse avec la nature environnante. En effet, les lignes verticales caractéristiques des charpentes et bardages du Penon ont été pensées en rappel des lignes verticales des pins.



David ABÉRADÈRE Paysagiste

David Abéradère est un paysagiste reconnu pour son approche sensible des territoires littoraux et naturels. Il développe des projets qui allient **respect du vivant, sobriété des aménagements et mise en valeur des paysages existants.**

Dans le cadre du projet **Cœur du Penon**, il accompagne la commune de Seignosse dans la **transformation du cœur de station**, en veillant à préserver l'identité végétale et dunaire du site. Il s'emploie notamment à créer une véritable « **coulée verte** », en accompagnant la végétation présente en amont de la station jusqu'au **plus près de la dune.**



Zoom sur... les essences du Penon

La station du Penon à Seignosse, située en bordure de l'océan Atlantique, bénéficie d'une végétation littorale typique, façonnée par les conditions climatiques particulières de la région. Les dunes environnantes, soumises aux embruns salés et aux vents, abritent des espèces végétales adaptées à ces milieux extrêmes. Parmi les plantes dominantes, on trouve l'oyat (*Ammophila arenaria*), une graminée pionnière qui joue un rôle crucial dans la fixation du sable et la stabilisation des dunes. Les chardons, tels que le chardon bleu (*Eryngium maritimum*), apportent une touche de couleur et de structure à ce paysage dunaire. D'autres espèces caractéristiques comme le tamaris (*Tamarix gallica*), l'arbousier (*Arbutus unedo*) et le ciste à feuilles de sauge (*Cistus salvifolius*), contribuent à la diversité végétale de la région.

Plus on s'éloigne du cordon dunaire, plus les essences prennent de la hauteur. C'est cette stratification arborée que nous allons chercher à reconstituer à travers le réaménagement du Cœur du Penon, pour déminéraliser et désimperméabiliser la station.



Pierre GUICHARD Ingénieur Voirie et Réseaux Divers

Pierre Guichard est ingénieur VRD, spécialiste de l'aménagement des espaces publics et des infrastructures urbaines. Il intervient dans la conception et la mise en œuvre des **réseaux** et des **voiries**, en veillant à **concilier technicité, durabilité et qualité d'usage.**

Dans le cadre du projet **Cœur du Penon**, il joue un rôle essentiel dans la **requalification des espaces publics**, pour apporter sobriété, perméabilité et résilience au projet. **Son expertise et sa connaissance des spécificités du Penon** sont **déterminants** pour garantir une cohérence entre les enjeux techniques, les usages quotidiens et les ambitions paysagères du projet.



Zoom sur... la topographie

La gestion de la topographie est un enjeu fondamental dans tout projet d'aménagement urbain, car elle conditionne à la fois la faisabilité technique, l'intégration paysagère et la qualité d'usage des espaces. Travailler avec la topographie existante permet de minimiser les mouvements de terre, de préserver les équilibres naturels et de limiter les coûts et impacts environnementaux. En zones côtières ou vallonnées, comme dans les Landes, elle joue également un rôle clé dans la gestion des eaux pluviales, la prévention des risques d'érosion ou d'inondation et la valorisation des vues et des parcours. Une approche fine et respectueuse du relief permet ainsi de créer des espaces publics plus accessibles, plus confortables et mieux ancrés dans leur environnement naturel. Elle contribue à une urbanisation durable, sensible au terrain et aux usages.



Benjamin HECHT & Cécile LAMARQUE Sociologues urbanistes

Repérage Urbain est un cabinet spécialisé dans la **concertation, l'urbanisme transitoire et l'implication citoyenne**. Il accompagne les collectivités, aménageurs et acteurs publics dans la **construction collective de projets urbains.**

Dans le cadre du projet **Cœur du Penon**, Repérage Urbain a pour mission de **concevoir et animer la démarche de concertation citoyenne**. Leur mission a été essentielle dans l'**élaboration d'un questionnaire participatif** structuré autour des grands enjeux du projet, dans l'**organisation des temps de rencontre sur le terrain** (stands, échanges directs), et enfin dans l'**analyse fine des contributions** (avis, commentaires libres) permettant de restituer une vision fidèle et argumentée des attentes exprimées.

Zoom sur... la concertation

La concertation est une étape essentielle dans tout projet d'aménagement, car elle garantit l'adaptation du projet aux besoins des usagers..

En impliquant les habitants, les acteurs locaux, les associations et les usagers dès les phases de conception, la concertation permet de mieux comprendre les attentes, mais aussi les craintes ou les enjeux spécifiques à un territoire.

Ce dialogue ouvert favorise l'émergence de projets mieux intégrés, plus justes et plus adaptés aux réalités sociales, culturelles et environnementales locales.



Cœur du Penon

Pour cette exposition, l'Office de Tourisme de Seignosse a mis à disposition des photographies d'archives, numérisées spécialement pour l'occasion. Ces images capturent des moments clés de l'histoire de la station du Penon, depuis ses premières étapes d'aménagement dans les années 60 jusqu'à son développement au fil des décennies. Elles offrent un témoignage précieux du passé, révélant l'évolution des paysages, de l'architecture et de la vie locale, tout en racontant les histoires de celles et ceux qui ont façonné ce territoire. Plongez dans ces souvenirs visuels uniques, qui invitent à mieux comprendre l'identité et la mémoire collective de Seignosse, au cœur du projet de transformation actuelle.



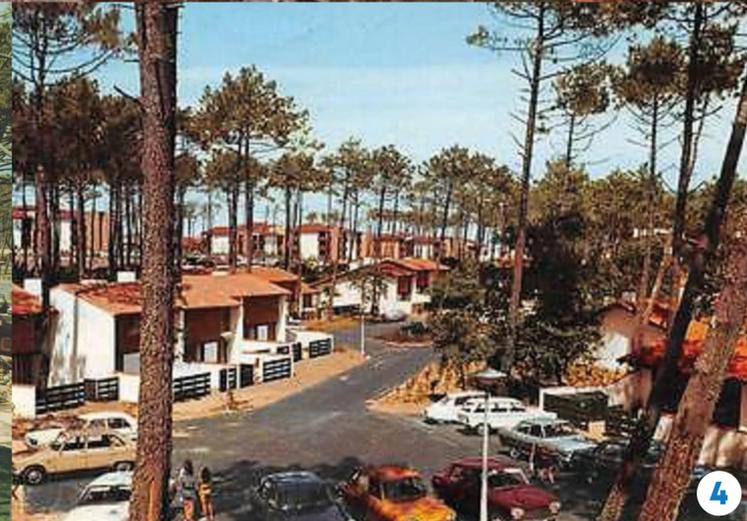
1



2



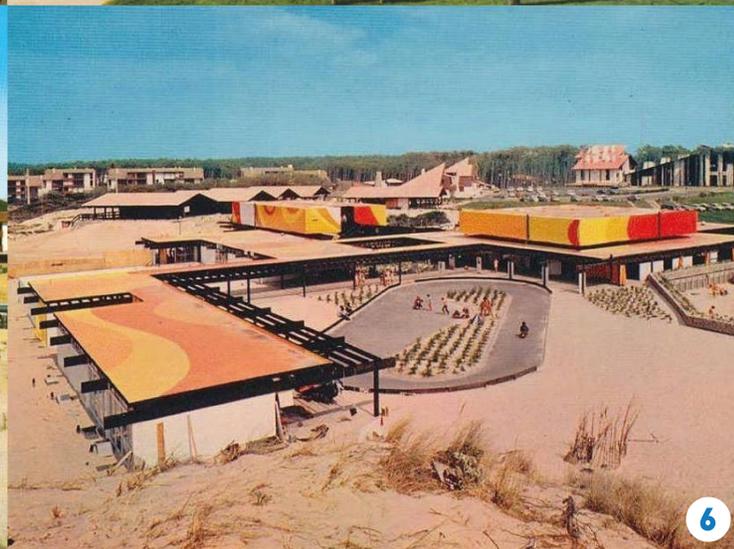
3



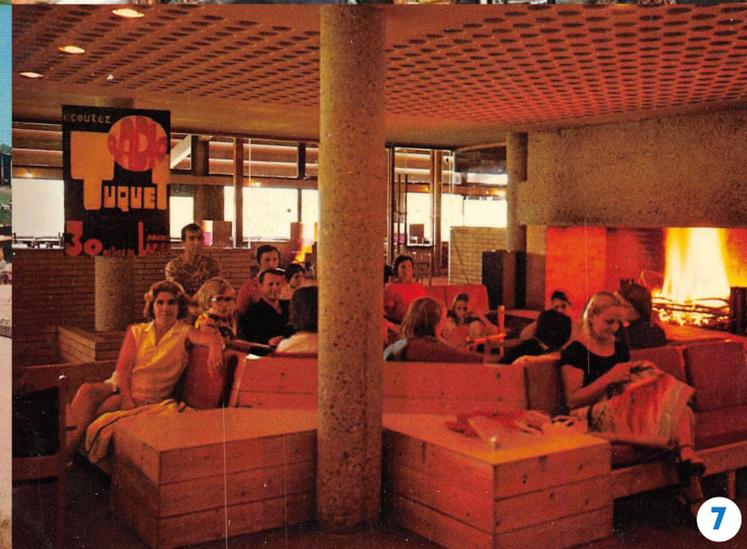
4



5



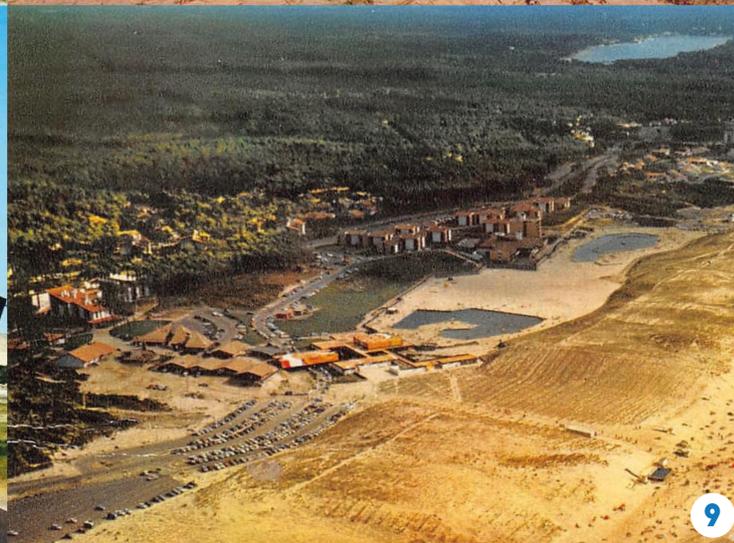
6



7



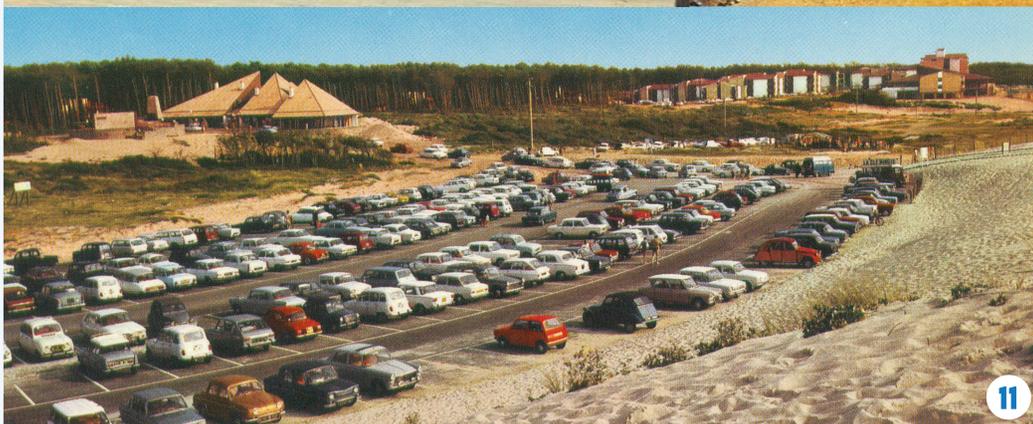
8



9



10



11

1 Vue aérienne du Penon vers l'Agréou.

2 Le VVF des Tuquets.

3 Le pavillon SATEL et les commerces de la place Gentile.

4 Les villas patios de la rue du Hameau du Penon.

5 Le premier bassin d'eau de mer, face au VVF « les Tuquets ».

6 Le forum.

7 L'intérieur du forum.

8 L'Escargot, l'une des premières constructions de la station.

9 Vue aérienne du Penon avant la construction des grandes résidences.

10 La place Castille.

11 Le parking de la plage du Penon.

1959

Naissance du projet de station balnéaire

La commune engage la création d'une station touristique au lieu-dit du Penon pour relancer son économie.

1962 – 1966

Création des premiers quartiers de villégiature

Développement des Estagnots, des Bourdaines et du Penon.

Premiers villages vacances : « Les Tuquets » et « Le Domaine de l'Agréou ».

Années 1970

Montée en notoriété

Construction des bassins, premières compétitions de surf.

La station gagne en renommée.

1976

Extension Est : une station dans la forêt

Création de 400 logements sur 57 ha, sous forme de hameaux insérés dans le massif boisé.

L'extension Nord est abandonnée au profit de l'Est pour préserver les dunes.

1986

Le golf, nouvel atout touristique

Création du Golf de Seignosse, signé Robert Van Hagge, dans le cadre du plan Golf de la région Aquitaine.

29 mai 1999

Atlantic Park remplace les bassins d'eau de mer

Inauguration du parc aquatique avec 2 800 m² de bassins et espaces de loisirs.

2008

Premières acquisitions foncières au forum

La commune initie une stratégie de maîtrise foncière pour transformer le centre de station.

2020 – 2022

Émergence du projet Cœur du Penon

Accompagnement par le GIP Littoral.

Définition des chantiers prioritaires.

Élaboration du plan guide finalisé en 2022.

2023

Lancement opérationnel du projet

Première démolition partielle du forum.

La SATEL est désignée mandataire du projet.

Été 2024

Des aménagements temporaires pour la transition

Reprise des sols et revêtements, tente octogonale, aire de jeux, mobilier urbain.

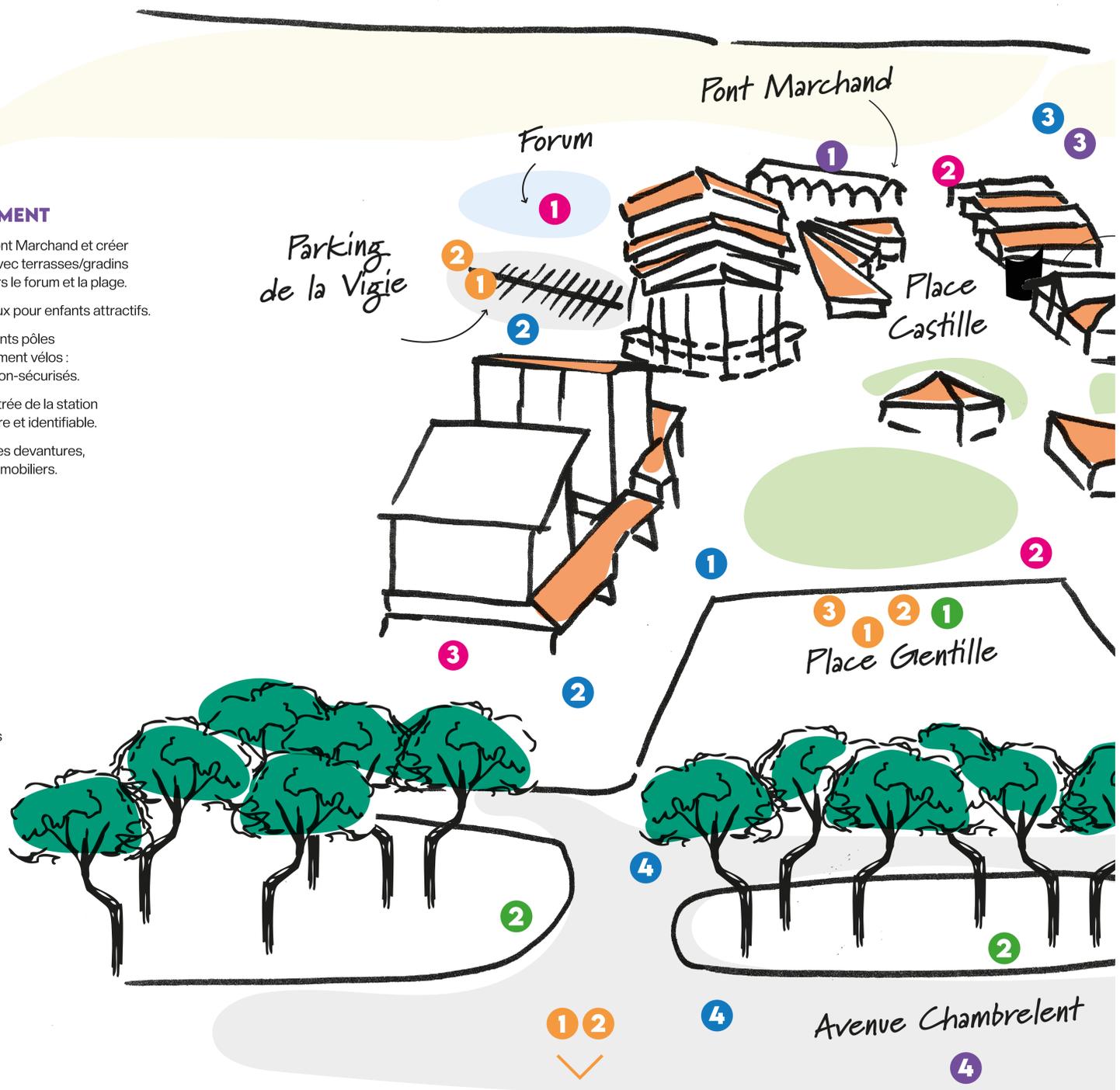
La concertation sur le Penon de demain, en 5 thématiques

AMÉNAGEMENT

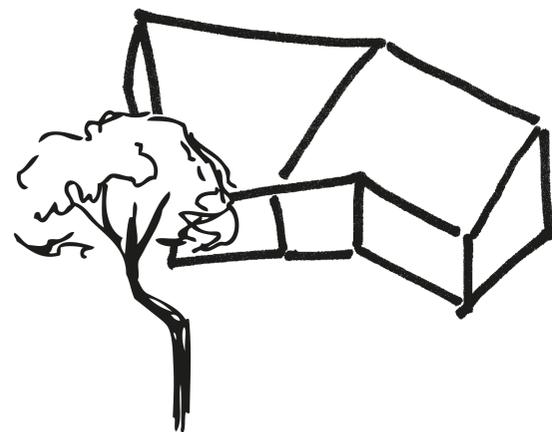
- 1 Démolir le pont Marchand et créer une rampe avec terrasses/gradins pour aller vers le forum et la plage.
 - 2 Créer des jeux pour enfants attractifs.
 - 3 Créer différents pôles de stationnement vélos : sécurisés / non-sécurisés.
 - 4 Marquer l'entrée de la station de façon claire et identifiable.
- + Harmoniser les devantures, enseignes et mobiliers.

VIE QUOTIDIENNE

- 1 Renforcer la programmation estivale au forum.
 - 2 Rendre la station accessible aux personnes à mobilité réduite.
 - 3 Limiter les nouveaux logements et garantir leur intégration sans pénaliser les logements existants (vue, stationnement, ...).
- + Besoin de nouveaux services pour favoriser la vie à l'année.



Office
de Tourisme



Des questions importantes issues des premiers échanges

1. Faut-il déplacer les Halles du Penon en cœur de station ?
2. Faut-il conserver / démolir l'ancien cinéma ou reconstruire sur les lieux ?
3. Où, comment et pour qui construire de nouveaux logements ?
4. Comment développer la vie à l'année au Penon ?



VÉGÉTALISATION

- 1 Végétaliser et désimperméabiliser au maximum.
- 2 Conserver les arbres existants.
- + Utiliser des essences locales.

CIRCULATION

- 1 Dissocier les flux vélos et piétons.
- 2 Créer des accès livraison avec voies réservées.
- 3 Créer un accès vélos jusqu'à la plage.
- 4 Sécuriser le carrefour Chambrelent / Office de Tourisme.

STATIONNEMENT

- 1 Optimiser des parkings et les rendre plus écologiques.
- 2 Repenser le stationnement (arrêts minutes, places livraison, stationnement courte et longue durée).
- 3 Diminuer la place de la voiture en réduisant les surfaces d'enrobés.
- 4 Ne pas diminuer fortement le nombre de places du parking de la Dune.

Bilan de la seconde phase de concertation

Au printemps 2025, la commune de Seignosse a engagé une nouvelle phase de concertation sur le projet **Cœur du Penon**. À travers un questionnaire enrichi et plusieurs temps de rencontre sur le terrain, cette démarche a permis de **recueillir les attentes concrètes des usagers** et de **détailler les grands enjeux du projet**.

L'objectif : affiner les choix d'aménagement en s'appuyant sur une parole citoyenne large et argumentée.



390
réponses collectées

dont 347
avec commentaires
argumentés

> Questionnaire diffusé en ligne et lors
de 4 journées de terrain (stands & déambulations).

Une **mobilisation large**, dont 89 %
de réponses enrichies par des avis détaillés.

4
rencontres

organisées
sur le terrain

Stands et permanences à Seignosse
(Penon et Bourg) et à l'ancien Baine Café
entre le 12 et le 25 avril 2025

Déambulations

Entretiens commerciaux

Des temps d'échange directs pour nourrir
la réflexion collective.



86%
des répondants

liés durablement
au Penon

45 % des sondés vivent à Seignosse à l'année,
41 % y possèdent une résidence secondaire.

Une **représentativité forte**
des usagers réguliers du site.



*Ce que les sondés
souhaitent :*

Plus de nature et de fraîcheur

- Renforcer la végétation (plantes locales, arbres, arbustes)
- Débitumer les sols pour reverdir et limiter les îlots de chaleur
- Préserver les arbres existants, en particulier sur l'avenue Chambrelent
- Protéger et végétaliser le pied de dune

Des mobilités douces et sécurisées

- Séparer clairement les circulations piétons / vélos
- Rendre le cheminement Place Gentille > plage plus agréable (ombrages, bancs...)
- Créer des trottoirs et des cheminements sécurisés sur les axes principaux
- Améliorer l'accessibilité PMR (personnes âgées, en situation de handicap)

Préserver l'identité architecturale

- Conserver le style et les spécificités architecturales du Penon
- Rénover l'existant plutôt que construire
- Harmoniser les devantures, sols et mobiliers

Une station animée toute l'année

- Créer de nouveaux espaces de loisirs (jeux, sport, culture)
- Développer les commerces de proximité ouverts à l'année
- Valoriser les Halles du Penon
- Proposer des lieux culturels et des événements variés
- Favoriser une vie locale durable (logements pour résidents permanents)

*Ce que les sondés
ne veulent pas :*

Trop de constructions

- De nouveaux bâtiments, sauf pour du commerce et/ou des services, et du logement à l'année
Ces derniers ne doivent pas porter atteinte au paysage boisé de l'avenue Chambrelent
- Une densification urbaine : refus des bâtiments hauts, des résidences secondaires supplémentaires ou des logements touristiques
- Un effacement de l'identité de la station : méfiance envers les projets au style « hors sol » ou « standardisé »

Une mobilité déséquilibrée

- La suppression brutale des parkings sans solution compensatoire (navettes, arrêts-minute, parkings en entrée de station)
- Un partage confus piétons/vélos : les pistes partagées sont perçues comme dangereuses, notamment pour les enfants et les personnes âgées

Une station trop bruyante ou peu sécurisée

- L'incivilité : refus des nuisances sonores (véhicules, bars, scooters, vans sur la plage)
- Une station anarchique : attentes fortes sur l'ordre, la propreté et l'encadrement des usages (stationnement, vitesse, livraisons)

Une station déracinée ou désertée

- Des commerces génériques ou « haut de gamme » déconnectés de l'esprit local
- Les fermetures hors saison : volonté de vie annuelle, crainte que les commerces et services disparaissent en hiver
- Pas de perte du caractère populaire et familial de la station



Horaires

Maison du projet accessible
du 7 juillet au 29 août 2025 :

Lundi : 14h45 – 18h30

Mardi : 14h45 – 18h30

Jeudi : 14h45 – 18h30

Vendredi : 14h45 – 18h30

Permanences en présence de Repérage Urbain
(cabinet spécialisé dans la concertation)
les **mercredis de 15h00 à 19h00**

Contact

concertation@seignosse.fr

À l'automne, un temps de travail sur les scénarios va s'organiser. La participation citoyenne va se poursuivre sous forme de groupe de travail.

Vous souhaiteriez intégrer le groupe de travail destiné au projet du Penon ?

Contactez-nous via le formulaire ci-après et laissez-nous vos coordonnées :



Tout savoir sur le recul du trait de côte

Le recul du trait de côte, c'est le recul de la ligne qui sépare la terre de la mer (la plage ou les dunes) autrement dit : la mer « grignote » progressivement le rivage.

Ce phénomène naturel s'explique par plusieurs causes : l'érosion due aux vagues, aux tempêtes et au vent, mais aussi la montée du niveau de la mer liée au changement climatique.

Dans certaines zones, comme sur le littoral landais, le sable est emporté par la mer plus vite qu'il n'est remplacé, ce qui fait reculer les dunes et menace parfois les routes, les bâtiments ou les équipements construits trop près du rivage.

Pour y faire face, les communes mettent en place des aménagements pour protéger le littoral ou s'adaptent en déplaçant certaines infrastructures.

Le saviez-vous ?

Le recul du trait de côte entraîne à long terme plusieurs conséquences majeures, particulièrement visibles dans le sud de la France. D'abord, il provoque la perte progressive des plages et des dunes, qui jouent un rôle essentiel de protection contre la mer et abritent une biodiversité fragile.

Cette érosion menace les infrastructures situées en bord de mer, comme les habitations, routes, et équipements touristiques, entraînant des coûts importants de réparation ou de relocalisation. Par ailleurs, le recul du littoral peut entraîner une salinisation des sols et des nappes phréatiques, affectant l'agriculture et les ressources en eau douce. Enfin, ce phénomène accentue la vulnérabilité des zones côtières face aux tempêtes et aux inondations, obligeant les collectivités à repenser leur aménagement urbain et à renforcer les mesures de prévention.

Face à ces enjeux, la gestion durable du littoral devient cruciale pour préserver les activités économiques, protéger les populations et conserver les écosystèmes côtiers.

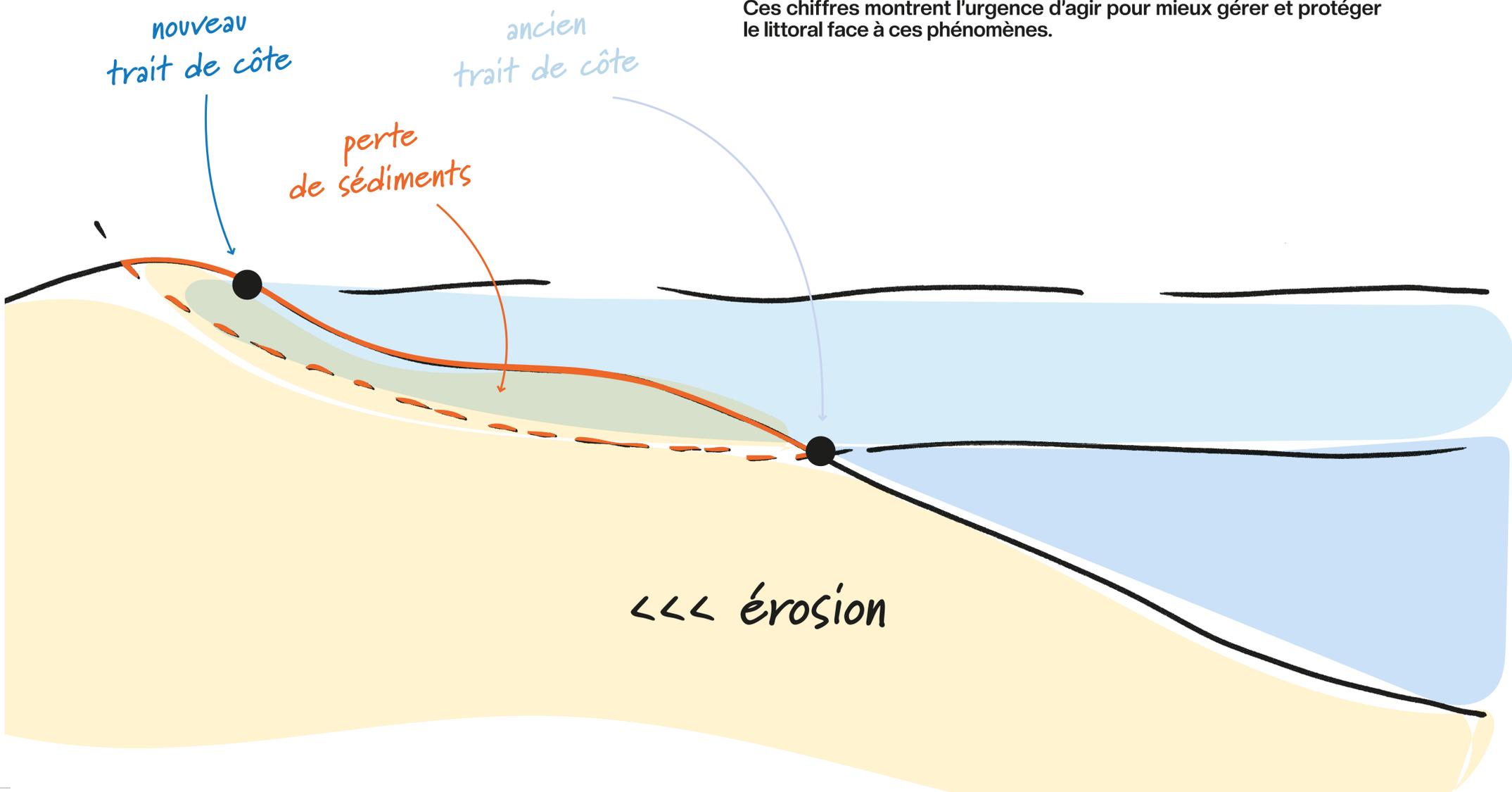
20cm
par an environ

c'est la vitesse moyenne du recul du littoral sur certaines parties du territoire français, notamment sur la côte atlantique et en Méditerranée. Cette érosion progressive peut atteindre plusieurs mètres sur quelques décennies, avec des conséquences importantes pour les infrastructures et les milieux naturels.

20 000
habitations menacées

selon des études menées par le gouvernement français, d'ici 2050 plusieurs milliers de logements situés en zone littorale sont exposés à un risque accru d'érosion et d'inondation dû au recul du trait de côte et à la montée du niveau de la mer.

Ces chiffres montrent l'urgence d'agir pour mieux gérer et protéger le littoral face à ces phénomènes.



Pourquoi le Penon doit-être repensé ?

La station du Penon, joyau du littoral landais, fait face aujourd'hui à des défis majeurs qui questionnent son avenir et sa pérennité. Entre les aléas naturels liés au recul du trait de côte, les attentes croissantes d'un public en quête d'espaces respectueux de l'environnement et la nécessité d'adopter une approche durable pour préserver ce territoire fragile, réinventer la station devient une nécessité. Trois constats essentiels illustrent pourquoi ce projet de transformation est crucial pour garantir un développement harmonieux et résilient du Penon.

1. L'inévitable érosion du littoral et le recul du trait de côte

Le littoral de la station du Penon est soumis à un phénomène d'érosion accélérée, mais aussi à la migration dunaire, qui consiste au déplacement du cordon dunaire vers l'est, à cause du vent. Ce recul du trait de côte est lié à la fragilisation des dunes face aux assauts de l'océan et menace directement les infrastructures, les bâtiments et les espaces publics proches du rivage. Sans adaptation, ces aménagements risquent de devenir vulnérables, voire de disparaître. Réinventer la station implique donc de repenser l'aménagement en tenant compte de cette dynamique naturelle, en déplaçant certains équipements, en renforçant la protection des dunes, et en intégrant des solutions durables pour limiter l'impact de l'érosion.

3. Un besoin croissant de développement durable et de résilience

Face aux enjeux du changement climatique, la station doit s'inscrire dans une démarche de développement durable. Cela passe par la réduction des surfaces imperméabilisées, la végétalisation de la station, la gestion intelligente des eaux pluviales et la promotion des mobilités douces. Ces mesures renforcent la résilience de la station face aux aléas climatiques, tout en préservant la biodiversité locale et en limitant l'impact environnemental. Réinventer la station du Penon, c'est donc aussi s'engager dans une politique d'aménagement responsable, adaptée aux défis actuels et futurs, pour assurer un équilibre durable entre activité humaine et nature.

3 constats

2. Des attentes usagers en constante évolution

Les modes de vie et les attentes des visiteurs et habitants ont évolué depuis la création de la station, il y a maintenant 50 ans. Les usagers souhaitent désormais profiter d'espaces publics plus conviviaux, apaisés et connectés à la nature, où l'on peut circuler facilement à pied ou à vélo. La demande pour des aménagements respectueux de l'environnement, favorisant la biodiversité et offrant une meilleure qualité de vie, est de plus en plus forte. La station du Penon doit donc moderniser ses infrastructures et repenser son organisation pour répondre à ces nouvelles attentes, en proposant des lieux d'animation, de détente et de rencontre qui valorisent le cadre naturel exceptionnel du site.

Le projet Cœur du Penon en 5 étapes clés

Le projet Cœur du Penon est une ambitieuse démarche de transformation et de réaménagement de la station balnéaire du Penon à Seignosse. Porté par la commune, ce projet vise à repenser les espaces publics, améliorer les mobilités, renforcer la végétalisation et redynamiser la vie locale, tout en préservant l'identité architecturale et naturelle unique de la station. Conçu dans une approche participative, il s'inscrit dans une perspective durable pour faire du Penon un lieu de vie attractif, inclusif et résilient, capable de répondre aux enjeux actuels liés au climat et au développement territorial.



Depuis 2016, la commune s'est engagée dans une démarche d'aménagement durable des stations. En 2020, avec mon équipe municipale, nous avons élargi la focale pour ne plus se concentrer uniquement sur le forum, mais sur l'ensemble de la station et du Cœur du Penon, afin de relancer un projet ambitieux prenant en compte tous les enjeux actuels.

Pierre Pecastaings - Maire de Seignosse.

Lancement du pré-projet global

Sous la nouvelle équipe municipale, le projet s'élargit pour intégrer la place Gentille, et ainsi l'ensemble du cœur du Penon, et non plus uniquement le forum. Cette étape marque le début d'une réflexion ambitieuse qui intègre les enjeux actuels, notamment environnementaux et sociaux.

2020

Un projet partenarial

La SATEL est désignée comme mandataire pour le suivi du projet.

Le projet Cœur du Penon est lauréat de l'appel à candidature « Aménagement Touristique Durable » de l'État. Le PPA (Plan Partenarial d'Aménagement) est signé la même année, dans le cadre du « Plan de reconquête et de transformation du tourisme - Destination France 2030 ».

2023

Finalisation de la concertation et des études de conception du projet

Après plusieurs phases d'échanges et de consultations avec la population et les acteurs locaux, le projet définitif sera finalisé, intégrant les retours et propositions recueillis afin d'assurer une meilleure adéquation avec les besoins du territoire.

2025

Dépôt des autorisations administratives

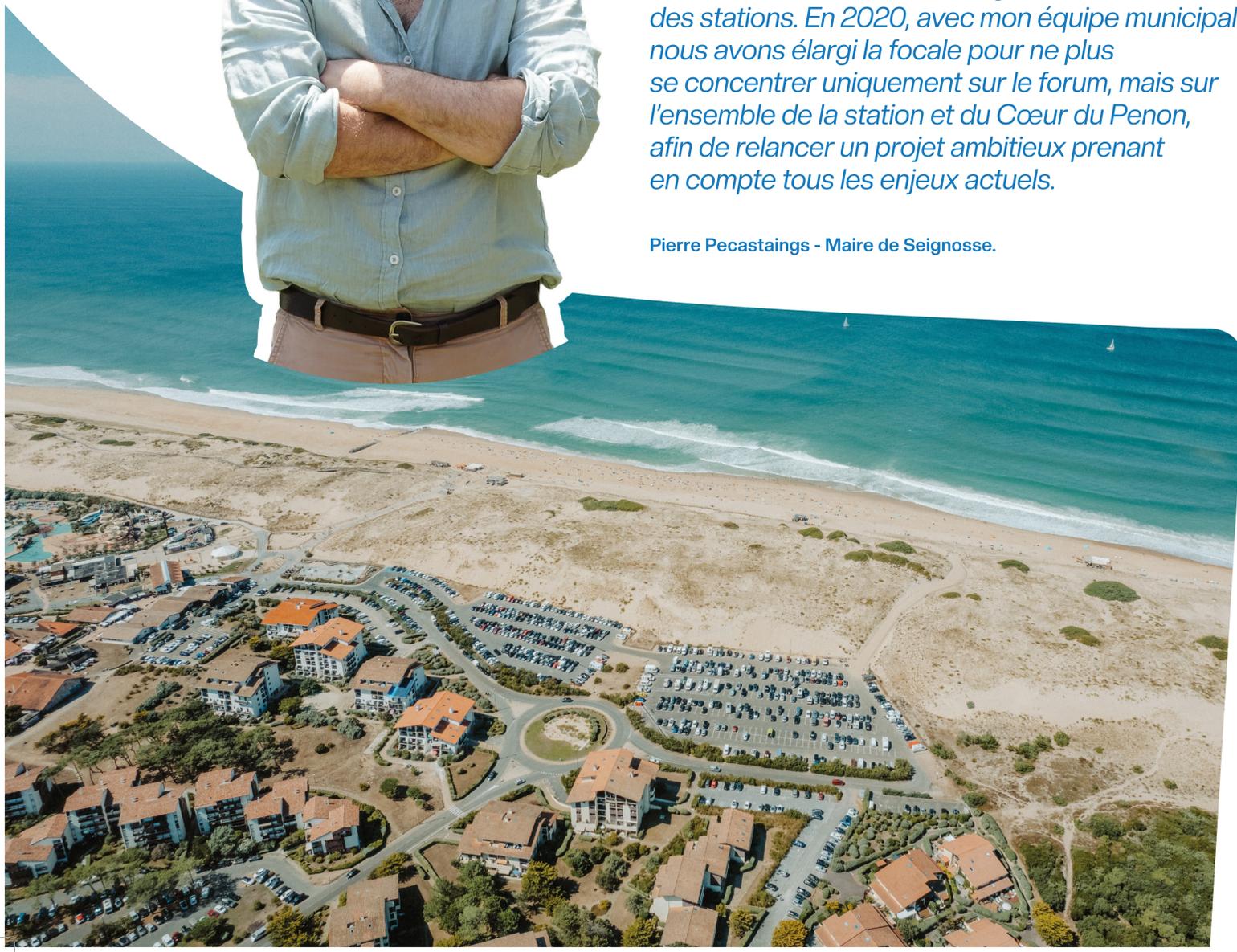
Cette étape réglementaire est essentielle pour valider les aspects techniques et environnementaux du projet, et obtenir les autorisations nécessaires avant le lancement des travaux.

2026

Démarrage des travaux

Le chantier d'aménagement du Cœur du Penon débute, marquant une nouvelle phase concrète pour la transformation de la station, avec pour objectif de renforcer son attractivité, sa durabilité et son confort pour tous les usagers.

2027



Ambition 1

Un Penon végétalisé

L'ambition de revégétaliser la station du Penon s'appuie sur la volonté de restaurer et de renforcer l'équilibre écologique fragile du site, fortement marqué par la pression touristique et les aménagements urbains.

La végétalisation contribue à stabiliser les dunes, à lutter contre l'érosion du littoral et à améliorer la qualité de l'air, tout en recréant des continuités naturelles indispensables à la biodiversité locale. Par ailleurs, face aux effets croissants du changement climatique, la station doit impérativement éviter la formation d'îlots de chaleur urbains, responsables d'une augmentation des températures et d'un inconfort pour les usagers. La végétation joue un rôle clé en régulant la température ambiante, en apportant fraîcheur et ombre,

et en favorisant ainsi un cadre de vie plus sain et agréable. Cette démarche s'inscrit également dans une perspective durable, en alignant les pratiques d'aménagement sur les enjeux environnementaux actuels, pour garantir la pérennité et la résilience de la station face aux défis futurs. Ainsi, la revégétalisation constitue un levier majeur pour concilier protection de l'environnement, attractivité touristique et qualité de vie.

Cette ambition était également liée à un constat fort : la station est cernée par la forêt à l'est, qui pourtant ne rentre pas dans le cœur de station, très minéral. Cela crée un décalage d'ambiance, entre l'image nature adossée à la station, et la réalité du terrain.

Réduire les îlots de chaleur

Conserver et renforcer le patrimoine arboré

82%
des sondés

se déclarent en accord avec cette ambition

(« Tout à fait d'accord » 58% / « Plutôt d'accord » 24%)

Source : Questionnaire concertation Cœur du Penon 2025

Ambition 2

Des mobilités repensées

L'ambition de repenser les mobilités au sein de la station du Penon vise à créer un environnement plus accessible et lisible, sécurisé et agréable pour tous les usagers, qu'ils soient habitants, visiteurs, jeunes, personnes âgées ou à mobilité réduite.

En privilégiant les modes de déplacement doux — comme la marche, le vélo — le projet cherche à réduire la dépendance à la voiture, diminuer les nuisances sonores et la pollution, tout en favorisant une meilleure qualité de vie. Le positionnement stratégique du stationnement en amont de la station joue un rôle clé dans cette approche, en limitant la circulation

automobile à l'intérieur du cœur du Penon et en facilitant ainsi l'accès piéton et cycliste aux espaces centraux. Cette réorganisation des circulations s'accompagne d'aménagements adaptés, tels que des cheminements sécurisés, des places de stationnement réservées, et des espaces publics conviviaux, afin d'assurer l'inclusion de tous, y compris des personnes en situation de handicap. Par cette démarche, la station du Penon entend répondre aux enjeux contemporains de mobilité durable et d'équité sociale, tout en renforçant le lien entre les différents quartiers et les espaces naturels, pour un cadre de vie harmonieux et convivial.

Séparer les flux vélos et piétons pour éviter les conflits d'usage

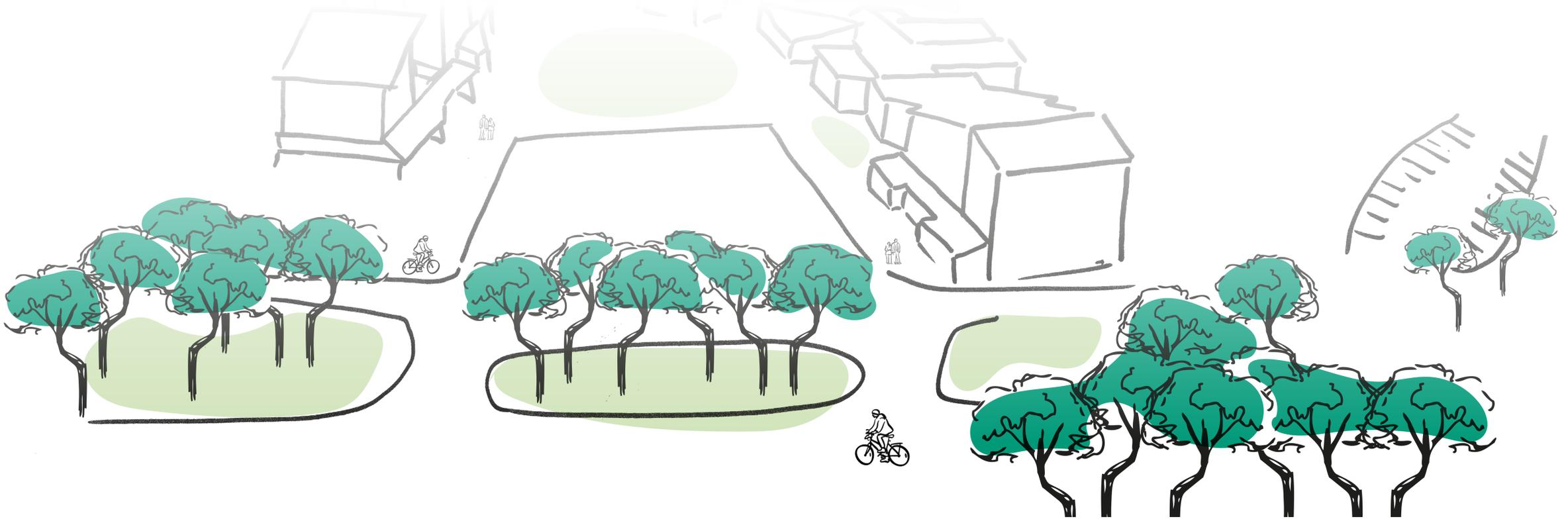
Diminuer les emprises dédiées à l'automobile en passant l'avenue Chambrelent à une seule voie

70%
des sondés

se déclarent en accord avec cette ambition

(« Tout à fait d'accord » 42% / « Plutôt d'accord » 28%)

Source : Questionnaire concertation Cœur du Penon 2025



Ambition 3

Une identité présente

L'ambition de transformer la station du Penon repose sur un équilibre subtil entre modernisation et respect de son identité première, notamment son style architectural emblématique des années 70, riche de son histoire et de son patrimoine naturel.

Il s'agit de repenser les espaces et les équipements pour mieux répondre aux attentes actuelles des habitants et des visiteurs, tout en conservant les caractéristiques qui font le charme unique du site, comme son architecture typique, ses paysages de dunes et sa végétation locale. Pour accompagner cette évolution, la question d'intégrer de nouveaux bâtiments se pose, notamment pour répondre à plusieurs enjeux : favoriser l'installation de nouveaux habitants en résidence principale, proposer des

commerces et services ouverts à l'année, et tendre vers un financement de l'ensemble des travaux de rénovation mieux équilibré. C'est la conjugaison de tous ces paramètres qui permettra de favoriser une vie locale active à l'année, tout en soutenant l'attractivité touristique de la station et ses retombées économiques pour notre territoire. Parce que ce projet est mené dans une démarche concertée, il favorise la co-construction d'un Penon de demain en parfaite adéquation avec les besoins et les aspirations de ses habitants. En valorisant ses atouts tout en intégrant des innovations respectueuses de l'environnement et du territoire, la station du Penon souhaite ainsi affirmer son identité authentique tout en s'adaptant aux enjeux contemporains, pour accueillir un public diversifié et favoriser un développement harmonieux et pérenne.

Moderniser la station en dialogue avec le patrimoine existant et le développement durable

60%
des sondés

se déclarent en accord avec cette ambition

(« Tout à fait d'accord » 34% / « Plutôt d'accord » 26%)

Source : Questionnaire concertation Coeur du Penon 2025

Ambition 4

Une station animée

L'ambition d'animer la station du Penon sur l'année traduit une volonté forte de redynamiser ce territoire en lui insufflant une vie continue, au-delà des seuls mois estivaux.

Bien que les modalités concrètes d'animation ne soient pas encore définies, ce souhait global reflète la reconnaissance de l'importance de faire de la station un lieu vivant et attractif, capable de rassembler habitants et visiteurs à différentes périodes. Cette démarche vise à créer un cadre propice à l'émergence d'activités culturelles, sportives, économiques ou festives variées, qui pourraient s'adapter aux saisons

intermédiaires et aux attentes de la population locale comme des touristes. L'animation sur l'année serait ainsi un levier pour renforcer le tissu social, soutenir l'économie locale, favoriser les échanges intergénérationnels et encourager un sentiment d'appartenance au sein du Penon. Par ailleurs, elle permettrait de mieux valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de la station, en proposant des expériences renouvelées qui prolongent l'attractivité du Penon au-delà de la haute saison estivale. Cette intention, portée dans une démarche concertée, invite donc à imaginer collectivement des formes d'animation innovantes et durables, en phase avec les enjeux environnementaux, sociaux et économiques actuels.

Favoriser la rencontre des publics

Améliorer l'offre de services afin de favoriser la vie à l'année

77%
des sondés

se déclarent en accord avec cette ambition

(« Tout à fait d'accord » 45% / « Plutôt d'accord » 32%)

Source : Questionnaire concertation Coeur du Penon 2025

