



MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

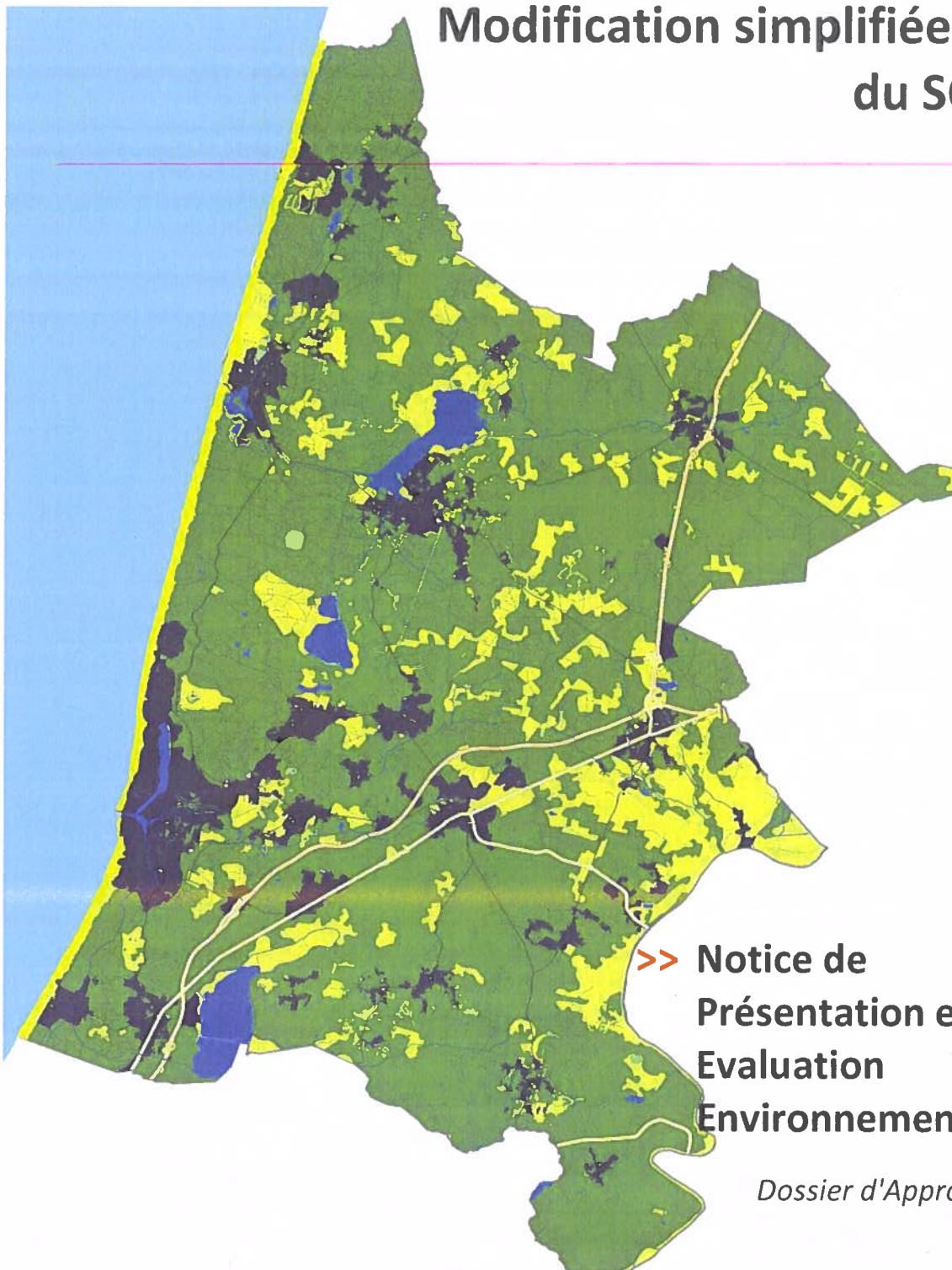
Publié en ligne le 29/09/2023

ID : 040-244000865-20230928-20230928D06B-DE



Schéma de Cohérence Territoriale

Modification simplifiée n°1 du SCOT



>> Notice de
Présentation et
Evaluation
Environnementale

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération n°20230928D06B approuvant
la modification simplifiée N°1 du SCOT en date du 28/09/2023

Le président,
Pierre Froustey

créham 

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié en ligne le 29/09/2023

ID : 040-244000865-20230928-20230928D06B-DE





SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	1
1.1. L'objet de la Modification simplifiée °1.....	1
1.2. La procédure de Modification simplifiée	3
2. RAPPELS PREALABLES DE LA LOI LITTORAL ET DU CONTENU DU SCOT INITIAL	5
2.1. Les principes directeurs de la Loi Littoral.....	5
2.2. Le contenu du SCOT initial au regard de l'application de la Loi Littoral	7
3. LE CONTEXTE TERRITORIAL	10
3.1. Le territoire littoral de MACS	10
3.2. Les principaux traits et dynamiques géographiques, sociodémographiques, de logements, des mobilités du territoire.....	11
3.3. Etat de l'occupation des sols et du positionnement des espaces artificialisés.....	21
4. PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE MISE EN ŒUVRE	23
4.1. Méthodologie générale d'approche des espaces urbanisés du territoire	23
4.2. La prise en compte des espaces à préserver définis par le SCOT en vigueur	24
4.3. L'identification des espaces urbains principaux, de leurs enveloppes, des continuités et ruptures urbaines	28
4.4. Les choix de critères d'évaluation des enveloppes urbanisées et leur qualification au titre de la Loi Littoral	38
5. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU SCOT ET LA JUSTIFICATION DES CHOIX	40
5.1. Les critères d'identification et la localisation des agglomérations	40
5.2. Les critères d'identification et la localisation des villages	44
5.3. La fixation de limites strictes pour les périmètres urbanisés des Agglomérations et Villages.....	50
5.4. La suppression de la notion de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement	52
5.5. Les critères d'identification, la localisation et les mesures définies pour les SDU	53



6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	68
6.1. Objet et cadre de l'évaluation environnementale	68
6.2. Secteurs concernés par l'évaluation	69
6.3. Evaluations des incidences et définition des mesures par secteur	71
6.4. L'analyse des incidences du projet sur les autres thématiques.....	123
6.5. Articulation avec les plans et programmes.....	126
6.5.1. Documents avec lesquels la modification simplifiée du SCOT doit être compatible ...	126
6.5.2. Documents que la modification simplifiée du SCOT doit prendre en compte	133
6.6. Définition d'indicateurs de suivi des effets de la modification du SCOT sur l'environnement	134
7. SYNTHÈSE – RESUME NON TECHNIQUE	135
7.1. Synthèse de la démarche d'évolution du SCOT	135
7.2. Résumé non-technique	137



1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1. L'objet de la Modification simplifiée °1

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

- En premier lieu, l'article 42 de la loi ELAN introduit la notion de "Secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages", et supprime parallèlement la notion de "Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement"
- D'autre part, ce même article précise et renforce les compétences des documents d'urbanisme en matière d'application de la Loi Littoral, concernant la qualification des espaces urbanisés au sein des communes littorales.

Ainsi, les schémas de cohérence territoriale (SCOT) doivent désormais déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, et doivent en définir la localisation.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU intercommunal pour Marenne Adour Côte-Sud) doivent pour leur part délimiter ces mêmes espaces, à partir des localisations fixées par le SCOT.

- Enfin, pour permettre la mise en œuvre de ces mesures, la loi ELAN autorise le recours à une procédure de modification simplifiée, à condition notamment que celle-ci soit engagée avant le 31 décembre 2021.

Rappel des textes de référence :

Extrait de l'article 42 de la loi ELAN :

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

1° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L.143-37 à L.143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021.

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

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

Extrait de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, deuxième alinéa :

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



La Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud a décidé de se saisir de cette possibilité offerte par la loi ELAN pour compléter le volet Littoral de son SCOT, approuvé le 4 mars 2014.

Le SCOT approuvé apparaît en effet ne répondre que partiellement aux exigences d'application de la Loi Littoral précisées par la loi ELAN :

- Son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) donne une définition de nature générale des agglomérations et des villages au sens de la Loi Littoral, sans les distinguer : *Prescription P26 : "Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés créant une vie de village, par exemple des commerces ou services publics.*
- Le DOO, dans ses annexes cartographiques, localise de manière schématique les agglomérations et villages identifiés sur les communes concernées du territoire, sans distinguer les deux notions.
- Le DOO rend possible, sans les localiser, l'intégration de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (prescription P27). Il introduit à cette même prescription des critères de délimitation de "*hameaux existants*" dans les PLU, une notion qui n'est pas prévue en application de la Loi Littoral.

L'objectif de de la modification simplifiée est d'appliquer pleinement les dispositions des articles L.121-3 et L.121-8 du code de l'urbanisme modifiés par l'article 42 de la loi ELAN.

Compte tenu du contenu initial des pièces constitutives du SCOT de MACS, cet objectif consiste plus précisément à :

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

Ces évolutions visent globalement à établir un cadre clair, complet et actualisé de l'application locale (sur MACS) des principes directeurs de la Loi Littoral en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Ce cadre doit être ensuite précisé dans les dispositions réglementaires du PLUi qui couvre également le territoire communautaire. Dans cette optique, une procédure d'évolution du PLUi a également été engagée par MACS. Elle sera mise au point et finalisée suivant la modification simplifiée du SCOT.

Compte tenu de l'ancienneté du SCOT (prescrit en 2004, PADD débattu en 2010, projet arrêté en 2012, dossier approuvé en 2014), il s'agit de prendre en compte non seulement l'évolution des textes législatifs et codifiés, mais également des doctrines et jurisprudences récentes qui viennent préciser et orienter l'application de ces textes.



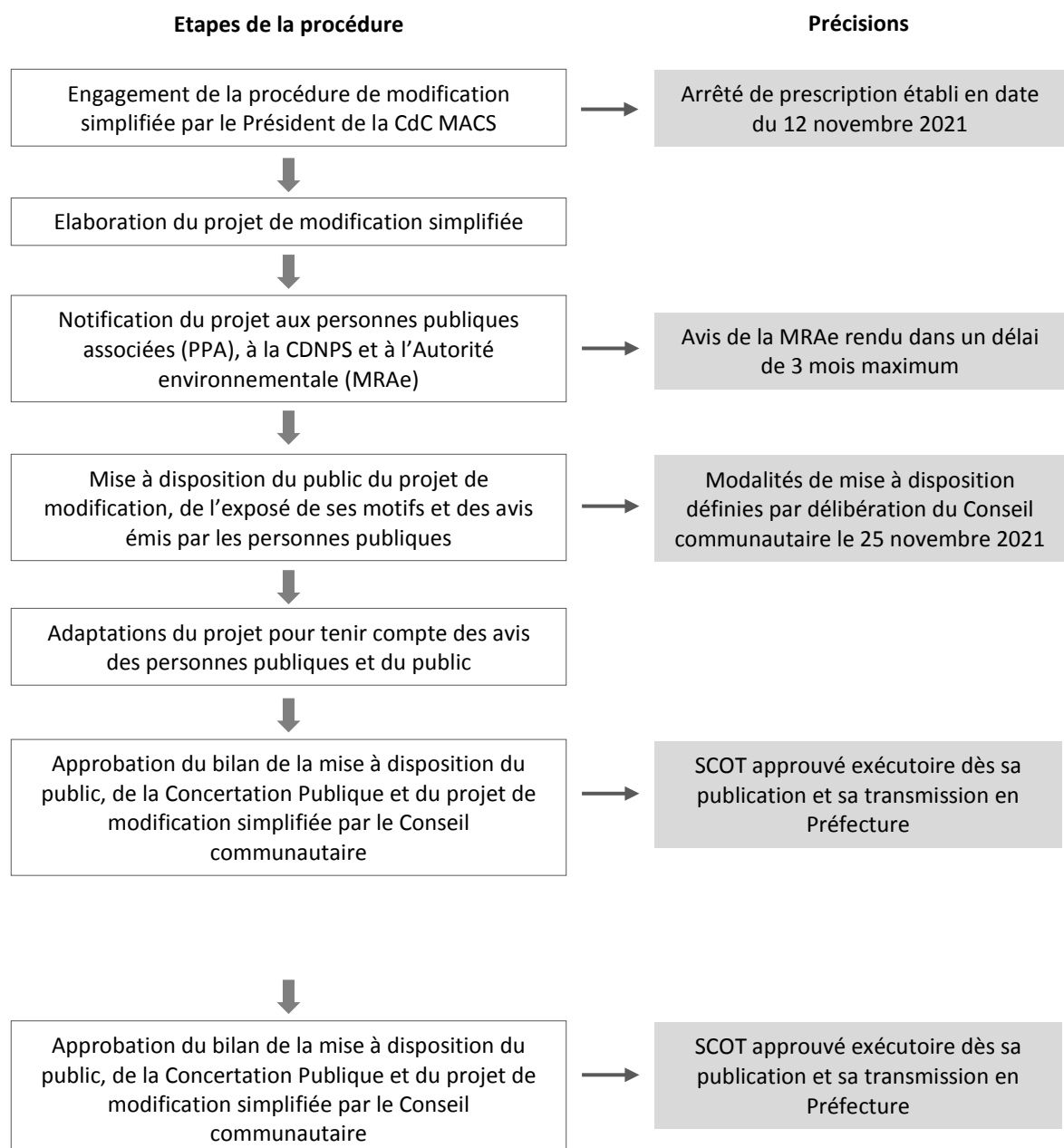
1.2. La procédure de Modification simplifiée

La loi ELAN, dans son article 42, permet de recourir à la procédure de modification simplifiée du SCOT pour déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés dans les communes littorales, et en définir la localisation.

Cette modification simplifiée est soumise à deux conditions particulières :

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

La procédure de Modification simplifiée du SCOT est régie par les articles L143-33, L143-38 et L143-39 du code de l'urbanisme. Son déroulé est synthétisé comme suit :





Conformément aux articles L.143-33, L.132-7 et L.132-8 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques suivantes :

- à la Préfecture des Landes,
- au Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine
- au Conseil Départemental des Landes
- aux organismes professionnels compétents (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture, Comité Régional de la Conchyliculture)
- aux structures porteuses des SCOT limitrophes, à savoir la Communauté de Communes Côte Landes Nature, la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, la Communauté de Communes du Pays d'Orthe et Arrigans, le Syndicat mixte du SCOT du Pays Basque et du Seignanx
- à l'Institution Adour, établissement public territorial de bassin (EPTB) compétent
- à SNCF Réseau, gestionnaire d'infrastructure ferroviaire compétent

Il est également :

- soumis pour avis à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) conformément à l'article 42 de la loi ELAN,
- soumis pour avis au titre de l'examen au "cas par cas" à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), laquelle détermine si le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'article 104-8 du code de l'urbanisme.

Rappel des textes de référence :

Article L143-33 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L.143-16 qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8. ...

Article L143-38 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un schéma de cohérence territoriale n'intéresse que certains établissements publics de coopération intercommunale ou certaines communes dont le territoire est inclus dans le périmètre du schéma, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements ou communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.

Article L143-39 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dès sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131 - 1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



2. RAPPELS PREALABLES DE LA LOI LITTORAL ET DU CONTENU DU SCOT INITIAL

2.1. Les principes directeurs de la Loi Littoral

La Loi Littoral a été adoptée le 3 janvier 1986.

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

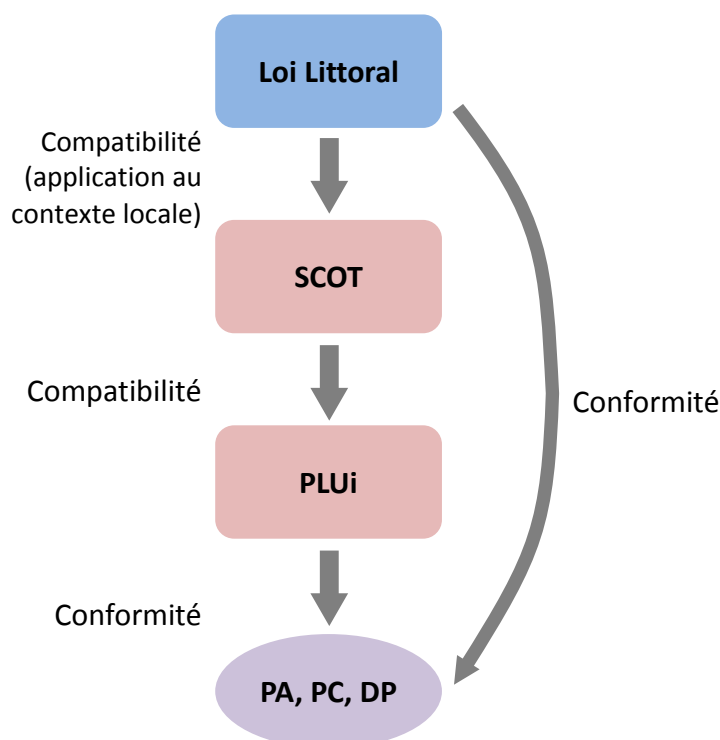
Elle a été conçue comme une loi cadre, fondé sur un principe de recherche de conciliation entre préservation et développement des espaces littoraux, en s'adaptant aux contextes et configurations des différentes communes concernées.

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

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

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

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





Les principales dispositions de la Loi Littoral sont les suivantes. Elles s'appliquent selon la nature et le positionnement des espaces vis-à-vis du littoral :

- **La bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage** (art. L121-16 du code de l'urba) :
Ces espaces sont inconstructibles en dehors des parties déjà urbanisées. Cette bande peut être élargie lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient, comme c'est le cas sur le territoire de MACS
- **Les espaces proches du rivage** (art. L121-13 du code de l'urba) :
Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation est par principe limitée et doit être justifiée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Cette disposition a pour but de privilégier un développement du bâti en profondeur, vers l'arrière de la commune, et de freiner une extension parallèle au rivage, de part et d'autre de l'urbanisation existante.
- **Les espaces remarquables** (art. L121-23 du code de l'urba) :
Il s'agit des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques qui doivent être préservés. L'article R.121-4 liste les types d'espaces concernés, qui sont réputés inconstructibles sauf pour des aménagements légers listés par le code de l'urbanisme.
- **Les espaces boisés significatifs** (art. L121-27 du code de l'urba) :
Il s'agit des espaces forestiers et ensembles boisés considérés comme caractéristiques du littoral, au regard de plusieurs critères (superficie, intérêt écologique, paysager ...).
Ils doivent conserver une vocation forestière, ce qui se traduit par l'apposition automatique d'espaces Boisés Classés dans les PLU(i).
- **Les coupures d'urbanisation** (art. L121-22 du code de l'urba) :
Il s'agit des espaces non ou peu urbanisés, qui sont identifiés protégés dans le but de maintenir une continuité naturelle, agricole ou boisée entre la terre et le milieu aquatique, et d'éviter la constitution d'un front urbain continu.
Un caractère "naturel" dominant en relation avec le littoral, une localisation entre deux zones urbaines bien définies, et une taille relativement importante permettent de définir une coupure.
Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et l'extension de l'urbanisation y est interdite.
- **L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées (art. L121-8 et suivants) :**
Ce principe est celui qui intéresse en premier lieu la présente modification simplifiée du SCOT.
Il prévoit que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser :
 - soit en continuité avec les secteurs définis comme agglomération ou village,
 - soit au sein d'autres "secteurs déjà urbanisés" (disposition nouvelle introduite par la loi ELAN) répondant à un certain nombre de critères, identifiés par le SCOT et délimités par le PLU(i).

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

Les articles L121-4 et suivants, et L121-10 à L121-11 prévoient des exceptions à ce principe :
activités agricoles et forestières en dehors des espaces proches du rivage, activités de cultures marines, ouvrages nécessaires à la production d'électricité par le vent (éoliennes), équipements d'intérêt public, pour certains en cas de nécessité technique impérative.



2.2. Le contenu du SCOT initial au regard de l'application de la Loi Littoral

Le SCOT de Marenne Adour Côte Sud approuvé en 2014 comprend 3 pièces :

- un Rapport de Présentation
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), accompagné d'annexes notamment cartographiques.

- **Le Rapport de Présentation** comprend un chapitre 2.1 dédié à la présentation des prises en compte et traductions par le SCOT des différentes dispositions de la Loi Littoral (telles qu'énumérées au paragraphe précédent).

Il intègre les espaces protégés par la Loi Littoral (espaces remarquables, espaces boisés significatifs ...) dans l'étude des incidences du SCOT sur "les milieux naturels, paysages et patrimoines" (chapitre 4.1).

Il présente enfin, dans son chapitre 5.2, l'explication des choix retenus pour établir les dispositions du DOO, dont celles applicables plus spécifiquement sur les communes littorales ("Protéger les espaces et sites naturels sur les communes littorales")

→ La modification simplifiée consiste à ajuster les paragraphes concernés des chapitres 2.1 et 5.2 du Rapport de Présentation, sur les parties concernant l'identification des entités urbaines prévus par la Loi Littoral.

La présente Notice est intégrée au Rapport de présentation en tant qu'annexe explicative et de justifications complémentaires, sur le volet concernant les espaces urbanisés et l'application du principe de continuité de l'urbanisation.

- **Le PADD** n'intègre pas de chapitre ou partie dédiée spécifiquement à l'application de la Loi Littoral.

Il prend en compte les espaces littoraux du territoire et leurs spécificités dans les composantes du projet intercommunal, en tant qu'espaces naturels et paysages à protéger, lieux soumis à risques, secteurs supports d'habitat, d'activités et de développements notamment touristiques.

Aucune orientation du PADD n'apparaît être en contradiction avec les principes fondamentaux de la Loi Littoral ou avec les évolutions visées par la présente procédure.

→ La modification simplifiée n'a ainsi pas d'implication particulière sur le contenu du PADD et ne nécessite pas de faire évoluer ses orientations générales.



- **Le DOO** comprend un chapitre 3-1.2 ("*Les espaces et sites naturels à préserver dans les communes littorales*") dédié spécifiquement à la mise en œuvre des différentes dispositions de la Loi Littoral.
 - Ce chapitre rappelle la nécessaire mise en œuvre du principe d'extension en continuité des zones urbanisées existantes, accompagnée d'une définition de nature générale des agglomérations et villages (*Prescription P26 : "Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés créant une vie de village, par exemple des commerces ou services public).*
 - Il prévoit la possibilité d'identification par les PLU(i) et de densification (prescription P27) de hameaux existants, une disposition qui apparaît similaire à celle introduite par la loi ELAN au travers des SDU, mais fondée sur une notion de "hameau" non prévue dans la Loi Littoral.
 - La prescription P27 du DOO rend également possible, sans les localiser, l'intégration de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement", une notion aujourd'hui supprimée du code de l'urbanisme.

Les annexes du DOO comprennent une série de cartographie d'application de la Loi Littoral :

- carte de localisation des agglomérations et villages, sans distinction entre celle-ci,
- carte de localisation des espaces boisés significatifs et des coupures d'urbanisation,
- cartes de localisation des espaces proches du rivage, des espaces remarquables et de la bande des 100 m.

→ La modification simplifiée consiste à développer, compléter et ajuster le chapitre 3-1.2 et les annexes cartographiques du DOO, sur les dispositions qui concernent l'identification et la localisation des espaces urbanisés au sens de la Loi Littoral.



Extrait du DOO du PLU avant modification



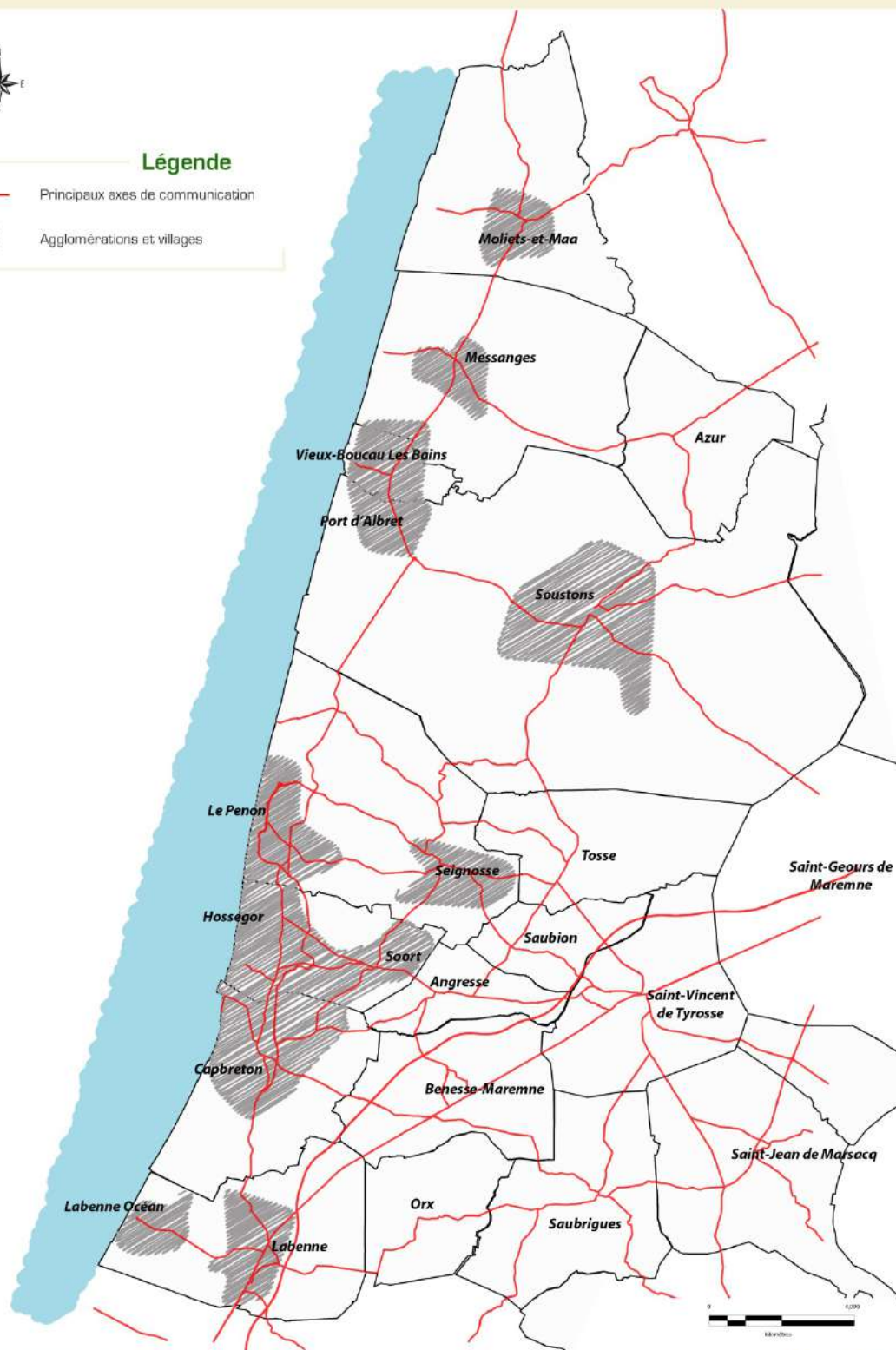
Schéma d'application de la Loi Littoral sur le SCoT de MACS : Agglomérations et villages

Schéma de Cohérence Territoriale



Légende

- Principaux axes de communication
- Agglomérations et villages



Déc 2012 Sources : BD ortho® IGN, BD Topo® IGN

CITADIA

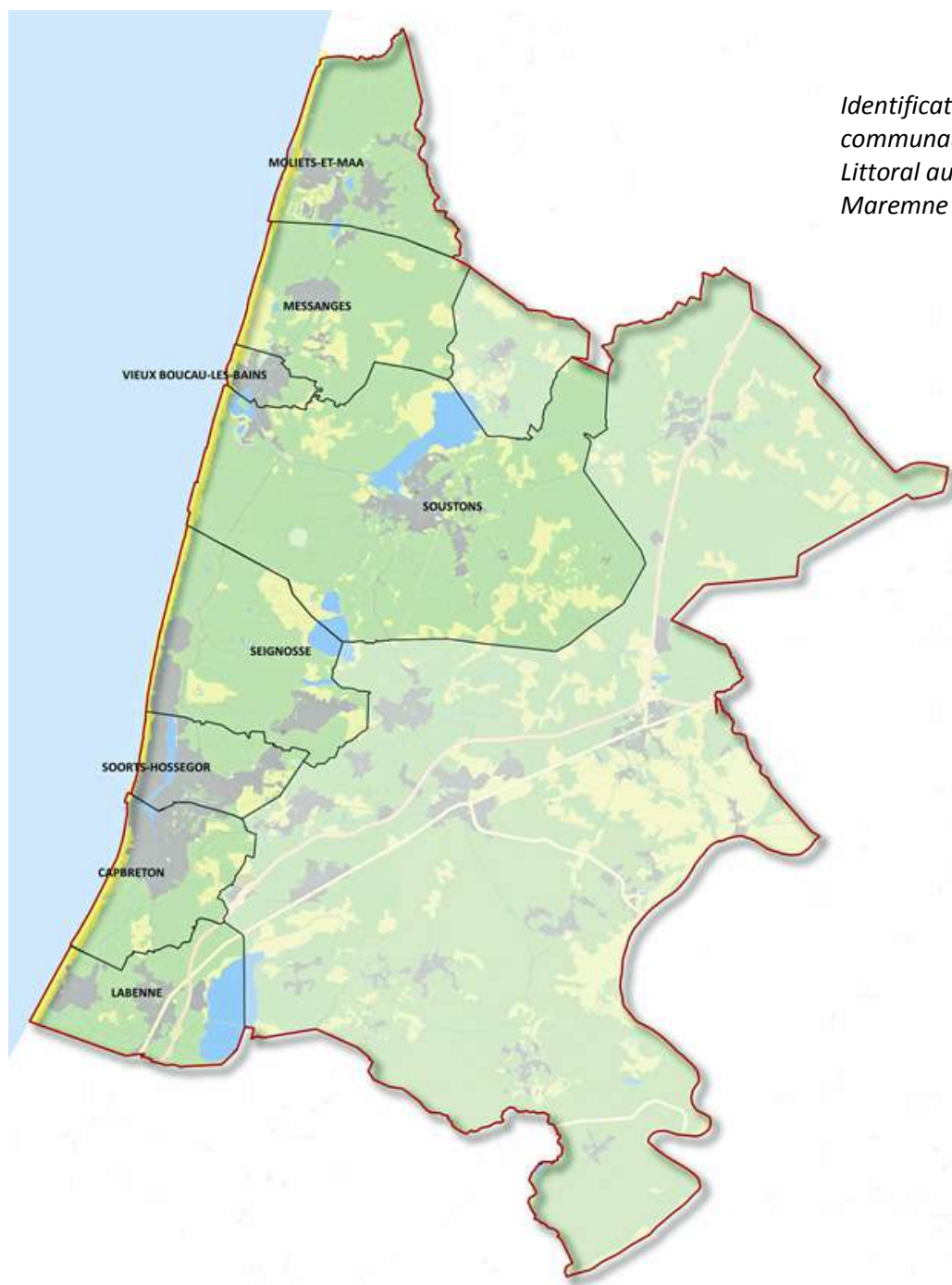


3. LE CONTEXTE TERRITORIAL

3.1. Le territoire littoral de MACS

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

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



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

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

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

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



Populations municipales

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

Source : données INSEE RGP

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

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



Au regard des éléments du SCOT initial, la perspective d'une population de 80.000 habitants résidents sur MACS à l'horizon 2030, retenue dans les orientations de son PADD et les justifications de son Rapport de présentation, apparaît ainsi tout à fait réaliste.

Elle correspond à :

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

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

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

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

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

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

Parcs de logements

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

Source : données INSEE RGP

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

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



Au regard des éléments du SCOT initial, la perspective d'une population de 80.000 habitants résidents à l'horizon 2030 et la prise en compte du phénomène des résidences secondaires est traduit par le SCOT par un besoin estimé de 700 logements par an. Il est à noter que ce besoin a été actualisé autour de 800 à 900 logements par an dans le cadre du PLUi approuvé en 2020.

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

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

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

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

Nombre de logements créés

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

Source : données SITADEL - logements autorisés en date réelle

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



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

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

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

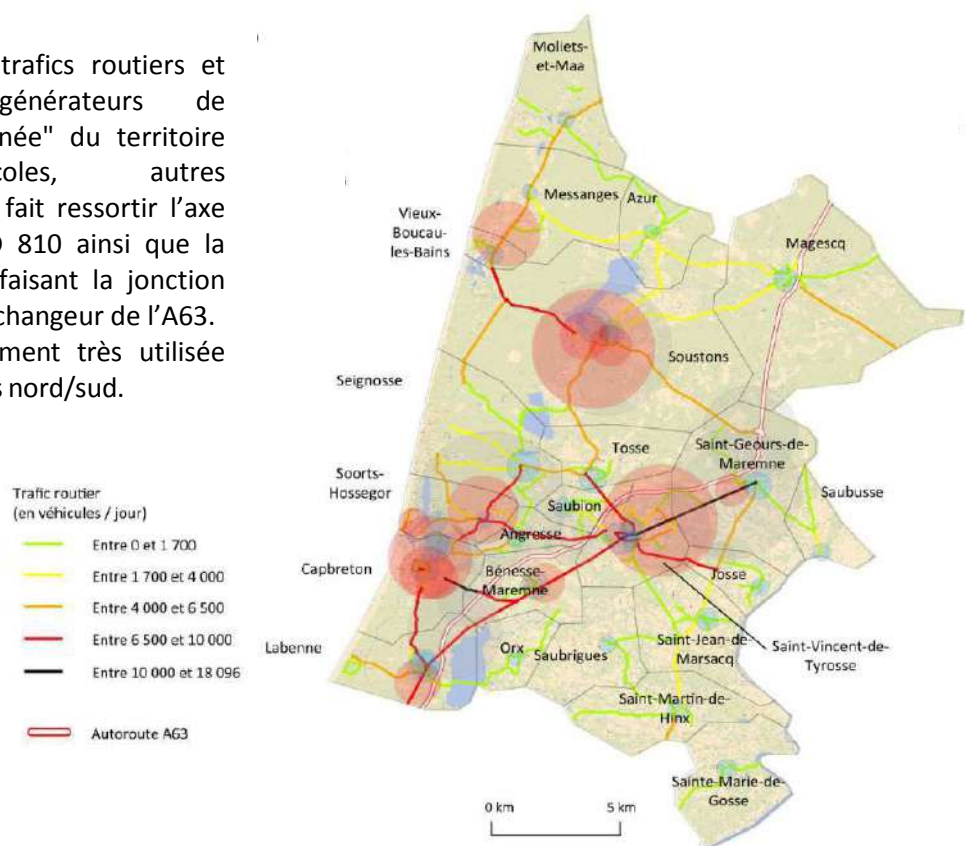
Les axes routiers structurants, qui traversent et irriguent le territoire de MACS, sont les suivants :

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

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

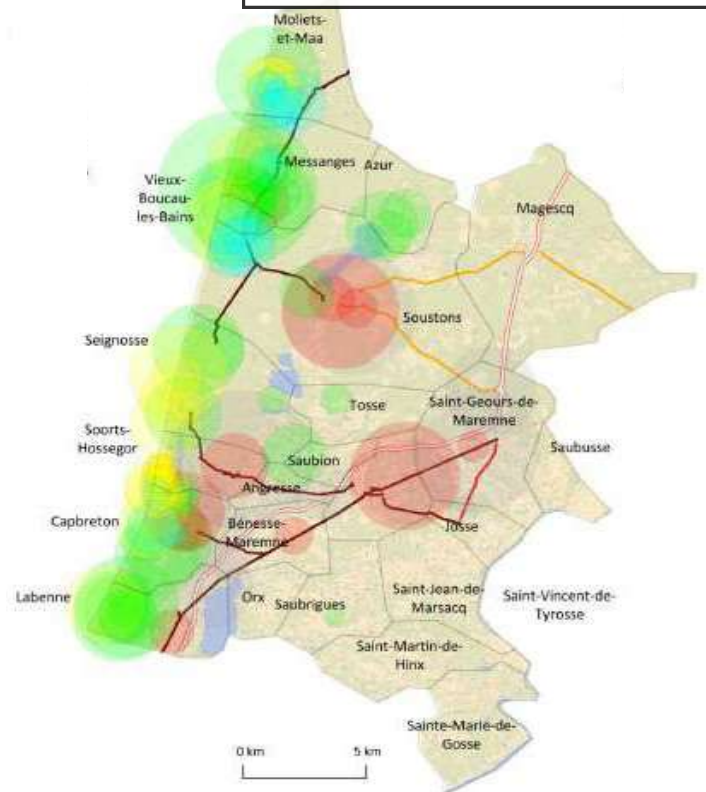
En effet, en même temps que la population augmente en période estivale, les déplacements connaissent une augmentation importante du volume de déplacement en été par rapport à la basse saison, atteignant près de 927.000 déplacements par jour (*source : enquête sur les mobilités estivales, Sud des Landes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

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





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



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

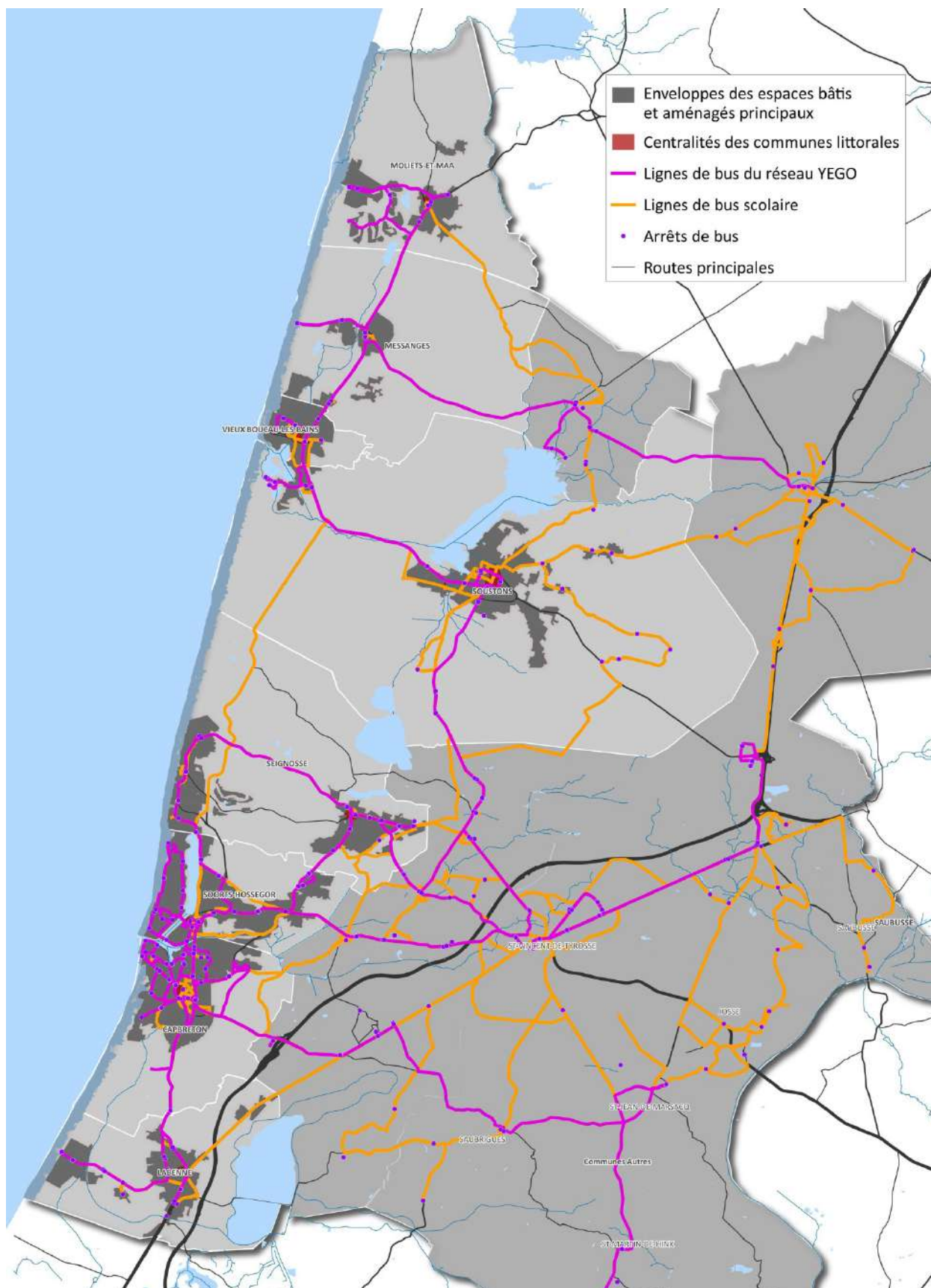
- La communauté est une Autorité Organisatrice de la Mobilité qui gère son propre réseau de transport, dénommé "Yégo", associant également des offres et un soutien pour les déplacements scolaires, vélo et en covoiturage.

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

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

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

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



[illegible]



Schéma prévisionnel du réseau cyclable
(source MACS)



3.3. Etat de l'occupation des sols et du positionnement des espaces artificialisés

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

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

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

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

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

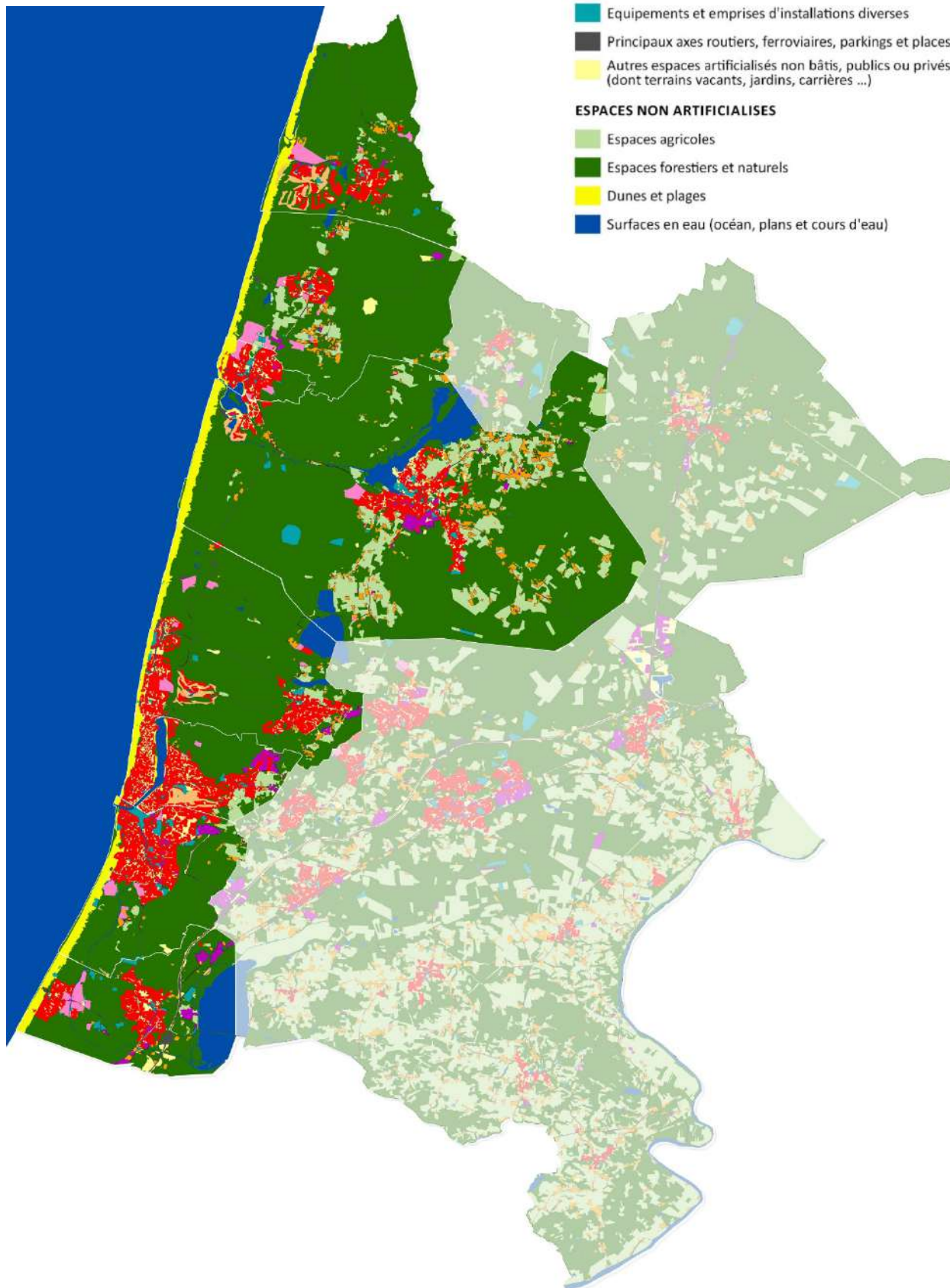
Les communes littorales regroupent ainsi en 2020 une majorité des espaces artificialisés à l'échelle du SCOT, et présentent de ce fait un taux d'artificialisation (16,9%) plus important que la moyenne intercommunale (13,3%).

On peut noter en particulier :

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



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



4. PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE MISE EN ŒUVRE

4.1. Méthodologie générale d'approche des espaces urbanisés du territoire

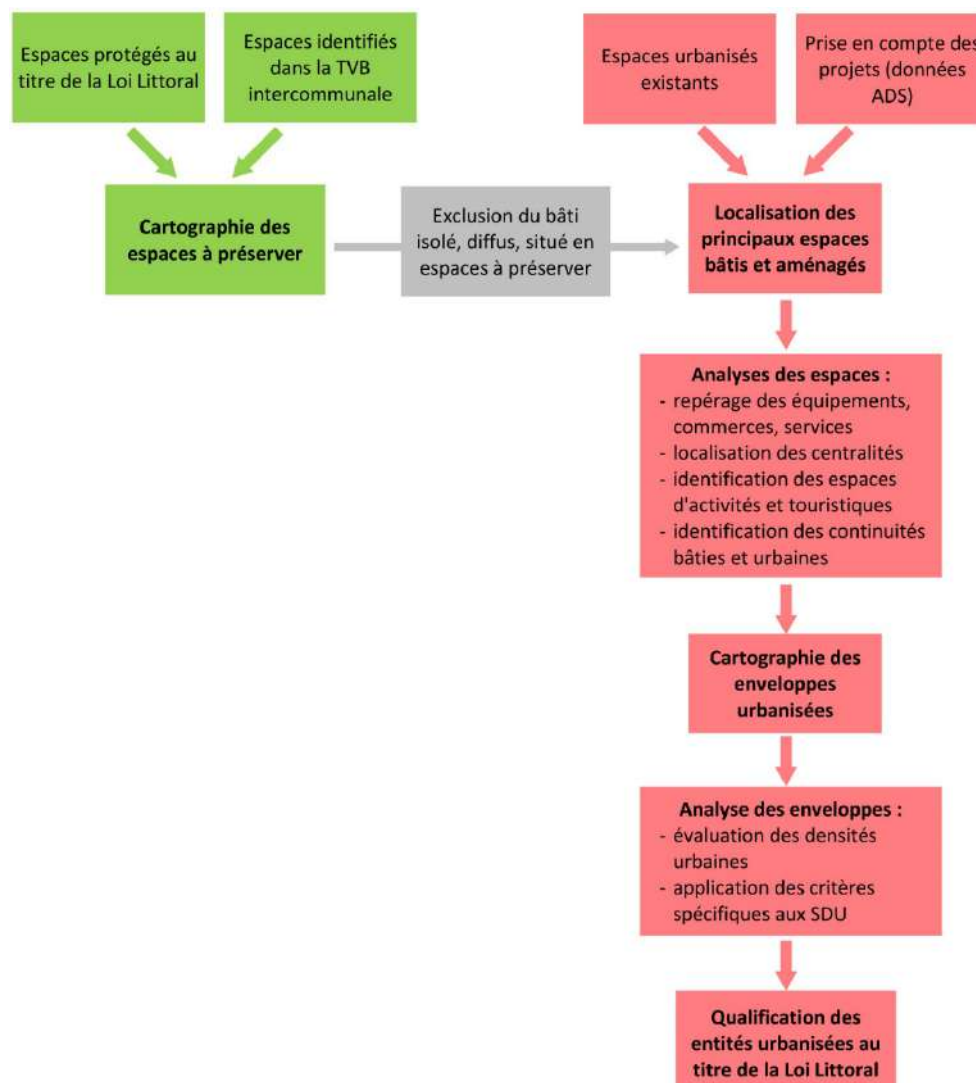
A partir de l'image globale et actualisée des espaces artificialisés existants sur le territoire, l'approche mise en œuvre dans le cadre de la Modification simplifiée n°1 du SCOT a consisté à **analyser de manière plus précise l'organisation et la composition de ces espaces**.

Ainsi, le choix a été fait repartir **d'une approche globale de l'armature urbaine littorale sur MACS**, de manière à :

- recaler les critères et les localisations des "agglomérations" et "villages",
- faciliter la distinction et l'intégration sites relevant de "secteurs déjà urbanisés autres" (SDU)
- mettre en évidence la nature des différents sites concernés, et d'affirmer ainsi une hiérarchisation

Cette approche globale est apparue nécessaire compte tenu de l'évolution des espaces urbanisés sur MACS depuis la formalisation du SCOT (plus de 8 ans), et également bénéfique dans un souci de compréhension de la démarche.

Les étapes de cette méthodologie sont synthétisées dans le schéma suivant :



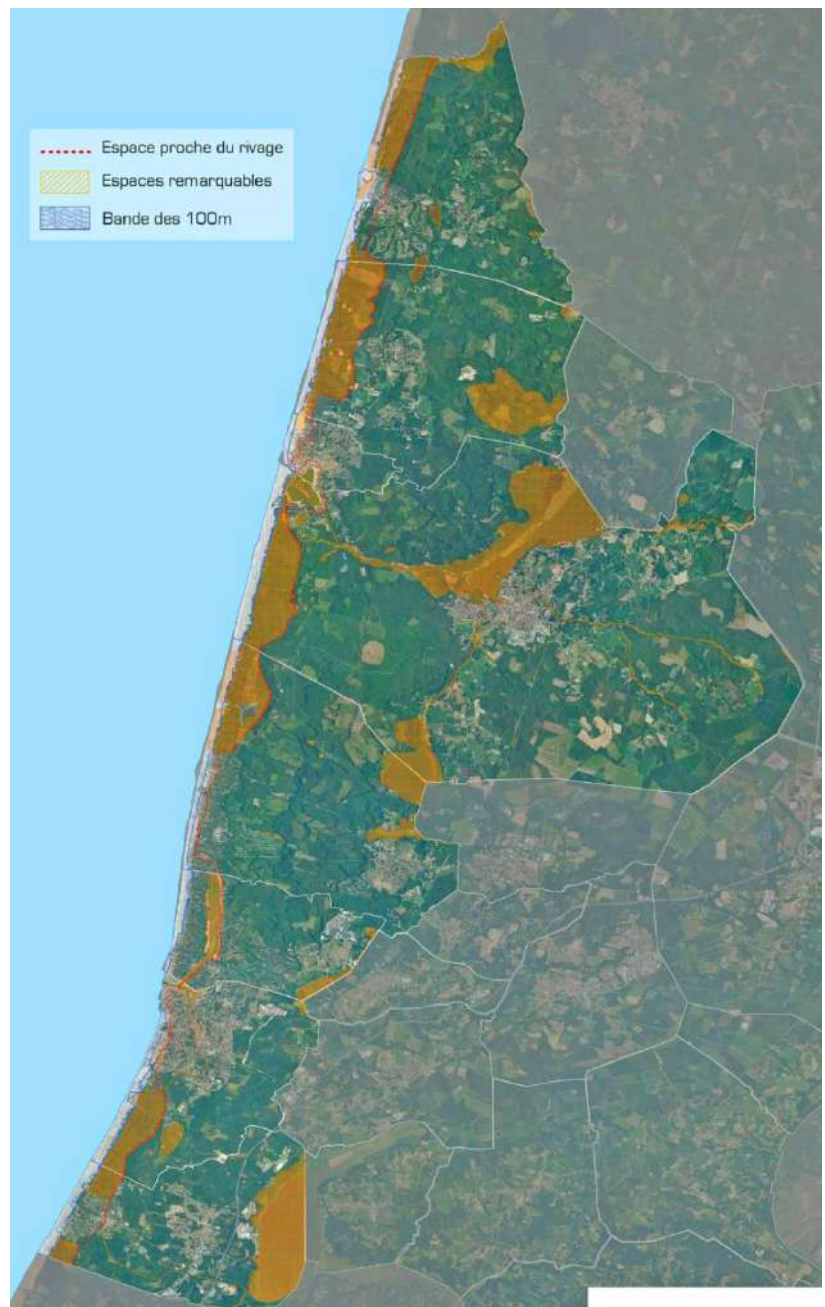


4.2. La prise en compte des espaces à préserver définis par le SCOT en vigueur

Ces espaces à préserver sont ceux à exclure à priori des localisations d'agglomérations, villages et SDU. Ils sont agrégés à partir des définitions suivantes et des cartographies issues du SCOT en vigueur :

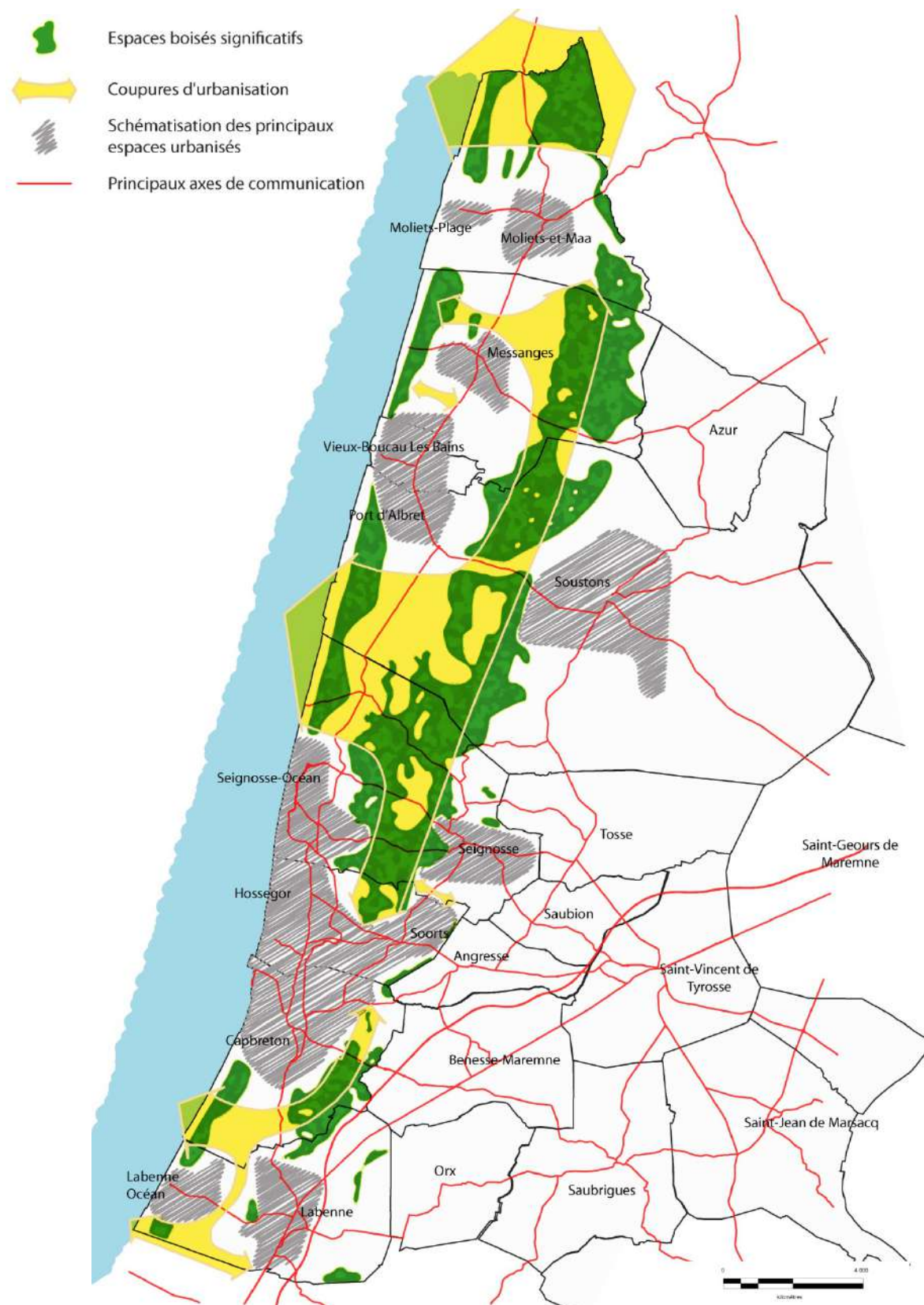
- **Les espaces devant être protégés au titre de la Loi Littoral** : bande des 100 mètres ; espaces remarquables ; espaces boisés significatifs ; coupures d'urbanisation.
- **La limite des espaces proches du rivage** qui constitue un critère d'exclusion dans le cas des SDU, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
- **Les espaces constitutifs de la Trame verte et Bleue intercommunale**, telle que définie par le SCOT initial et précisée ensuite par le PLUi : cœurs de biodiversité / grands ensembles cohérents d'un point de vue environnemental ; grands espaces ouverts ; corridors/continuités écologiques ; Trame bleue et milieux humides).

Carte des espaces littoraux remarquables, proches du rivage et de la bande de 100 mètres
(source SCOT 2014)

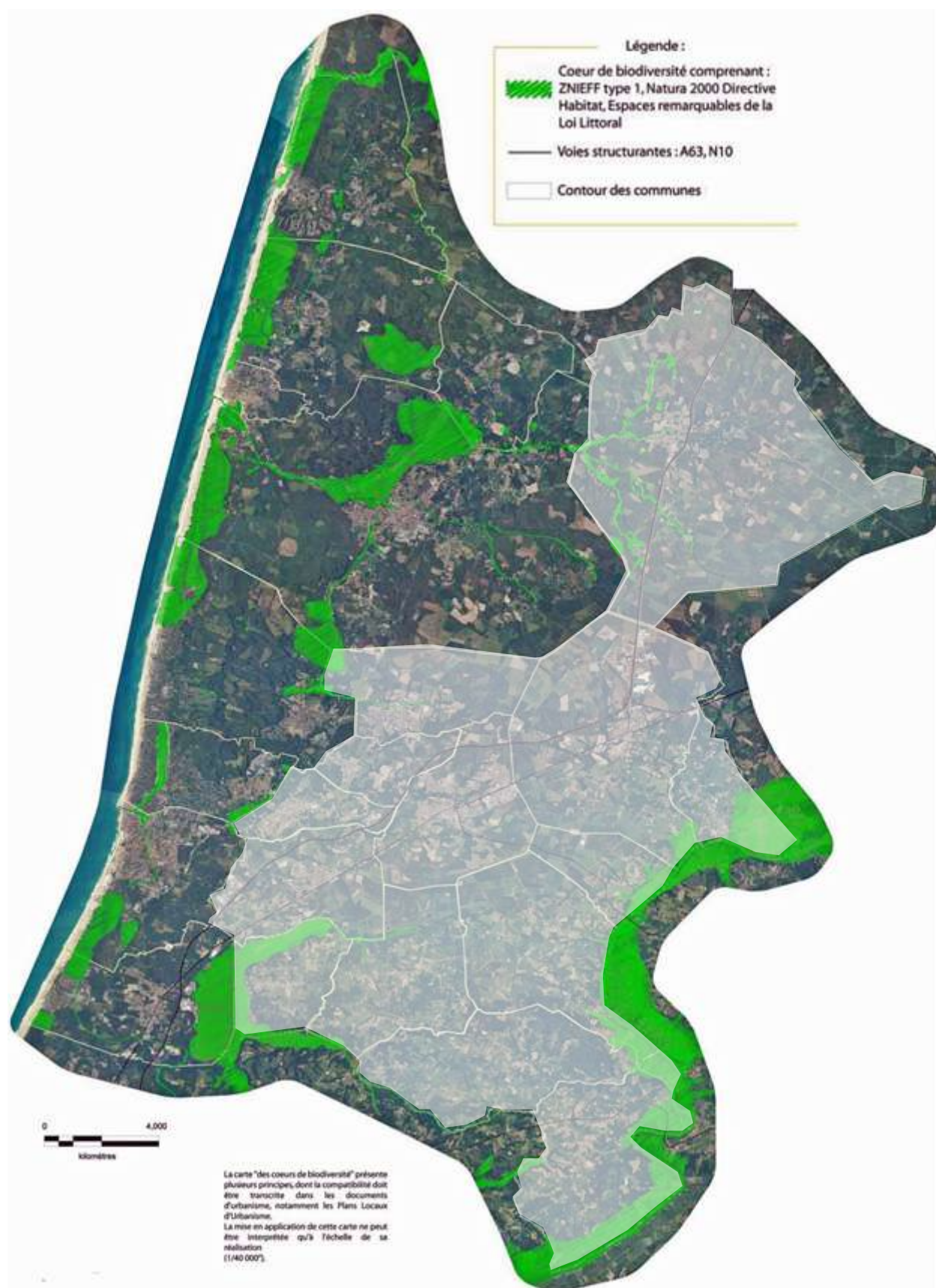




Carte des espaces boisés significatifs et des coupures d'urbanisation (source SCOT 2014)



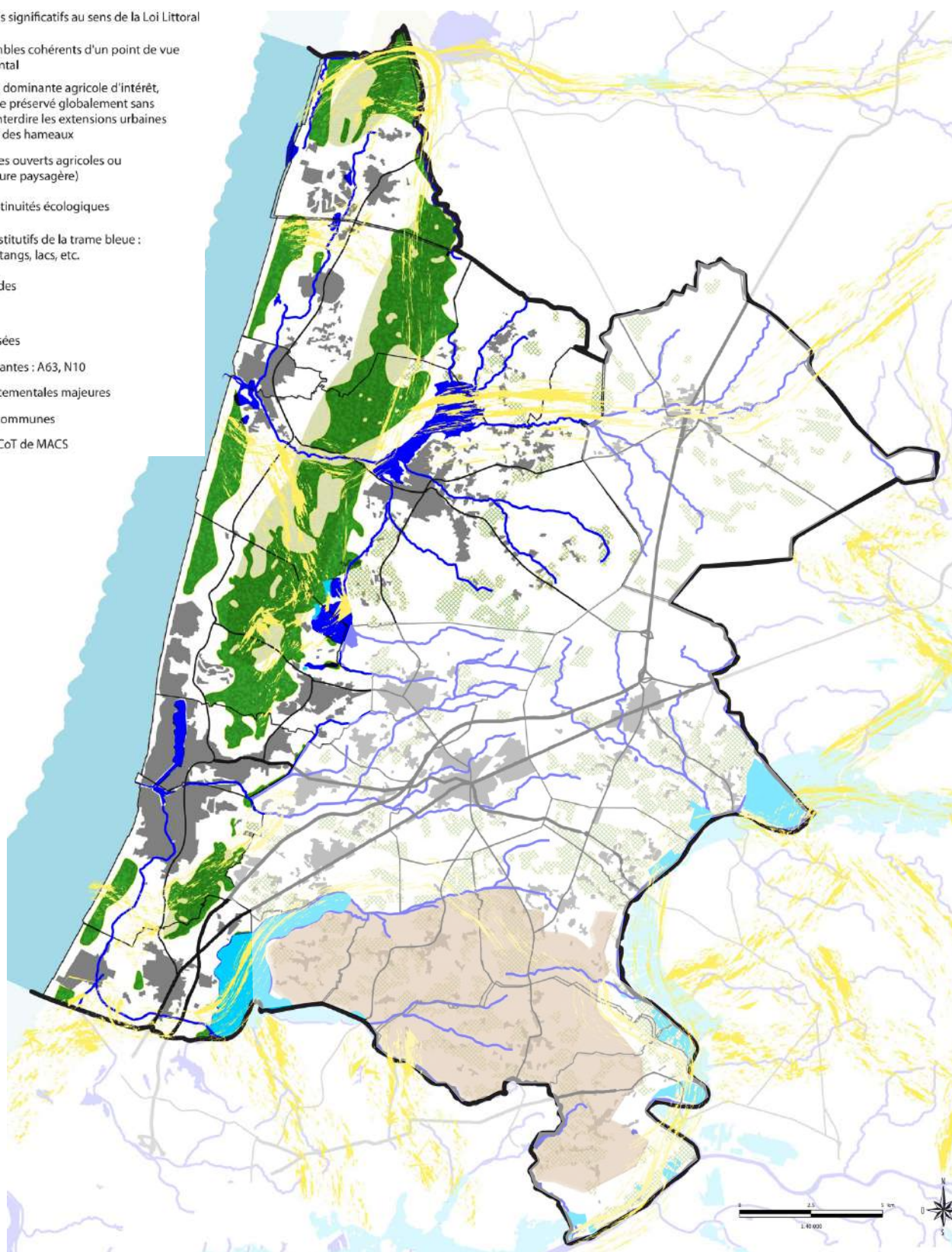
Carte des espaces naturels majeurs / cœurs de biodiversité (source SCOT 2014)
avec mise en évidence des communes littorales





Carte des espaces naturels et boisés à préserver (source SCOT 2014)

-  Espaces boisés significatifs au sens de la Loi Littoral
-  Grands ensembles cohérents d'un point de vue environnemental
-  Espace rural à dominante agricole d'intérêt, méritant d'être préservé globalement sans pour autant interdire les extensions urbaines des bourgs et des hameaux
-  Grands espaces ouverts agricoles ou naturels (rupture paysagère)
-  Corridors/continuités écologiques
-  Elements constitutifs de la trame bleue : cours d'eau, étangs, lacs, etc.
-  Milieux Humides
-  Zones urbanisées
-  Voies structurantes : A63, N10
-  Routes départementales majeures
-  Contour des communes
-  Contour du SCoT de MACS



4.3. L'identification des espaces urbains principaux, de leurs enveloppes, des continuités et ruptures urbaines

Les espaces urbanisés considérés comme principaux existants sur les communes littorales, ont été identifiés et précisés à partir des étapes d'analyses suivantes, appliquées successivement.

❑ **L'exclusion du bâti et des aménagements à caractère isolé, trop diffus et/ou situés à l'intérieur des espaces à préserver identifiés précédemment.**

Cette étape permet *in fine* de focaliser le regard et les analyses sur les espaces urbanisés qui présentent :

- un minimum d'envergure en termes de nombre de constructions et de surfaces occupées,
- un caractère suffisamment groupé pour être identifiables et être considérés comme "urbains".

Il s'agit ici, en premier lieu, de respecter les orientations de protections d'espaces (naturels, agricoles, forestiers, littoraux) et d'organisation des extensions urbaines, exprimés aux PADD et au DOO du SCOT.

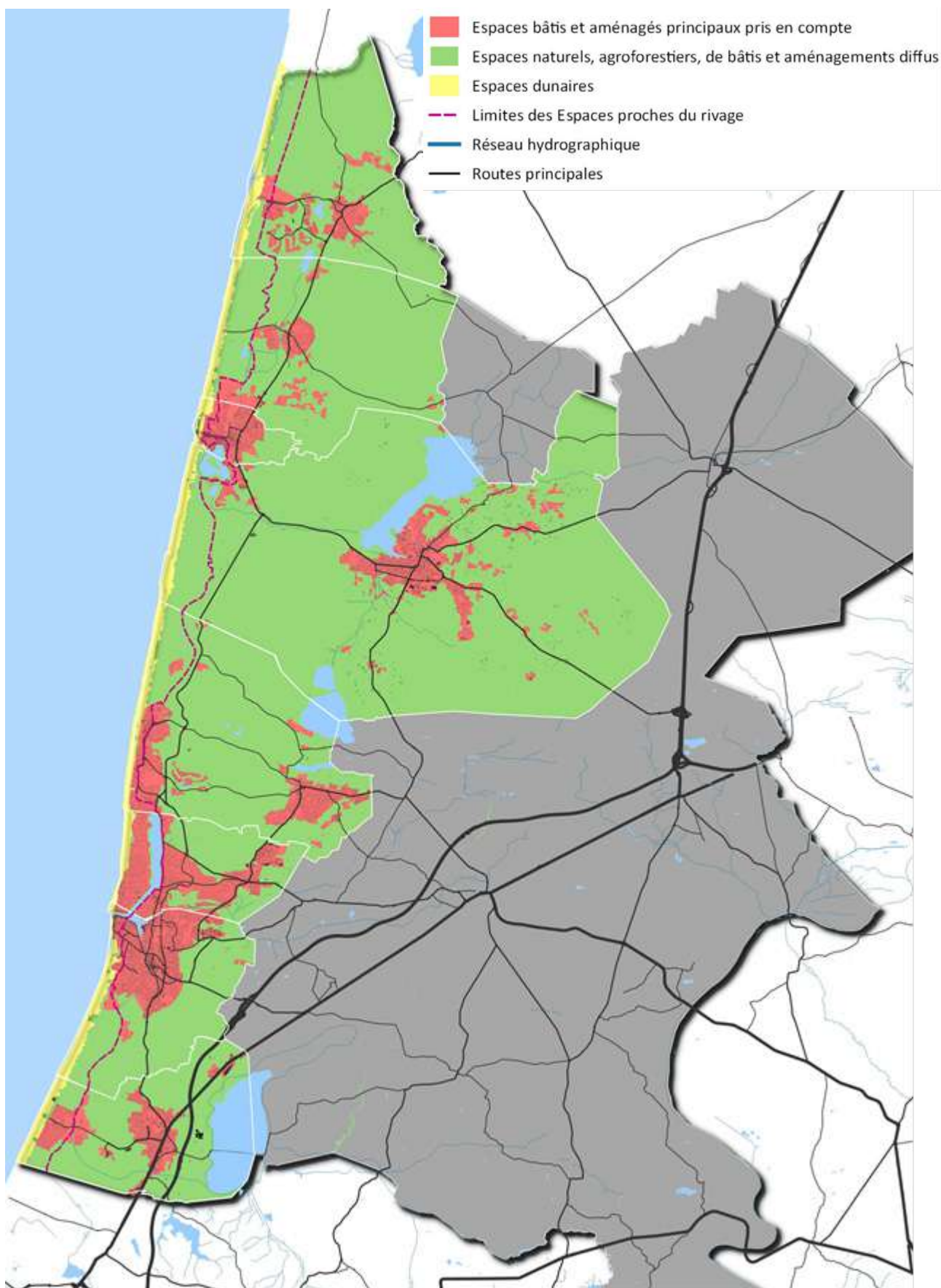
Il s'agit également de s'appuyer sur les notions de densité et de continuité de l'urbanisation qu'appliquent les définitions des agglomérations et villages (au sens des jurisprudences communément admises, notamment C.E. 9-11-2015 *commune de Porto-Vecchio*), ainsi que des SDU (au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme).

Cette étape conduit ainsi à exclure le bâti dispersé, les petits ensembles bâtis en contexte rural qui regroupent généralement moins d'une 15^{aine} de constructions principales, ainsi que les espaces artificialisés qui par nature ne pouvant être associés à un caractère urbain (infrastructures routières ou ferroviaires, carrières, installations et équipements diffus ...).

Les espaces pris en compte à l'issue de cette première étape d'analyse sont cernés sur la carte page suivante.



Carte des espaces urbanisés identifiés et pris en compte en première analyse





❑ Le repérage des sites d'équipements, de commerces et de services

Cette étape permet d'identifier les sites de vie collective et de fréquentations, régulières ou saisonnières, associés généralement aux agglomérations et villages.

Cette localisation conduit à prendre en compte au sein des espaces urbanisés, les sites d'équipements identitaires (lieux administratifs, scolaires, culturels ...), de loisirs ouverts au public (stades, piscines, halles, salles des fêtes, arènes ...), de commerces diversifiés (commerces de proximité "en ville" et zones spécifiques).

Elle conduit à mettre en évidence deux spécificités du territoire de MACS :

- l'existence de 4 sites de golfs avec leurs équipements (clubs house, activités diverses de plein air) et accompagnées d'opérations résidentielles souvent relativement denses,
- les nombreux équipements de loisirs, établissements de restauration et aires aménagés (parkings ...) associés aux stations balnéaires à forte fréquentation.

❑ L'identification des centralités communales

Ces centralités correspondent à la fois :

- aux cœurs historiques des villes et bourgs, identifiables sur les cartographies anciennes et jusqu'au milieu du 20ème siècle,
- aux lieux de regroupements d'équipements administratifs, commerces de proximité et services diversifiés, représentatifs d'une centralité urbaine.

9 centralités urbaines sont ainsi identifiées, y compris la centralité bicéphale de Soorts-Hossegor.

❑ La mise en évidence des secteurs d'activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires

Les caractéristiques particulières des secteurs aménagés et dédiés à l'accueil d'activité économiques, justifient d'identifier spécifiquement ces sites et d'y apporter un examen particulier dans le cadre de l'application de la Loi Littoral.

En effet, ces sites présentent des superficies foncières d'ampleur, des bâtiments de superficies variables selon la nature des activités (production, logistique, services ...) et de nombreux espaces artificialisés (parking, voiries, aires fonctionnelles publiques ou privées ...), qui leur confèrent indéniablement un caractère urbanisé.

De ce fait, les critères quantitatifs habituellement mise en œuvre pour les espaces urbains d'habitat ou à caractère mixte, en termes de nombre et de densité de constructions, s'appliquent plus difficilement aux espaces urbains d'activités.

Cette approche particulière pour les sites d'activités a été reconnue par une jurisprudence récente issue de la Cour administrative d'appel de Nantes en date du 14/03/2018, au sujet du développement d'un parc d'activité à Ploemeur (Morbihan).

Cette décision précise que le classement (en zone 1AU) du parc d'activités concerné doit "[...] permettre à terme d'étendre la zone d'activités récemment créée, desservie par un important axe de circulation et où la superficie occupée par les activités qui y sont déjà implantées est de nature à faire regarder ce secteur, eu égard aux caractéristiques particulières inhérentes à l'accueil d'activités économiques, comme présentant le caractère d'un espace urbanisé"

Les analyses mettent en évidence les sites économiques distinctifs suivants :

- Les sites s'inscrivant dans la continuité des espaces urbains principaux des villes et bourgs :
 - . Moliets – Le Penan (site d'implantation commerciale)
 - . Messanges Sud – Pey de l'Ancre
 - . Soustons – ZA Cramat
 - . Seignosse – ZA Laubian
 - . Soorts-Hossegor – ZA Pédebert
 - . Labenne – ZA de Berhouague
- Les sites actuellement dissociés des espaces urbains principaux des villes et bourgs
 - . Moliets – ZA LA Palle
 - . Seignosse – ZA Larrigan
 - . Capbreton – ZA les 2 Pins
 - . Labenne – ZA Housquit-Artiguenave

❑ **L'identification des sites de campings, hébergements de plein air et légers**

Les campings et autres ensembles d'hébergements légers, nombreux sur les territoires des 8 communes concernées, ont un statut particulier au regard des dispositions de la Loi Littoral :

- . la jurisprudence leur reconnaît un caractère "d'urbanisation" et donc le cas échéant "d'extension de l'urbanisation" en cas de projet nouveau,
- . les parties de ces sites qui ne comportent aucun ou très peu de bâtiments, ne peuvent servir de support à une urbanisation supplémentaire (au sens courant d'espaces urbains d'habitat ou d'activités),

Par ailleurs, on peut rappeler que le volet Loi Littoral du code de l'urbanisme prévoit des dispositions particulières pour les campings et aires de stationnement de caravanes :

- . leur aménagement et leur ouverture en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme (art. L121-9)
- . leur aménagement et leur ouverture doit respecter les dispositions relatives à l'extension limitée de l'urbanisation (art. L121-13).

Il importe donc d'identifier ces sites de campings et d'hébergements légers parmi les espaces urbanisés / artificialisés répertoriés, et de distinguer leurs situations :

- Les sites englobés à l'intérieur des espaces urbanisés identifiés précédemment. Ces situations apparaissent rares sur les communes étudiées : elles concernent généralement de petites structures (par exemple à Capbreton) peu marquantes dans leur environnement urbain.
- Les sites placés en marge et en continuité des espaces urbanisés principaux, dont les emprises et les parties bâties "en dur" sont susceptibles d'être prises en compte pour apprécier les limites d'urbanisation.
 Ces situations sont présentes sur l'ensemble des communes, en limite des principaux espaces urbanisés : à Moliets-plage, au bourg de Messanges, côtés nord et sud de Vieux-Boucau, côté ouest de la ville de Soustons, à Seignosse au sud du Penon, à Hossegor (aire de Camping-car), côté sud de Capbreton, à Labenne-Océan.
- Les sites en discontinuité des espaces urbanisés principaux, voire isolés au sein des espaces forestiers et littoraux. Ces sites ne peuvent être considérés en eux-mêmes en tant qu'agglomération, village ou SDU, quelle que soit leur superficie, et ne donc être considérés comme supports d'urbanisation supplémentaires.

❑ La délimitation des "enveloppes urbanisées principales"

Cette étape consiste à cerner de manière globale les périmètres d'espaces urbanisés continues, identifiés et précisés précédemment, en intégrant :

- les espaces bâtis, ainsi que les annexes et terrains associés à ces constructions (dessertes, jardins, aires fonctionnelle d'activités ...),
- les espaces aménagés situés dans leurs prolongements (aires de stationnements, sites d'hébergements ...)
- les espaces non bâtis situés en dents creuses (terrains entourés de parcelles bâtis).

Ces périmètres tiennent compte des opérations de constructions ou d'aménagement (lotissement ...) récentes, et ceux bénéficiant d'une autorisation délivrée en cours (source ADS des collectivités), afin d'avoir une "photo" actualisée de l'urbanisation et de son évolution à court terme.

Ont également été examinées les proximités et éventuelles continuités bâties en liaison avec les communes rétro-littorales.

Sont mises en évidence du nord au sud :

- la proximité des quartiers d'habitat de Maisonneuve (Messanges) et de Pesson (Azur), mais sans réelle continuité du fait de la traversée du ruisseau de Pesquité et de contextes résidentiels différents (très arborés sur Messanges, plutôt ouvert et agricole sur Azur)
- la proximité de l'enveloppe urbaine du bourg de Tosse vis à vis de la ville de Seignosse, mais avec une coupure paysagère de près de 150 mètres encore maintenue entre les 2 entités,
- le positionnement d'espaces urbanisés au droit des limites de communes littorales, d'une part du bourg de Saubion en limite de Seignosse, d'autre part de la ZAE d'Arriet sur Benne-Mareme en limite de Capbreton, toutefois prolongés dans les deux cas de larges espaces boisés côtés Seignosse et Capbreton,
- une continuité bâtie avérée à la jonction entre Labenne et Ondres (secteur de Labranère), qui concerne quelques constructions d'activités en bordures et arrières de la RD810.

Ces enveloppes urbanisées et les secteurs spécifiques identifiés dans le cadre des étapes d'analyses (centralités, sites d'équipements, zones d'activités, sites de campings ...) sont présentés dans la cartographie page suivante.

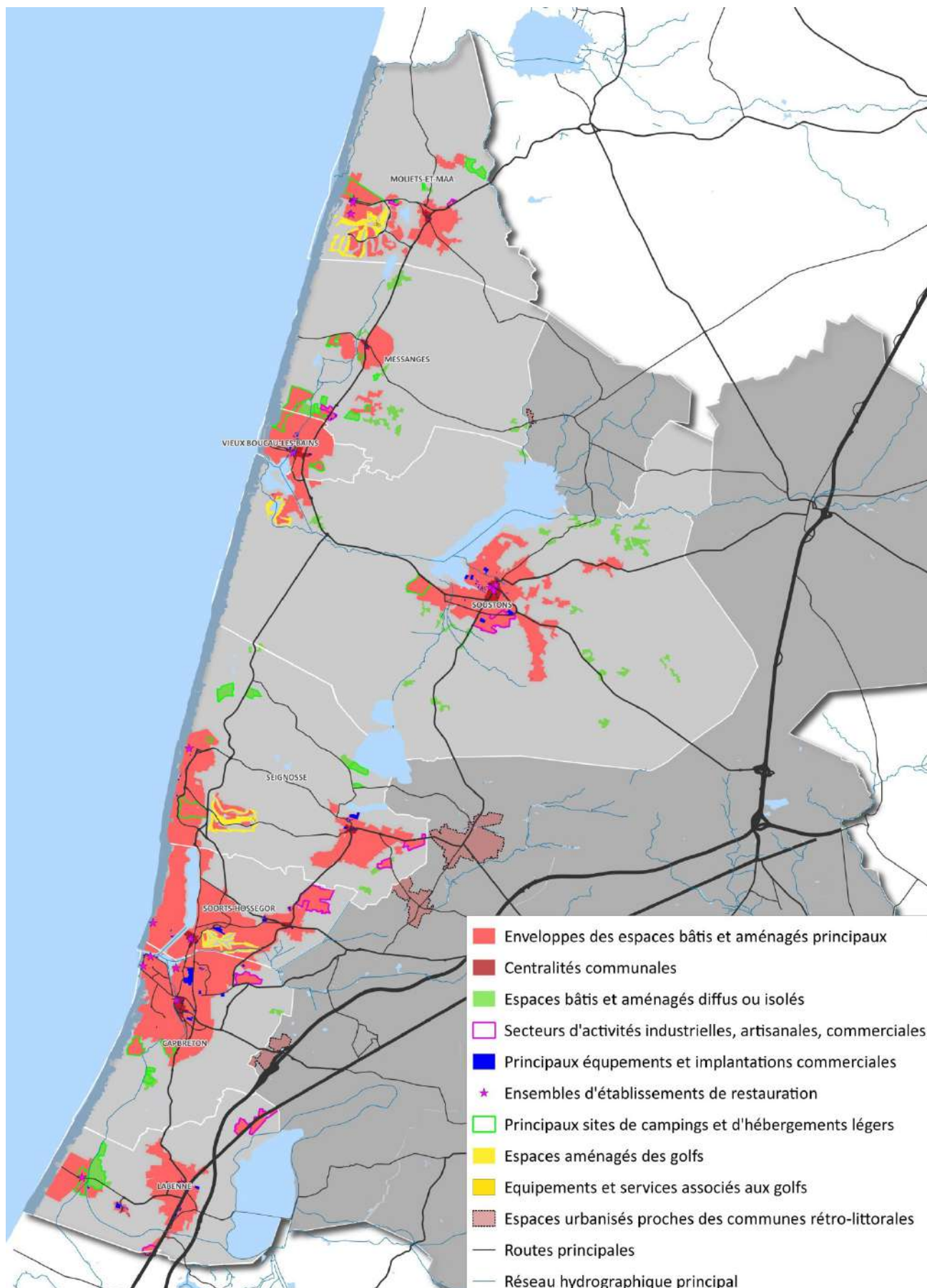
Ces éléments ont servi d'appui pour la définition plus précise et la localisation des agglomérations, villages et SDU, décrits au chapitre suivant.

Conformément à la prérogative de "localisation" fixée au SCOT par la Loi Littoral, ces enveloppes ne constituent pas des limites précises, mais bien des indications globales correspondant à l'extension actuelles des espaces urbanisés.

Elles ont vocation à être ensuite délimitées finement par le PLUi, et prises en compte dans le cadre de ses zonages, règles écrites et le cas échéant des OAP.

Carte des enveloppes urbanisées et secteurs d'occupations spécifiques

Ensemble des communes littorales





❑ La prise en compte des continuités et des ruptures urbaines

Les enveloppes urbaines doivent répondre à un critère de continuité du bâti existant, garante d'une proximité suffisante pour permettre l'intégration des espaces concernés dans les périmètres d'entités urbanisées définies au titre de la Loi Littoral.

A partir de ces continuités, l'examen ensuite des densités urbaines dans un périmètre donné (nombre de bâtiments présents et emprises au sol occupées) permet de préciser la qualification de ces espaces en tant qu'agglomération, village, SDU, ou bien de secteurs diffus non pris en compte au titre de la Loi Littoral.

Pour apprécier ces continuités, il a été opéré une transformation géomatique consistant à appliquer une "zone tampon" au bâti principal existant (prise en compte du cadastre hors bâti annexe + permis de construire délivrés).

Il a été retenu de manière générale une distance de 50 mètres entre deux constructions, ce qui permet :

- d'intégrer les espaces aménagés liés à l'espace urbain de par leurs fonctions (jardins privés ou collectifs, parkings, aires fonctionnelles diverses, équipements non bâtis ou peu bâtis type stades, cimetières ... ,
- de tenir compte des situations d'habitat aéré, à caractère identitaire pour les quartiers landais traditionnels,
- d'identifier à l'inverse les situations de ruptures locales des continuités bâties, résultant de d'espaces non bâtis (ensembles et continuités boisées ou agricoles, limites éco-paysagères du littoral, des plans ou cours d'eau ...) et/ou d'éléments artificiels (infrastructures majeures ...).

La carte page suivante superpose ces zones tampons (en jaune) avec les enveloppes des "espaces bâtis et aménagés principaux" (en rouge) identifiés précédemment.

Cette superposition met en évidence globalement deux types de situations de discontinuités bâties :

- Des espaces ou éléments constituant de véritables ruptures des continuités urbaines, de fait de leur ampleur (marquage de limites claires de l'urbanisation existante) ou de la séparation qu'ils opèrent entre des espaces bâtis de typologies différentes (urbain dense / urbain discontinu, ensembles résidentiels / zones touristiques ou d'activités ...).
- Des espaces non bâtis à considérer comme des "vides urbains" ou des lieux de "franchissements" reliant des tissus bâtis de typologies similaires en termes de formes urbaines et de destinations.

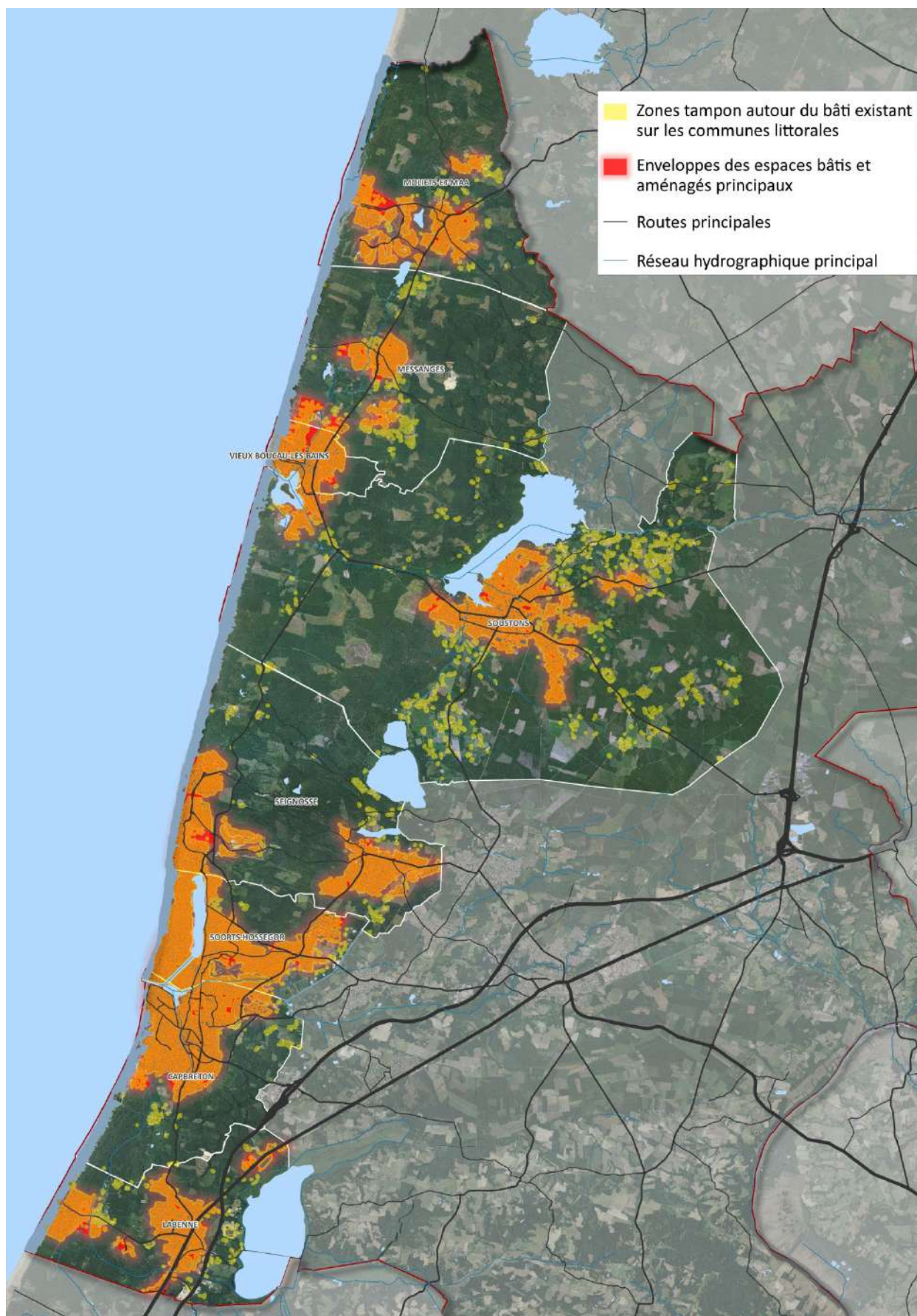
Dans ce cas, il convient de considérer ces secteurs bâtis de la même manière du point de vue de leur qualification "Loi Littoral" (agglomération, village ou SDU).

Les espaces non bâtis concernés ("vides" ou "franchissement") n'ont en revanche pas forcément vocation à être urbanisés : ils peuvent constituer des sites d'intérêt naturel, paysager, patrimonial ou de sensibilités particulières (risques naturels ...) qu'il convient de préserver en application des objectifs du SCOT et dans l'intérêt du cadre de vie local (espaces de respirations).

Des exemples sont présentés à titre indicatif dans les pages suivantes.

Carte des continuités bâties et des enveloppes urbanisées principales

Ensemble des communes littorales



Exemples de situations de limites et de ruptures des continuités urbaines

Limites indicatives, à préciser dans les délimitations du PLUi



Soorts – Pédebert : la RD652 et les grands espaces forestiers marquent la limite de l'enveloppe urbaine d'activités et d'habitat du secteur.

Par contre, les espaces boisés entre RD652 et rue de Larnère constituent des éléments d'accompagnement des résidences et sont intégrés dans l'enveloppe urbaine globale.



Moliets : les larges espaces boisés autour de l'étang de Moisan et l'étang lui-même (espace naturel protégé) constituent une rupture claire d'urbanisation entre le bourg et les îlots bâtis plus à l'ouest.

Cette rupture se poursuit plus au sud, le long du ruisseau de Barail.



Soustons - Est de la ville : la limite urbaine de la ville est formalisée par les continuités boisées et agricoles, ainsi que par le changement de tissus urbains (opérations maillées et relativement denses de l'agglomération, bâti plus diffus des ensembles d'habitat côté est).

Exemples de situations de continuités ou franchissements urbains

Limites indicatives, à préciser dans les délimitations du PLUi



Seignosse - Le Penon : la coupure boisée locale qui s'étend de part et d'autre de la RD152 - av. Chambrelent constitue une espace de respiration intégré dans l'enveloppe urbaine : il participe au paysagement de cet axe qui relie des espaces bâtis relevant d'une même typologie.



Messanges - Moisan : le ruisseau de la Prade forme une coulée verte intra-urbaine de relativement faible largeur (120 m au plus), entre les voies qui prolongent le centre-bourg (av. du Centre et des Deux ruisseaux) et le secteur de Moisan (rte de la Vallée). Cette proximité et les relations avec le centre sont renforcées par la présence d'aménagements collectifs (aire de tir à l'arc, cheminements). Cet espace constitue ainsi un élément de trame verte et bleue locale à préserver, inscrit dans l'enveloppe globale du bourg.



Labenne - sud du bourg : De part et d'autre du ruisseau du Boudigau, la nature du tissu bâti (associant habitat et activités) est similaire sur cette périphérie sud du bourg. Son franchissement ne marque pas de rupture de la continuité urbaine nord-sud, d'autant que la limite formelle d'agglomération (panneau routier) se situe au sud du ruisseau.

En revanche, la RD810, la voie ferrée et les espaces boisés constituent des limites urbaines franches côté Ouest et Est du secteur.

4.4. Les choix de critères d'évaluation des enveloppes urbanisées et leur qualification au titre de la Loi Littoral

❏ Rappel du cadre juridique

Les critères permettant de déterminer une qualification d'Agglomération, de Village ou de SDU sont de deux ordres :

- Ils sont de nature éminemment jurisprudentiels et doctrinaires en ce qui concerne les agglomérations et villages, avec des variations dans le temps et parfois régionales.

De manière générale, sont couramment retenues les notions suivantes :

- une consistance urbaine (en termes d'étendue d'espaces urbanisés continus, de densité de constructions) qui distingue clairement ces secteurs de l'urbanisation diffuse au sein d'un territoire,
 - la centralité, pouvant être principale (agglomérations) ou secondaire (villages),
 - l'organisation et la structuration urbaines autour d'espaces publics, d'équipements, de commerces ou éléments de vie collective (culturels ...) existants ou passés.
- Ils sont prévus de manière relativement précise, mais non limitative, par le législateur en ce qui concerne les Secteurs déjà urbanisés.

L'article L.121.8 du code de l'urbanisme prévoit ainsi pour l'identification des SDU :

- de manière impérative, leur positionnement en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage,
- une densité et une continuité bâtie qui distingue ces secteurs de l'urbanisation diffuse,
- une structuration par des voies, réseaux et/ou équipements ou lieux collectifs, permettant également leur distinction par rapport à l'urbanisation diffuse.

L'article L.121.8 du code de l'urbanisme précise en outre que les SDU peuvent accueillir exclusivement une offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.



❑ Les enveloppes urbanisées à évaluer

Le travail de repérage et d'analyses des enveloppes urbanisées, décrit précédemment et cartographiées, a permis de mettre en évidence les entités suivantes inhérentes au contexte littoral de MACS :

- ❑ **Les tissus urbains constitués des parties centrales et périphériques des villes et bourgs.**
Ils associent de manière contenue habitat, activités diverses, équipements, et sont aisément identifiables compte tenu de leur ampleur considérée à l'échelle communale.
→ Compte tenu de ces caractéristiques, ces tissus sont assimilables aux Agglomérations prévues par la Loi Littoral
- ❑ **Les ensembles bâtis et aménagés intimement associés à l'attractivité et aux activités littorales.**
Ces secteurs sont, par nature, localisés à proximité du littoral, en parties Ouest des territoires communaux. Ils sont d'ampleur et de constitutions variables, depuis des îlots bâtis contemporains purement résidentiels, jusqu'aux stations balnéaires accueillant équipements et espaces publics.
→ Compte tenu de ces caractéristiques, ces ensembles sont susceptibles d'être considérés comme des Villages ou bien des SDU au titre de la Loi Littoral
- ❑ **Les tissus aérés de quartiers et hameaux,** correspondant à des lieux historiques d'implantations ponctuelles ou dispersés (ferme(s), airial(s) ...) qui se sont étoffés au gré des implantations nouvelles d'habitations.
Ces lieux sont généralement localisés en parties Est (arrière-littorales) des territoires communaux, dans un environnement forestier ou agro-forestier.
→ En fonction de leur consistance urbaine, de leur structuration et de leur environnement, ces espaces peuvent relever de SDU au titre de la Loi Littoral
- ❑ **Les sites spécifiques d'activités et d'équipements,** correspondant à des lieux dédiés à des implantations non résidentielles et dissociés des espaces urbanisés centraux.
Parmi les enveloppes urbanisées identifiées, cette catégorie correspond à certaines zones économiques (listées au paragraphe précédent), aux ensembles golifiques (terrains de loisirs + ensembles résidentiels), ainsi qu'au site du Collège / pôle sportif à Labenne.
→ En fonction de leur occupation et de leur importance, ces sites sont susceptibles d'être considérés comme des Villages ou bien des SDU au titre de la Loi Littoral

❑ L'application des critères et des qualifications Loi Littoral dans le SCOT

Les critères d'identification choisis, les qualifications appliquées aux différents sites identifiés et leur traduction dans les pièces du SCOT, sont décrits au chapitre suivant.

De manière générale, la démarche a consisté à s'appuyer sur le cadre juridique des textes et jurisprudences, en veillant à préciser et à compléter les critères en tenant compte des spécificités territoriales et des objectifs du SCOT initial.

C'est notamment le cas pour l'appréciation des SDU, qui intègre :

- une analyse chiffrée des nombres, densités et continuités de constructions,
- des critères qualitatifs destinés à préserver les qualités urbaines, paysagères et environnementales des secteurs concernés.

5. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU SCOT ET LA JUSTIFICATION DES CHOIX

5.1. Les critères d'identification et la localisation des agglomérations

❑ Rappel du cadre initial et des motifs de la modification

Comme rappelé précédemment, le SCOT doit déterminer les critères d'identification et la localisation des agglomérations sur son territoire, en vertu de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme complété par la loi ELAN.

Le SCOT approuvé le 4 mars 2014 comprend une définition et une représentation commune pour les agglomérations et les villages : *Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés créant une vie de village, par exemple des commerces ou services public.*

Cette définition apparaît à la fois trop généraliste, en ce qu'elle ne distingue pas les entités d'agglomérations et de villages, et incomplète puisqu'elle n'intègre par les notions de centralité, de continuité et d'urbanisation significative qui font aujourd'hui référence pour la qualification d'agglomération.

❑ Les choix de critères et de localisations pour les agglomérations

Afin d'assurer la compatibilité avec la Loi Littoral et d'explicitier la spécificité de la notion d'agglomération appliquée au territoire de MACS, le SCOT modifié intègre la définition et les critères suivants :

"Au sens de la Loi Littoral, sont considérés comme *Agglomérations*, les ensembles urbains de taille significative composés des centralités communales historiques et des quartiers périphériques, de densités et d'occupations variables, qui se sont développées en continuité urbaine de ces centres. Ces ensembles, qui accueillent principalement de l'habitat, comprennent les services d'intérêt collectif, équipements permanents, commerces et aménagements divers représentatifs d'une centralité et nécessaires à la vie des quartiers urbains".

Conformément à la jurisprudence, le SCOT modifié rappelle et précise le critère de continuité d'urbanisation, dans l'optique de la délimitation fine des agglomérations à opérer par le PLUi :

"Les périmètres d'agglomérations peuvent englober des espaces d'activités économiques, sites touristiques et de loisirs, emprises d'équipements spécifiques, espaces aménagés verts ou artificialisés divers, qui participent à la structuration en continu de l'espace urbain et à son identification. La continuité effective de l'urbanisation sera appréciée par le PLUi selon le contexte, et respectée dans ses choix de réglementation et de planification, en tenant compte des ruptures d'urbanisation naturelles ou artificielles".



En application de ces critères, le SCOT modifié retient et définit les localisations d'agglomérations suivantes, compte tenu de l'extension actuelle de l'urbanisation, susceptibles d'évoluer dans le cadre des projets d'extensions :

"Toutes les communes littorales de MACS comprennent au moins une agglomération au sens de la Loi Littoral. Elles sont d'envergures et de densités variables, couvrant d'environ 1000 logements pour la plus petite (Messanges) à près de 10.000 logements pour la plus étendue :

L'agglomération actuelle de Moliets composée du centre-bourg, des quartiers qui se sont développés autour de celui-ci, du secteur commercial et d'urbanisation récente en entrée nord-ouest du bourg

L'agglomération actuelle de Messanges se compose du centre-bourg, des développements urbains majoritairement d'habitat qui forment une couronne autour de celui-ci, dont le quartier de Moisan côté Ouest connecté à la ville et qui intègre des équipements communs (piscine, espaces verts, placette) où il existe une vie de quartier.

L'agglomération actuelle de Vieux-Boucau – Messanges sud – Port d'Albret se compose de l'ensemble des espaces urbains diversifiés de Vieux-Boucau jusqu'en limite des espaces dunaires à protéger, des secteurs résidentiels, d'activités diverses et d'équipements d'hébergements et de loisirs qui les prolongent au nord sur Messanges et au sud sur Soustons (Port d'Albret).

L'agglomération actuelle de Soustons se compose du centre-ville, de l'urbanisation principalement d'habitat venant en limites de l'étang et de ses abords naturels à protéger côté ouest, ou se développant en "doigts de gants" autour de certaines routes cotés Nord et Est, du vaste secteur industriel, artisanal et commercial de Cramat.

L'agglomération actuelle de Seignosse-ville se compose du centre-ville, de ses périphéries urbaines majoritairement d'habitat principalement développés au Sud et à l'Est de celui-ci, du secteur d'activités artisanales et tertiaires de Laubian qui marque la limite communale avant le bourg de Tosse.

L'agglomération principale par son étendue forme une conurbation qui s'étend sur Capbreton, Hossegor, Soorts et Seignosse-Le Penon. Ses limites actuelles sont constituées côté Nord par la station littorale dense du Penon, côté Est par le bourg de Soorts jusqu'au secteur économique de Pédebert, côté sud par les limites urbaines de Capbreton, côté Ouest par le front littoral jusqu'en limite des espaces dunaires à protéger.

L'agglomération actuelle de Labenne se compose du centre-bourg, de ses périphéries urbaines composées d'habitat et d'activités diverses."

Le SCOT modifié précise les modalités de traduction des localisations d'agglomération dans le document d'urbanisme intercommunal :

"A partir de ces définitions et localisations générales, le PLUi s'attachera à déterminer :

- les limites et les réglementations urbaines adaptées aux typologies bâties des différentes agglomérations,
- les limites et les réglementations urbaines adaptées à la destination des sites, notamment dans le cas des sites de loisirs, d'hébergements légers et/ou de plein air qui sont souvent placés en marge des agglomérations,
- les limites de protections naturelles, boisées, agricoles, paysagères ou patrimoniales correspondantes aux lisières des agglomérations, ainsi qu'aux espaces à protéger placés à l'intérieur de leurs enveloppes. C'est notamment le cas (exemples non exclusifs) du Lac d'Hossegor, des espaces boisés associés au golf d'Hossegor, de la coupure boisée locale au niveau du Penon, de la coulée verte du ruisseau de la Prade à Messanges.

Les extensions d'agglomérations prendront obligatoirement appui sur les limites urbaines constituées, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, et dans le respect des qualités urbaines et paysagères visées à la prescription P53 du SCOT."

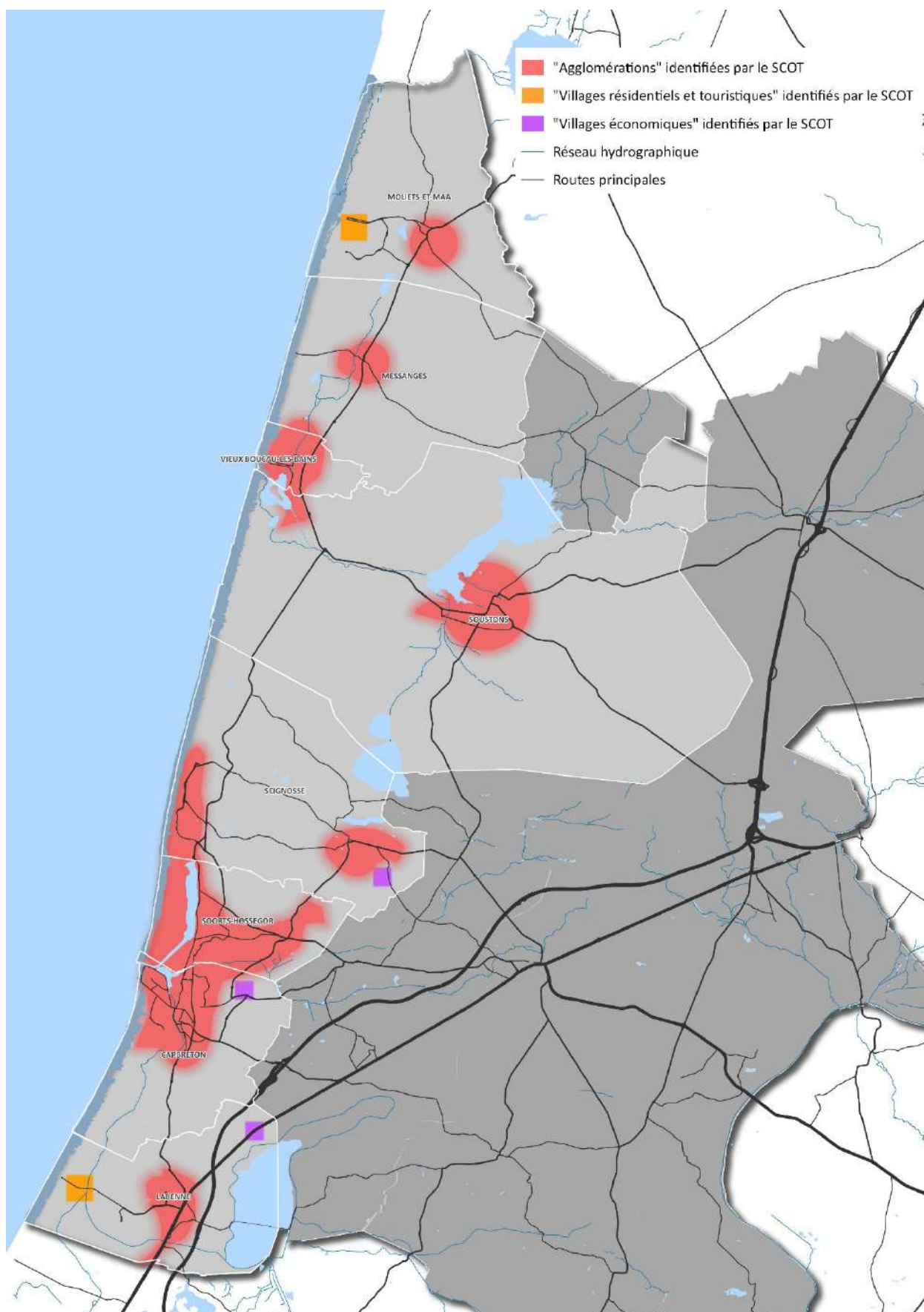
❑ L'intégration des modifications dans les orientations du SCOT

Pour l'intégration de ces dispositions nouvelles dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), il a été fait le choix de s'appuyer sur la structure déjà établie du document (texte et annexe cartographique), pour ne pas remettre en cause l'ordonnancement des orientations, ainsi que la numérotation des prescriptions ou recommandations.

Ces dispositions nouvelles concernant les agglomérations sont donc intégrées dans le chapitre 3-1.2 du DOO, dédié à l'application des principes de la Loi Littoral, de la manière suivante :

- Le nom du chapitre est modifié pour intégrer clairement les principes de cadrage de l'urbanisation et les notions qui y sont liées. Le titre initial "*Les espaces et sites naturels à préserver dans les communes littorales (Loi Littoral)*", et remplacé par "*Les espaces et sites naturels à préserver, et les principes de limitation et de continuité de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral*".
- Dans ce chapitre, une nouvelle sous partie dédiée aux dispositions de "*Définition des Agglomérations, Villages et Secteurs déjà urbanisés*" est créée, de manière à dissocier ces dispositions à celles associées à l'application des "Espaces proches du rivage". Les prescriptions P23 et P24 et la recommandation R15 sont liées avec la notion d'Espaces proches du rivage, tandis que les prescriptions P25 à P28 sont déplacées dans cette nouvelle sous partie.
- La prescription P26 initiale qui concerne la définition des agglomérations et des villages, est scindée en deux parties.
La nouvelle prescription "P26a" intègre la définition, la description des localisations et les modalités de traduction des agglomérations détaillées sur les pages précédentes.
- La carte page suivante du DOO, ainsi que les cartes présentes dans ses annexes cartographiques ("*Agglomérations et Villages*", "*Espaces Boisés Significatifs et Coupures d'urbanisation*") sont modifiées, de manière à intégrer les localisations redéfinies d'agglomérations.

Carte de localisation des Agglomérations et des villages



5.2. Les critères d'identification et la localisation des villages

❑ Rappel du cadre initial et des motifs de la modification

Le SCOT doit déterminer les critères d'identification et la localisation des villages sur son territoire, en vertu de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme complété par la loi ELAN.

Le SCOT approuvé le 4 mars 2014, comme indiqué au chapitre précédent, comprend une définition et une représentation commune pour les agglomérations et les villages : *Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés créant une vie de village, par exemple des commerces ou services public.*

Cette définition doit être précisée et complétée pour plusieurs raisons :

- pour distinguer les villages des agglomérations précédemment définies ;
- pour intégrer un critère "d'importance" de l'urbanisation existante (en termes de nombre et de densité des constructions), dans une optique de différenciation et hiérarchisation claire vis-à-vis des agglomérations (entités urbaines majeures) et des SDU (entités urbaines tertiaires) ;
- pour adapter cette définition à la réalité de l'organisation et de l'occupation urbaine sur le territoire de MACS. Il s'agit ici de prendre en compte **la spécificité des ensembles urbains formés par les stations touristiques littorales**, qui constituent un élément fondamental de la planification urbaine et du développement historique sur MACS.

Le rapport de présentation du SCOT rappelle en introduction cette donnée :

"La MIACA (Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine) constitue la première opération de planification de l'aménagement de la côte aquitaine (à partir de 1967). Elle s'inscrit dans une politique touristique nationale, tout en essayant d'éviter les erreurs des premières expériences constatées notamment sur la côte languedocienne.

Le principe général de la MIACA consiste à organiser la création de stations touristiques, suivant le lien océan-lac-forêt, en alternant 9 Unités Principales d'Aménagement (UPA) et 7 Secteurs d'Equilibre Naturel (SEN). Les UPA forment des satellites des bourgs originels, situés directement au contact de l'océan, contrairement à l'occupation spatiale traditionnelle en retrait par rapport au littoral. ... C'est ainsi que sont créées ou aménagées via des « plans plages », les stations de Moliets plage, Vieux-Boucau et Port d'Albret, Seignosse l'Océan et Labenne Océan ..."



Moliets-plage



Labenne-océan





- **pour intégrer la définition de "villages économiques"**, consistant à tenir compte des principaux sites d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires placés en dehors des continuités d'agglomérations.

Les analyses préalables ont mises en évidence 4 zones d'activités dans cette situation et potentiellement intégrables dans une définition de villages économiques du fait de leurs caractéristiques bâties : la zone de Housquit-Artigenave à Labenne, la zone des 2 Pins à Capbreton, la zone de Larrigan à Seignosse, la zone de La Palle à Moliet-et-Maâ.

- La zone d'Housquit-Artigenave à Labenne comprend un peu moins d'une 30^{aine} d'entreprises réparties en 4 parties : la zone lotie de la ZA d'Housquit, un vaste ensemble logistique (avec l'enseigne *Carrefour*), un groupe de 4 grandes activités commerciales et artisanales, un groupe de 7 bâtiments récents formant la ZA d'Artigenave.

L'ensemble forme une continuité de bâtiments et aménagements économiques le long de la RD810 (route de Marenne), sur un total d'environ 29 ha, qui est desservi par des voies dédiées type lotissements (ZA d'Housquit et d'Artigenave) ou d'accès en contre-allées.

Aux emprises proprement dites de ces voies et des bâtiments existants (environ 60.000 m² au total), s'ajoute les espaces mobilisés par des activités et ne comprenant aucun bâtiment : ces espaces représentent ainsi environ 4,1 ha sur la ZA d'Housquit, comprenant les installations "Primagaz" sur 2,8 ha et diverses zones de stockage de matériaux, matériels et véhicules (centrale béton, box préfabriqués, mobiles-homes, véhicules de chantiers ...).

Il s'agit d'un site relativement distant de l'agglomération du bourg de Labenne (1,3 km au plus proche) et de secteurs d'habitat, dans un contexte adapté à l'accueil d'activités porteuses de nuisances et/ou nécessitant un accès aisé aux axes de communication.





- La zone des 2 Pins à Capbreton regroupe plus de 200 entreprises de nature diverses (artisans, commerces, services ...), ainsi que l'emprise d'une entreprise de travaux publics avec ses stockage de matériaux. L'ensemble forme un site vaste (environ 19 ha) et de perception urbaine marquée, avec de nombreux bâtiments représentant une emprise au sol totale d'environ 52.500 m².

La zone est très proche de l'agglomération de Capbreton. Il a toutefois été pris en compte en tant que "rupture urbaine et paysagère", un espace boisé préservé situé en bordure de la RD418 (route de Soorts), qui joue un rôle de "zone tampon" vis-à-vis du quartier d'habitations de Mariotte.



- La zone de Larrigan à Seignosse englobe une 20^{aine} de bâtiments d'entreprises de taille diverses (total estimé de 12.600 m² d'emprise au sol), principalement d'activités artisanales et de commerce d'équipements, auxquelles s'ajoutent quelques habitations sur ses périphéries.

Le périmètre pris en compte (environ 7,2 ha) comprend en outre dans sa partie ouest des espaces de stockages et fonctionnels associés à des activités de travaux et de réparations.

Le site est situé non loin de l'agglomération de la ville de Seignosse, mais séparé de celle-ci par des espaces agricoles et boisé d'environ 200 à 250 mètres d'épaisseur.



- Dans le cas de la zone de La Palle, le nombre de bâtiments d'activités existants (6 pour un total estimé de 1.830 m² d'emprise au sol) et la superficie du périmètre pris en compte (environ 7300 m²) sont restreints, mais se place dans la continuité d'équipements (arènes et locaux des services techniques municipaux) et d'un groupe résidentiel.

L'ensemble forme un noyau urbanisé bien identifié et délimité, desservi par un seul accès depuis la route de l'Océan, non loin de Labenne-Océan.



L'ampleur foncière, la configuration des aménagements existants et les emprises de constructions sur ces sites leur confèrent un caractère urbanisé indéniable.

La jurisprudence récente de la CAA de Nantes du 14 mars 2018, rappelée précédemment, reconnaît la validité d'une appréciation particulière pour les espaces d'activités économiques.

Il s'agit ici de prendre en compte, non seulement le nombre de constructions et la densité bâtie comme marqueurs d'un caractère urbain significatif (à titre indicatif, les coefficients d'emprises au sol sur ces ZAE varient de 18 à 28 %), mais également l'ampleur des espaces aménagés mobilisés qui sont inhérents à l'accueil d'activités économiques (aires de stationnements, de stockage, d'installations techniques ...).

De plus, l'identification de "villages économique" doit permettre aux sites concernés de continuer à jouer un rôle dans l'économie locale, de se développer et d'accueillir des emplois, en cohérence :

- avec les objectifs du PADD du SCOT : *"chapitre 3.1 : il sera important de développer l'emploi sur l'ensemble des sous-secteurs qui composent la communauté de communes. Les documents d'urbanisme ... veilleront à programmer le développement d'une offre foncière et immobilière à vocation économique en lien avec le développement démographique et urbain envisagé")*
- avec les orientations du DOO du SCOT, notamment ses prescriptions P105 et P106 qui fixe le cadre des espaces d'activités structurants : *"Les espaces d'activités structurants définis par le SCoT qui devront répondre aux critères suivants : superficie minimum de 3 ha, espace desservi par une voirie suffisante et située à proximité de réseaux, être desservie en Haut-Débit. Ces espaces sont situés indifféremment en milieu urbain ou rural. Ils répondent principalement aux besoins des entreprises locales."*
- Avec le Schéma Directeur des zones économiques de MACS approuvé en février 2019, qui vient préciser les orientations du SCOT :
 - . il qualifie et différencie les différentes zones économiques, en tant "d'espaces d'équilibre" pour les ZAE des 2 Pins à Capbreton et d'Housquit à Labenne, en tant qu'espaces de proximité pour les ZAE de Larrigan à Seignosse et de La Palle à Moliets
 - . il planifie le développement de nouveaux espaces économiques, dont l'extension de la ZA d'Housquit à Labenne sur 4 ha.

La qualification en tant que "village" au titre de la Loi Littoral permet ainsi **l'évolution et le renforcement des entreprises déjà présentes** sous la formes de nouveaux bâtiments, **la finalisation des zones aménagées** (lots non encore commercialisés ou pouvant être divisés) **et leur éventuelle extension** dès lors que leur environnement le permet (en cohérence avec les limites d'espaces protégés et les proximités résidentielles).



❑ Les choix de critères et de localisation pour les villages

Afin d'assurer la compatibilité avec la Loi Littoral et d'explicitier la spécificité de la notion de village appliquée au territoire de MACS, le SCOT modifié intègre la définition et les critères suivants :

"Au sens de la Loi Littoral, sont considérés comme *Villages* :

- Les ensembles urbains de plus de 200 résidences, comprenant une diversité de types d'habitations (ilots denses dépassant couramment les 20 logements à l'hectare, logements individuels ou collectifs de moyenne densité, habitat pavillonnaire de densité inférieure à 10 logements à l'hectare), associés à des équipements et commerces correspondants à des pratiques permanentes à l'année ou bien saisonnières en lien avec l'activité touristique. Ces ensembles sont dénommés des "*villages résidentiels et touristiques*"
- Les zones d'activités économiques de plus de 7 hectares, comprenant une multiplicité d'entreprises, une continuité de bâtiments et d'espaces aménagés qui leurs sont liés (aires de stationnement et de stockage, infrastructures techniques, voiries de dessertes ...). Ces zones sont dénommées des "*villages économiques*".

Concernant les villages résidentiels et touristiques, l'objectif du SCOT est d'établir une définition adaptée au contexte spécifique des stations littorales, qui se caractérisent par une occupation bâtie diversifiée et continue (logements, commerces et services, bâtiments associés aux campings ...) et des équipements souvent d'envergure (aires de stationnements regroupés, aires de sports et loisirs, espaces verts aménagés ...).

Concernant les villages économiques, la définition prévue au SCOT conduit à ne pas intégrer au final la ZAE de La Palle à Moliets-et-Mâa. Il a en effet été considéré que la taille restreinte de ce site le distinguait sensiblement des 3 autres zones identifiées préalablement. De plus, il apparaît que le site est aujourd'hui entièrement occupé, ne permet pas d'envisager des divisions foncières, et ne dispose d'aucun potentiel d'extension compte tenu de l'environnement.

Les entreprises et locaux existants pourront toutefois être aménagés et étendus dans le cadre des principes de la Loi Littoral et des règles du PLUi.

D'autre part, la définition des villages économiques précise que ceux-ci doivent comprendre une multiplicité d'entreprises : cette disposition vise à éviter toute ambiguïté sur le fait que cette définition ne s'applique pas à des activités isolées de grande ampleur (notamment des sites industriels ou logistiques) pouvant éventuellement atteindre le seuil minimum fixé à 7 ha.

Comme pour les agglomérations, le SCOT modifié rappelle et précise le critère de continuité d'urbanisation, dans l'optique de la délimitation fine des villages à opérer par le PLUi :

"Les périmètres de villages seront fixés conformément à leurs définitions et descriptions suivantes, en intégrant les espaces aménagés qui participent à la structuration en continu de leur espace urbain et à leur identification.

La continuité effective de l'urbanisation sera appréciée par le PLUi selon le contexte, et respectée dans ses choix de réglementation et de planification, en tenant compte des ruptures d'urbanisation naturelles ou artificielles".

En application de ces critères, le SCOT modifié retient et définit les localisations de villages suivantes :

"Les Villages dits *"résidentiels et touristiques"* sont les suivants :

La station de Moliets-plage, comprenant l'urbanisation présente de part et d'autre de l'avenue de l'Océan jusqu'aux espaces dunaires à protéger, notamment les ensembles résidentiels développés au sud de l'avenue

La station de Labenne-Océan, comprenant notamment l'urbanisation présente de part et d'autre des avenues de l'Océan et de la Plage, jusqu'aux allées parallèles à l'océan qui marque la limite avec l'espace dunaire à protéger.

Les Villages sites *"économiques"* sont les suivants :

Le secteur d'Housquit-Artiguenave à Labenne, comprenant les lotissements économiques et les implantations d'activités dans leurs prolongements, situés autour de la RD810

Le secteur des 2 Pins à Capbreton, compris entre la RD133 côté sud et la RD418 côté ouest.

Le secteur de Larrigan à Seignosse, compris entre la RD337 - route de Saubion côté est et la route de Larrigan côté sud."

Le SCOT modifié précise les modalités de traduction des localisations de villages dans le document d'urbanisme intercommunal :

"A partir de ces définitions et localisations générales, le PLUi s'attachera à déterminer :

- les limites et les réglementations urbaines adaptées aux vocations d'accueil des villages, en tenant compte des sites d'hébergements légers dans les *villages résidentiels et touristiques*, ainsi que de la présence d'habitations au sein des *villages économiques*,
- les limites d'espaces naturels, boisés, agricoles, d'intérêt paysager ou patrimonial devant être protégés en vertu des définitions de trames vertes et bleues précisées par l'évaluation environnementale du SCOT, des autres orientations du DOO et des réglementations de valeur supérieure

Les extensions de villages prendront obligatoirement appui sur les limites urbaines constituées, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, et dans le respect des qualités urbaines et paysagères visées aux prescriptions P46 - P47 et recommandation R32 (qualité des entrées de ville), et à la prescription P53 du SCOT."

□ L'intégration des modifications dans les orientations du SCOT

Dans le prolongement des modifications opérées pour l'intégration des agglomérations (cf. chapitre 5.1 précédent), les dispositions nouvelles concernant les villages sont intégrées dans le chapitre 3-1.2 du DOO dédié à l'application des principes de la Loi Littoral.

- La prescription P26 initiale qui concerne la définition des agglomérations et des villages, est scindée en deux parties.
La nouvelle prescription "P26b" intègre la définition, la description des localisations et les modalités de traduction des villages détaillées sur les pages précédentes.
- La carte page suivante du DOO, ainsi que les cartes présentes dans ses annexes cartographiques ("Agglomérations et Villages", "Espaces Boisés Significatifs et Coupures d'urbanisation") sont modifiées, de manière à intégrer les localisations redéfinies de villages.

5.3. La fixation de limites strictes pour les périmètres urbanisés des Agglomérations et Villages

□ Les motifs de la modification

Les prescriptions du SCOT, déjà prévues dans son Document d'Orientations et d'Objectifs initial et complétées dans le cadre de la modification n°1, établissent globalement deux natures d'espaces sur le territoire de MACS :

- un ensemble d'espaces et de sites d'intérêts naturels et/ou paysagers à protéger, déterminés à partir des protections et inventaires d'ordre national, des définitions de la trame verte et bleue, de l'application des principes protecteurs de la Loi Littoral,
- des entités urbaines dont la qualification d'Agglomération ou de Village permet potentiellement des extensions en continuité de celles-ci.

Certaines de ces entités se positionnent à proximité ou sont limitrophes d'espaces et sites à forte sensibilité, reconnus par des zonages de protection ou d'inventaire (Natura 2000, ZNIEFF, sites classés, réserves naturelles ...) et/ou cartographiés par le SCOT (Cœurs de biodiversité / Espaces Remarquables du Littoral). C'est notamment le cas des Agglomérations et Villages situés en bordures des fronts littoraux et proches des grands étangs (Soustons, Housquit-Artiguenave ...).

Les études du PLUi de MACS réalisées postérieurement à l'établissement du SCOT initial ont également permis de préciser la délimitation des espaces boisés significatifs, des zones humides et autres éléments significatifs de la trame verte et bleue, venant pour certains en limite de l'urbanisation existante.

Il apparaît nécessaire d'affirmer ces situations de proximités, en mettant en évidence les secteurs où il ne sera possible pas d'opérer des extensions urbaines d'Agglomérations ou de Villages.

Les objectifs poursuivis sont ainsi :

- d'affirmer et de renforcer les objectifs de protections du SCOT,
- préserver d'une éventuelle urbanisation supplémentaire les espaces interstitiels pouvant exister entre les zones naturelles et paysages les plus sensibles, et les zones urbaines existantes.

❑ L'intégration des modifications dans les orientations du SCOT

La modification opérée consiste à intégrer au Document d'Orientations et d'Objectifs la définition et une carte de "*limites strictes aux périmètres urbanisés des Agglomérations et Villages*".

Ces éléments sont intégrés à la prescription P.26c, à la suite des définitions et localisations des Agglomérations et Villages.

Cette prescription prévoit :

- Un principe de maintien des périmètres urbanisés existants, c'est-à-dire de non extension urbaine sur les limites identifiées
- Un tableau descriptif des limites d'Agglomérations ou de Villages concernées, précisant les localisations concernées et les espaces protégés limitrophes ou proches justifiant l'établissement de cette limite
- Une cartographie illustrative intégrée au DOO ainsi que dans son annexe cartographique
- L'indication des opérations permises dans le cadre de l'application de la prescription :
 - . évolution du bâti existant (ne constitue pas une extension de l'urbanisation),
 - . urbanisation des terrains en "dents creuses" (inscrites dans l'enveloppe urbaine existante),
 - . constructions et aménagements éventuellement permis par les autres prescriptions du SCOT (notamment à destination d'intérêt général).

5.4. La suppression de la notion de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

❑ Rappel du cadre initial et des motifs de la modification

L'article L121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction modifiée par l'article 42 de la Loi ELAN, ne prévoit plus de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, comme support d'urbanisation nouvelle.

Le SCOT apparaît permet au travers de la prescription P27 du DOO, l'intégration de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, en référence à la rédaction antérieure du code de l'urbanisme (L.146-4 recodifié en L121-8).

Toutefois, le DOO n'identifie ou ne localise aucun site correspondant, et le Rapport de Présentation précise dans son évaluation environnementale (chapitre 4-1. 3. Les incidences, choix et mesures du SCoT sur le paysage et le patrimoine) que le SCOT *"n'offre pas la possibilité de création de hameaux nouveaux intégrés dans l'environnement dans les communes littorales"*.

❑ L'intégration des modifications dans les orientations du SCOT

La phase concernant "les hameaux intégrés à l'environnement" dans la prescription P27 du DOO, ainsi que le paragraphe qui suit évoquant la prise en compte de "hameaux existants" (notion qui n'existe pas au titre de la Loi Littoral) sont supprimées.

La prescription P27 est maintenue, et dédiée à l'intégration des définitions et localisations des "Secteurs déjà urbanisés autres" (SDU).

5.5. Les critères d'identification, la localisation et les mesures définies pour les SDU

□ Rappel du cadre initial et des motifs de la modification

Le SCOT doit déterminer les critères d'identification et la localisation des Secteurs déjà urbanisés autres (SDU) sur son territoire, en vertu des nouvelles dispositions des articles L.121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme introduites par la loi ELAN.

- L'article L 121-8 du code de l'urbanisme définit la destination des nouvelles constructions et installations pouvant être autorisés dans les SDU ainsi que les modalités possibles de leur intégration.

Il doit s'agir d'implantations :

- *"à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics".* Une fiche explicative ministérielle de Juin 2021 (DGALN - "Littoral et Urbanisme") précise que l'hébergement au sens de cet article inclut les activités hôtelières
- *se situant "en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage"*
- *qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.*

- L'article L 121-8 du code de l'urbanisme précise les critères et indices qui permettent d'identifier ces secteurs :

"Ces Secteurs Déjà Urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs."

Ces critères ne sont pas exclusifs, le SCOT ayant la latitude de définir d'autres critères au regard des spécificités territoriales.

Le SCOT de MACS en vigueur ne détermine ni ne localise de SDU, puisqu'il a été approuvé environ 4 ans avant la promulgation de la Loi ELAN en 2018.

La modification simplifiée vise ainsi :

- à préciser les critères de définition de ces secteurs, en s'appuyant sur le socle posé par la Loi et les orientations du SCOT,
- à localiser les secteurs qualifiés de SDU, pour qu'ils puissent être ensuite pris en compte et délimités précisément par le PLUi.

❑ La détermination des secteurs à analyser et des critères d'analyses

A partir des enveloppes urbanisées cernées précédemment et des localisations d'agglomérations et de villages déjà fixées, le travail de localisation des SDU a été opéré en plusieurs étapes :

▪ **Une première étape a consisté à exclure les secteurs ne pouvant être définis en SDU du fait des critères impératifs fixés par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :**

- exclusion des secteurs positionnés en Espace Proche du rivage et de ce fait concernés par la bande littorale de 100 mètres,
- exclusion des secteurs d'occupations ne correspondant pas aux destinations logement, hébergement ou de services publics prévues par le texte. Sont ainsi retirés les sites de campings et d'hébergements légers sans caractère hôtelier, les sites d'activités économiques, ponctuellement le bâti agricole placé en lisière des enveloppes définies précédemment.

Après cette étape préliminaire, il demeure 70 secteurs bâtis à analyser (cf. carte page suivante).

▪ **Une seconde étape a consisté à évaluer plus précisément les continuités d'urbanisation dans chaque secteur**, afin de différencier les secteurs de bâtis organisés et/ou groupés, des secteurs plus diffus et sans organisation urbaine particulière.

Cette opération a été réalisée de façon géomatique, selon la méthode dite de "dilatation - érosion" (création, fusion puis réduction de zones tampons) appliquée aux bâtiments cadastrés principaux (donc hors annexes) situés à l'intérieur des enveloppes retenues précédemment

Compte tenu des caractéristiques de l'habitat "de quartiers" dans les Landes, traditionnellement aéré avec une présence marquée de boisements au sein ou en lisières des terrains, il a été retenu une distance d'environ 50 mètres entre deux constructions comme indicateur de continuité., cette distance pouvant varier en fonction des caractéristiques géographiques locales, de l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires, dans le limite de 75m.

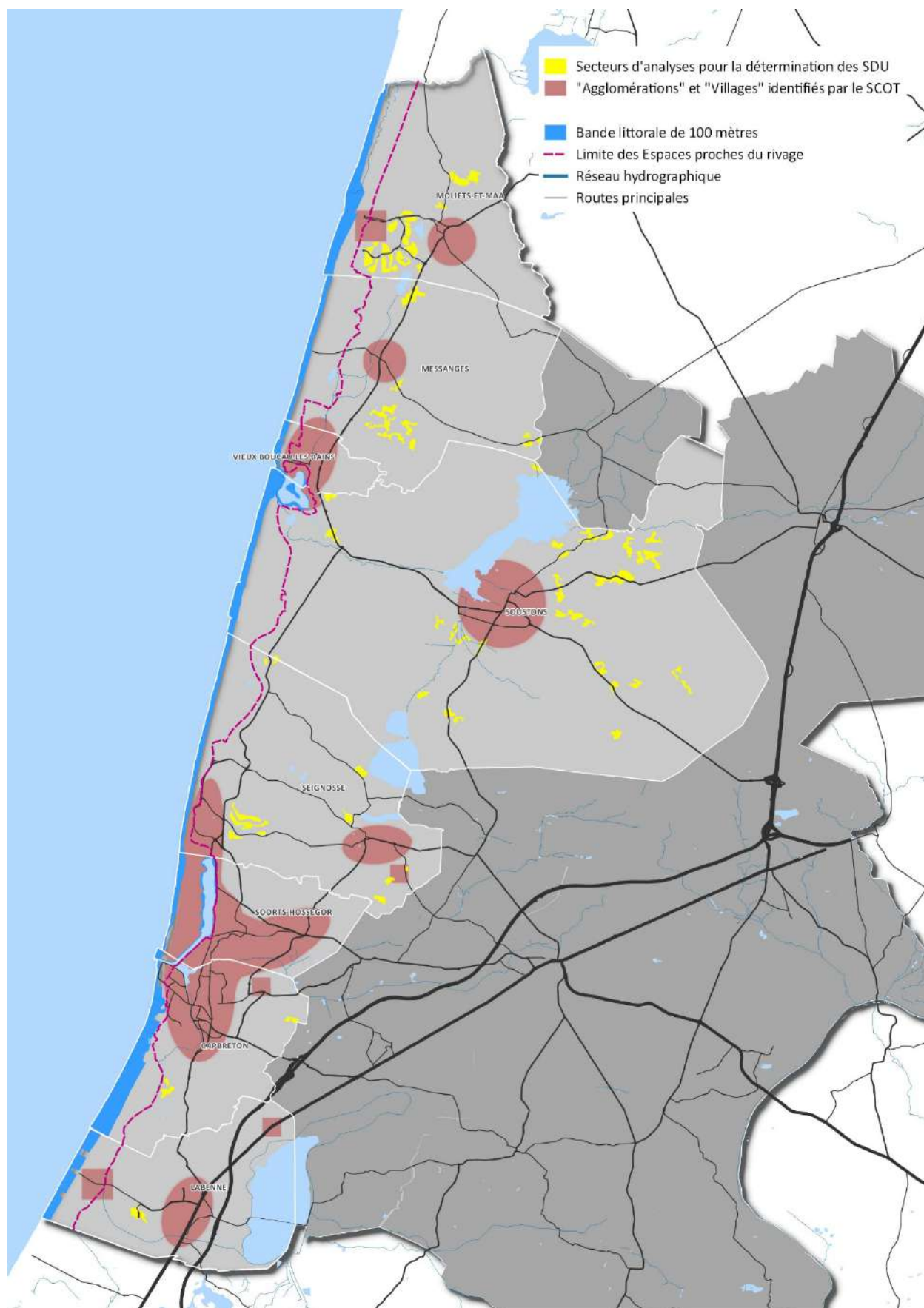
Exemples d'application de zones tampon de 50 mètres



A partir de ce constat, **il a été examiné les situations au cas par cas sous l'angle d'autres indices**, pour vérifier la consistance de l'urbanisation cernée dans ces zones tampon et l'occupation des parcelles contiguës à celle-ci. Ainsi :

- une zone tampon englobant un petit nombre de constructions, et distant ou séparé d'autres ensembles bâtis par un effet de rupture (espaces boisés, cours d'eau ...) doit conduire à disqualifier le secteur en tant que potentiel SDU,
- une zone tampon englobant un petit nombre de constructions, mais proche d'un autre ensemble bâti et pouvant s'articuler avec (en termes de voirie, réseaux, paysage ...) peut conduire à intégrer les terrains concernés dans un SDU plus large.
- une zone tampon englobant un nombre relativement important de constructions peut constituer un SDU s'il répond aux autres critères quantitatifs (densité de logements) ou qualitatifs fixés par le SCOT.

Carte des secteurs préliminaires analysés pour la détermination des SDU



- **Pour la définition des critères d'analyse, il convient de s'appuyer sur ceux prévus par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, complétés et précisés par des sous-critères discriminants, liés aux spécificités territoriales et aux enjeux du SCOT.**

- Pour rappel, la Loi prévoit l'étude d'une liste de critères non cumulatifs (ils ne sont pas forcément tous remplis), ni limitatifs : la densité de l'urbanisation, la continuité de l'urbanisation (prise en compte précédemment), la structuration par des voies et des réseaux, la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
- Les spécificités territoriales propres à MACS, et plus largement du sud-ouest landais, doivent être prise en compte dans l'objectif d'une application circonstanciée de la notion de SDU.

L'examen des secteurs préliminaires d'étude met en évidence deux typologies principales :

- . **des quartiers en contexte agroforestier**, accompagnés d'un couvert arboré plus ou moins important, prolongés pour certains d'espaces agricoles, avec parfois la présence ponctuelle d'éléments à caractère patrimonial (airial, chapelle ...). Ces secteurs se positionnent plutôt en partie Est des communes. Ils sont historiquement issus d'opérations individuelles, qui se sont développées et densifiées ces dernières années par morcellements ou divisions foncières, et par petites opérations de lotissements. Cette typologie de secteurs concerne notamment Moliets (quartier de Maâ), Messanges (quartier de Caliot-Camentron), Soustons (multitude de hameaux Est de la commune).

- . **des ilots résidentiels** relativement compacts, d'habitat groupé, semi-groupé ou individuel rapproché, organisées autour de voies et espaces collectifs dédiés. Ces opérations d'ensemble sont intimement liées à l'attractivité balnéaire et au développement touristique sur MACS. Elles se positionnent ainsi plutôt en parties Ouest des communes, et correspondent en grande partie à des constructions et ensembles locatifs ou de résidences secondaires.

Les ilots bâtis développés autour des golfs de Moliets et de Seignosse (anciennes ZAC) sont représentatifs de cette typologie, qui englobe également des opérations ponctuelles de taille plus restreinte (tel qu'à Soustons et Seignosse).

Par ailleurs, **le site du Collège à Labenne**, associé à diverses installations (équipements sportifs, services techniques municipaux, zoo) constitue un cas à part sur le territoire. Il correspond plus spécifiquement à un lieu dédié à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

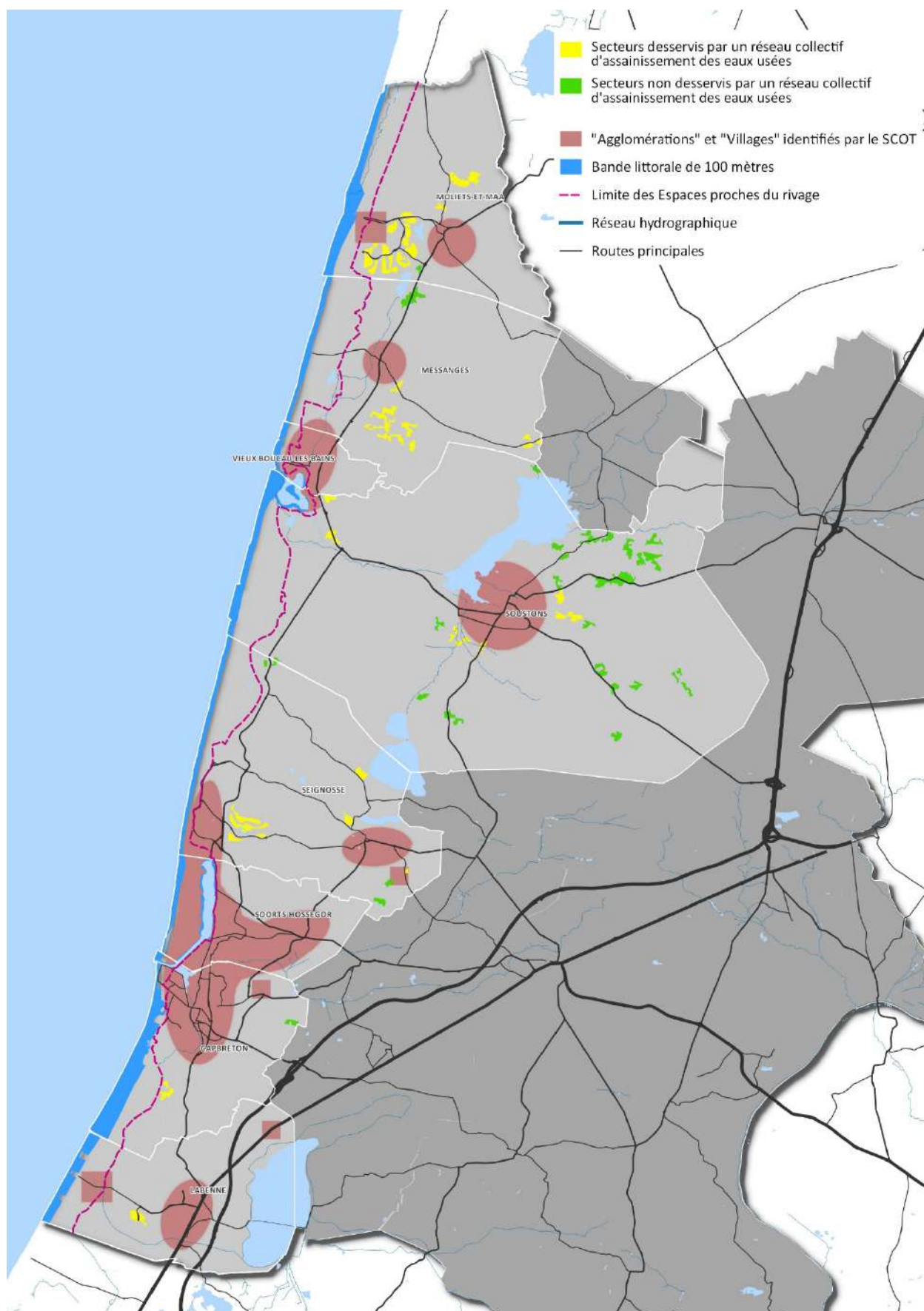
- Parmi les enjeux relevés dans le SCOT initial, il a été retenu en particulier celui portant sur la poursuite des efforts entrepris en matière d'assainissement des eaux usées.

En effet, le taux de raccordement des constructions à l'assainissement collectif est particulièrement élevé sur les communes littorales (environ 90 à 95 %) comparé aux autres communes de MACS. Il s'agit de prolonger cette tendance au développement à une gestion collective et maîtrisée des effluents résidentiels.

Ainsi, le choix a été fait de retenir la desserte des secteurs par un réseau d'assainissement collectif comme critère d'identification des SDU. Ce critère participe en effet à :

- . la protection des milieux sensibles aux pollutions, notamment les plans et cours d'eaux supports de la trame bleue,
- . la protection des sols et sous-sols, dans un contexte de densification souvent mal maîtrisée dans des hameaux non desservis par ce type de réseaux,
- . la limitation des consommations d'espaces par logement, en évitant la contrainte foncière liée à l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Carte des secteurs préliminaires, différenciés selon le mode d'assainissement collectif





❑ L'application des critères et l'identification des SDU

La grille d'indicateurs appliquant les critères décrits précédemment se décline comme suit.

Critères	Sous critères	Application pour la définition des SDU
Importance et densité de l'urbanisation	Nombre de logements	Il est retenu un seuil référence de l'ordre de 25 logements par secteur, afin de ne conforter que des secteurs déjà suffisamment habités et d'une taille significative comparé à de petits ensembles ruraux assimilable à du mitage
	Densité de logements	Il est retenu un seuil référence d'environ 4 logements par hectare, afin de ne conforter que des secteurs d'une densité marquée comparé à l'habitat diffus. Ce seuil trouve véritablement application dans le cas des quartiers agroforestiers, les ilots résidentiels "balnéaires" étant couramment de densité nettement supérieure (> 8 logs/ha jusqu'à plus de 20 logs/ha)
Organisation urbaine, structuration		Appréciation de la structuration d'ensemble du secteur, en privilégiant l'épaisseur du tissu urbanisé, la présence de voies à caractère résidentiel voire d'un maillage secondaire, la présence d'espaces collectifs (placette, espace vert ...), la présence de bâtis anciens marquant l'ancienneté dans le cas d'un quartier agroforestier
Réseaux	Assainissement eaux usées	Obligation de desserte par un réseau d'assainissement des eaux usées (critère impératif choisi pour un SDU)
	Autres réseaux publics	Desserte effective et suffisante par les réseaux d'eau potable et d'électricité, et par le service de collecte des déchets. Ce critère apparaît à priori non discriminant compte tenu des seuils de logements et de densité attendus.
Equipements, lieux d'intérêt collectif		Présence ou non d'équipements publics ou privés (commerces ...) d'intérêt collectif sur le secteur ou à proximité. De manière générale, ce critère privilégie les quartiers proches des bourgs et les ilots résidentiels proches des stations balnéaires. Présence éventuelle d'éléments à caractère historique et/ou patrimonial marquant l'identité du secteur
Sensibilité environnementale et agricole		Proximité ou non, voire présence au sein du secteur, d'espaces naturels sensibles et/ou constitutifs de la TVB, et d'espaces agricoles. L'Evaluation environnementale (cf. dernière partie du document) précise les incidences potentielles sur ces espaces pour les secteurs de SDU retenus et complète sur les autres aspects environnementaux.

Les 41 secteurs sélectionnés à l'étape précédente, en application du critère de desserte par un réseau d'assainissement collectif, ont été analysés au regard de la grille d'indicateurs.

La carte et les tableaux suivants listent ces secteurs et restituent :

- les données quantitatives estimées pour les critères de nombre et de densité de logements,
- de manière synthétique la conclusion des analyses pour les critères qualitatifs (*Organisation urbaine, structuration ; Equipements, lieux d'intérêt collectif ; Sensibilité environnementale et agricole*),
- la conclusion générale sur le choix d'identification ou non du secteur en tant que SDU.

Les analyses menées ont conduit à regrouper certains secteurs dans un même ensemble, considéré comme cohérent au vu des caractéristiques similaires des différents îlots bâtis concernés, de l'origine de leur constitution et de leur proximité.

C'est le cas pour :

- les îlots organisés autour du golf de Moliets issus d'une même opération de ZAC, ainsi que l'ensemble d'îlots du Huchet qui le prolonge et regroupe une typologie similaire de bâtis,
- les îlots organisés autour du golf de Seignosse, également issus d'une même opération de ZAC,
- Les îlots bâtis formant l'ensemble Caliot - Camentron - Le Lot à Messanges.

Les critères de réseaux ne sont pas repris ici pour les raisons indiqués page précédente :

- . le principe d'une desserte par l'assainissement collectif est déjà appliqué pour l'ensemble des 41 secteurs analysés,
- . la desserte par les autres réseaux publics n'est pas réellement discriminante, considérant qu'il s'agit de secteurs tous déjà habités et intégrés dans l'organisation des services gérés par les collectivités.

Dans le cadre de la traduction des SDU dans le PLUi, la suffisance de ces réseaux publics devra toutefois être vérifiée en fonction du potentiel précisé de constructions supplémentaires, et les dispositions réglementaires du document d'urbanisme calées en conséquence.

Cette vérification portera également sur la question de la suffisance de la défense incendie, prenant en compte les installations publiques et éventuelles sources d'eau privées complémentaires, laquelle ne peut être précisée au stade du SCOT.



Carte des secteurs analysés

Les numéros font références au tableau des secteurs pages suivantes

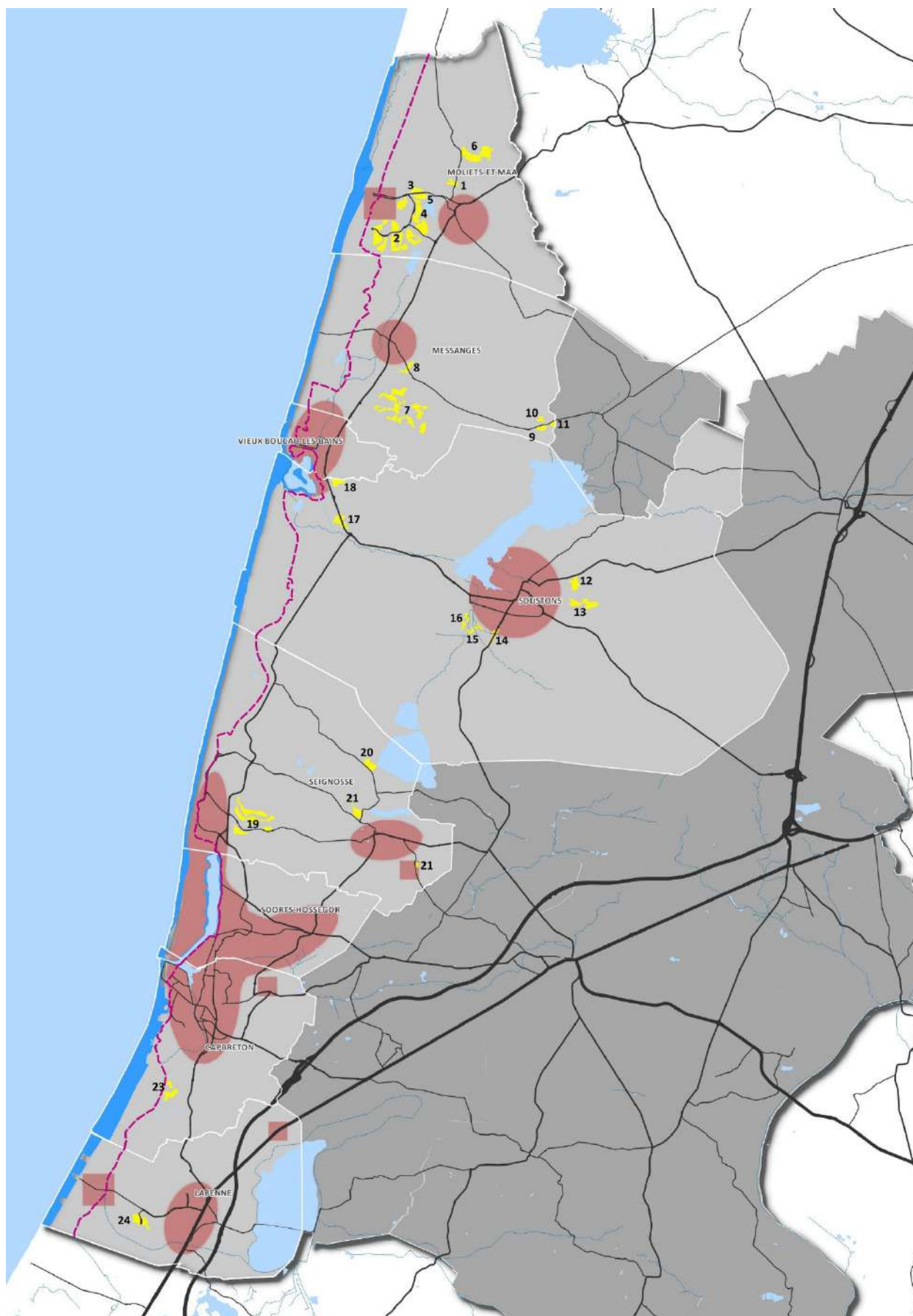




Tableau de synthèse des analyses de secteurs et identification des SDU

Num.	Commune	Nom du secteur	Nombre de logements (estimation)	Densité de logements (estimation)	Organisation urbaine, structuration	Equipements, lieux d'intérêt collectif	Sensibilité environnementale et agricole	Secteur retenu ou non comme SDU
1	Moliets-et-Maâ	Maâ	83 logts	4,1 logts/ha	Moyennement structuré	Niveau favorable (présence de la chapelle)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	OUI
2	Moliets-et-Maâ	Franc-Pugnaou	14 logts	4,0 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	NON
3	Moliets-et-Maâ	Golf	51 logts	9,8 logts/ha	Moyennement à fortement structuré selon l'ilot bâti	Niveau moyen à favorable (proximité relative de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces boisés interstitiels prolongeant des espaces forestiers intégrés à la trame verte, proximité relative de l'Etang de Moliets)	OUI
	Moliets-et-Maâ	Golf	75 logts	16,8 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	61 logts	6,4 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	50 logts	9,4 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	26 logts	7,4 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	36 logts	4,9 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	60 logts	6,9 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	40 logts	21,9 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	70 logts	17,7 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	250 logts	28,3 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ		complexe hotelier					NON
4	Moliets-et-Maâ	Les Arènes	31 logts	8,9 logts/ha	Moyennement structuré	Niveau favorable (proximité de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte + proximité relative de l'Etang de Moliets)	OUI
5	Moliets-et-Maâ	Le Houron	30 logts	8,2 logts/ha	Moyennement structuré	Niveau favorable (proximité de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	OUI
6	Moliets-et-Maâ	Le Plgnada	80 logts	12,5 logts/ha	Fortement structuré	Niveau favorable (proximité de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	OUI
7	Messanges	Quartier Caliot-Camentron - Camentron Nord	36 logts	3,7 logts/ha	Moyennement à faiblement structuré selon l'ilot bâti	Niveau moyen à favorable (présence de chapelles, proximité du bourg et de Vieux-Boucau)	Sensibilité avérée (espaces agricoles environnants et espaces forestiers intégrés à la trame verte)	OUI
	Messanges	Quartier Caliot-Camentron - Camentron Sud	79 logts	4,8 logts/ha				
	Messanges	Quartier Caliot-Camentron - Caliot	24 logts	3,7 logts/ha				
	Messanges	Le Lot	14 logts	3,4 logts/ha				NON
8	Messanges	Les Branous - Pierroulet	12 logts	3,4 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	NON
9	Messanges	Maisonneuve	11 logts	3,2 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau défavorable (éloignement du bourg)	Sensibilité moyenne (espaces boisés environnants non intégrés à la trame verte)	NON
10	Messanges	Moutic	13 logts	5,9 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau défavorable (éloignement du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte et aux espaces littoraux protégés)	NON
11	Messanges	Pesson-Maisonneuve	8 logts	16,1 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau défavorable (éloignement du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte et aux espaces littoraux protégés + proximité du ruisseau du Pesquité)	NON



Num.	Commune	Nom du secteur	Nombre de logements (estimation)	Densité de logements (estimation)	Organisation urbaine, structuration	Equipements, lieux d'intérêt collectif	Sensibilité environnementale et agricole	Secteur retenu ou non comme SDU
12	Soustons	Chateau d'eau	33 logts	4,9 logts/ha	Moyennement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	OUI
13	Soustons	Avenue de L'Espérance	44 logts	3,8 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	NON
14	Soustons	Maoucout	25 logts	5,9 logts/ha	Faiblement structuré (ensemble linéaire routier)	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité faible	NON
15	Soustons	Sistou	23 logts	5,1 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (traversée des ruisseaux de Bibic et d'Hardy intégrés à la trame bleue et aux espaces remarquables)	NON
16	Soustons	Pélissec	19 logts	4,7 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (traversée du ruisseau d'Hardy intégré à la trame bleue et aux espaces remarquables)	NON
17	Soustons	Jeansous	22 logts	2,6 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité bourg de Vieux-Boucau)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte et aux espaces littoraux protégés + proximité des espaces remarquables du courant de Soustons)	NON
18	Soustons	Not	Village-vacances		Fortement structuré	Niveau favorable (proximité bourg de Vieux-Boucau)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	NON
19	Seignosse	Golf	31 logts	6,0 logts/ha	Moyennement à fortement structuré	Niveau moyen à favorable (proximité de l'agglomération du Penon)	Sensibilité avérée (espaces boisés interstitiels prolongeant des espaces forestiers intégrés à la trame verte)	OUI
	Seignosse	Golf	19 logts	8,3 logts/ha				
	Seignosse	Golf	111 logts	8,1 logts/ha				
	Seignosse	Golf	70 logts	6,6 logts/ha				
20	Seignosse	Le Lac Blanc	16 logts	2,2 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau moyen (éloignement relatif du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte et aux espaces littoraux protégés + proximité des espaces remarquables de l'Etang Blanc)	NON
21	Seignosse	Le Lane	5 logts	4,3 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité faible	NON
22	Seignosse	L'Etang Noir	37 logts	6,1 logts/ha	Fortement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte et aux espaces littoraux protégés + proximité des espaces remarquables de l'Etang Noir)	NON
23	Capbreton	La Pointe nord	10 logts	4,9 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte et aux espaces littoraux protégés + proximité d'espaces remarquables liés à des étangs)	NON
	Capbreton	La Pointe sud	17 logts	2,8 logts/ha				
24	Labenne	Collège	critères non applicables (site d'équipements)		Fortement structuré	Niveau favorable en termes d'attractivité (aires sportives, zoo)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	OUI

En conclusion :

▪ Les critères de nombre et de densité de logements s'avèrent *in fine* déterminants pour l'identification des SDU.

Les seuils référence retenus (au moins de l'ordre de 25 logements et de 4 logements/ha) sont ceux qui répondent en premier lieu à l'exigence d'ensembles bâtis clairement différenciés de l'urbanisation diffuse, du fait de leur envergure et/ou de leur densité.

Ces paramètres quantitatifs impliquent la plupart du temps (analysé au moins comme de "niveau moyen") une lisibilité dans l'organisation et la structuration du bâti, autour de voies résidentielles et d'espaces collectifs, même si ceux-ci sont d'envergure limitée dans les quartiers agroforestiers.

Ainsi, les faibles densités relatives relevées sur les quartiers de Maâ à Moliets et de Caliot-Camentron à Messanges (estimés de 3,7 à 4,8 logements/ha) du fait des modes d'urbanisme au niveau de ces quartiers (constructions sur grands ou moyens terrains généralement arborés) sont compensées par des nombres relativement conséquents d'habitations (évalués à 83 à Maâ et à 139 au total le quartier de Caliot-Camentron) et des implantations historiques qui marquent l'ancienneté de ces quartiers (chapelles, airiaux traditionnels ...).

A l'inverse, certains secteurs regroupent un nombre relativement important de logements (proche ou au-delà des seuils référence choisis), mais apparaissent très peu structurés en l'absence d'organisation viaire lisible et d'un développement récent résultant d'opérations individualisées. C'est le cas des plusieurs secteurs côté Est de Messanges et de Soustons, en marge des agglomérations de Soustons, de Seignosse et de Capbreton.

Par ailleurs, le caractère éminemment forestier du territoire littoral de MACS implique un niveau de sensibilités environnementales finalement similaires sur la majeure partie des secteurs analysés. Certains secteurs se placent toutefois dans des contextes de sensibilités particulières liées à la proximité d'espaces remarquables et de trames bleues répertoriés au SCOT et au PLUi (étangs Blancs et Noir à Seignosse, ruisseaux et plans d'eaux à Soustons et Capbreton), et ont été de ce fait écartés d'une définition de SDU, afin d'éviter des risques d'incidences fortes sur ces espaces.

▪ Des critères spécifiques doivent être fixés pour l'urbanisation d'équipements.

Les sites bâtis constituant des ensembles importants d'équipements collectifs (hors destination spécifiques de loisirs ou sportives) sont généralement intégrés à l'urbanisation des Agglomérations (au sein ou en limites), au plus près des habitants. Ce principe doit perdurer, et il ne s'agit pas de permettre des renforcements excessifs de sites d'équipements excentrés.

Le site du collège de Labenne constitue toutefois un cas à part sur le territoire : il résulte d'un choix antérieur (ouverture en 2004) d'implantation d'un collège à mi-distance entre le bourg et le secteur littoral, dans une logique de desserte aisée (par la RD26), d'étendues foncières disponibles (près de 3 ha pour le seul collège et les aménagements liés), et de proximité avec les terrains de sport préexistants à l'époque.

Le secteur bâti et aménagé associe aujourd'hui, outre le collège, une école, les services techniques municipaux et de nombreux aménagements et bâtiments de sports, sur une superficie globale de près de 10 hectares ... sans compter le zoo qui le prolonge côté ouest.

Il constitue ainsi sans conteste un pôle majeur à l'échelle de Labenne et de la partie sud de MACS, à mi-chemin entre les établissements secondaires de Capbreton et de Tarnos.

Le SCOT prend en compte cette spécificité en retenant des critères de "consistance" de l'urbanisation existante suffisamment élevés, pour permettent sa reconnaissance en tant que SDU, tout en évitant d'intégrer d'autres sites d'équipements peu bâtis pouvant exister par ailleurs :

- une superficie globale de 7 ha (similaire au seuil retenu pour les villages économiques),
- un minimum de 7000 m² d'emprise au sol bâti (environ 10000 m² existants).



▪ **Au final, le SCOT identifie en tant que SDU les secteurs ou ensemble de secteurs suivants qui répondent globalement aux critères fixés précédemment :**

- à Moliets-et-Maâ :
 - le secteur du quartier de Maâ
 - le secteur du Golf, comprenant 10 ilots bâtis identifiés
 - le secteur des Arènes
 - le secteur du Huron
 - le secteur du Pignada
- à Messanges :
 - le secteur du quartier de Caliot-Camentron, comprenant 3 ilots bâtis identifiés
- à Soustons :
 - le secteur dit du Château d'eau
- à Seignosse :
 - le secteur du Golf comprenant 5 ilots bâtis identifiés
- à Labenne :
 - le secteur du Collège

□ **La traduction des critères et des localisations pour les SDU**

Afin d'assurer la compatibilité avec la Loi Littoral et d'explicitier la spécificité de la notion de SDU appliquée au territoire de MACS, le SCOT intègre la définition et les critères suivants :

"Au sens de la Loi Littoral, sont considérés comme *Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)*, les secteurs bâtis qui se distinguent de l'urbanisation diffuse au regard des critères suivants :

- *Critères généraux :*
 - . une structuration urbaine permettant la lisibilité de l'organisation du secteur urbanisé autour d'une ou plusieurs voies de desserte, d'espaces, de bâtiments ou de réseaux à usage collectif,
 - . la desserte du secteur par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées,
 - . des possibilités d'urbanisation supplémentaire n'impliquant pas un impact significatif sur des espaces naturels protégés au titre de la Loi Littoral, du SCOT ou au niveau national, sur des éléments d'intérêt patrimonial ou sur les caractéristiques bâties et paysagères du secteur.
- *Critères pour les secteurs d'habitat :*
 - . la présence d'un minimum d'environ 25 logements en continuité les uns des autres, cette continuité s'appliquant selon une distance moyenne d'environ 50 mètres et n'excédant pas 75 mètres entre constructions principales, en tenant compte de la typologie de l'ensemble urbain (distance généralement plus réduite dans le cas d'opérations d'ensembles résidentiels, ponctuellement plus importante en contexte agroforestier),
 - . une relative densité de logements, représentant environ 4 logements à hectare ou plus.
- *Critères pour les secteurs d'équipements :*
 - . un ensemble regroupé de constructions, installations et aménagements publics ou d'intérêt collectif couvrant plus de 7 hectares, dont le caractère significatif est marqué par la présence d'un équipement d'intérêt au moins communautaire, et par des bâtiments dont l'emprise au sol cumulée représente un minimum d'environ 7000 m².



En application de ces critères, le SCOT modifié définit les localisations de SDU :

En dehors des espaces proches du rivage, le SCOT identifie les *Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)* suivants, et dont les délimitations seront précisées par le PLUi à partir d'un examen détaillé du bâti existant et de ses continuités :

Le quartier de Maâ à Moliets,

Les îlots bâtis de résidences et d'hébergements au sud et à l'est du golf à Moliets-et-Maâ, correspondant à la ZAC du Golf et organisées autour des rues J.F. Chambrelent et Brémontier

Les secteurs du Houron et des Arènes situés à proximité immédiate de l'ensemble précédent.

Le secteur Le Pignada situé à l'Est de Moliets-Plage

Le quartier de Caliot-Camentron à Messanges.

Le secteur dit du Château d'eau à Soustons

Les îlots bâtis de résidences et d'hébergements correspondant à la ZAC du Golf à Seignosse

Le secteur du Collège à Labenne, associé aux installations d'intérêt collectif sportives et techniques

Le SCOT modifié précise les modalités de traduction des localisations de SDU dans le document d'urbanisme intercommunal et les conditions de leur urbanisation :

La délimitation des *Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)* dans le PLUi et les prévisions d'urbanisation supplémentaire envisagées dans ces secteurs doivent respecter les orientations suivantes :

- Les Secteurs Déjà Urbanisés seront délimités au plus près de l'urbanisation existante, en intégrant le cas échéant les bâtiments annexes et espaces aménagés associés à cette urbanisation, et en tenant compte des espaces naturels, boisés, agricoles, d'intérêt paysager ou patrimonial devant être protégés en vertu des définitions de trames vertes et bleues précisées par l'Evaluation environnementale du SCOT, des autres orientations du DOO et des réglementations de valeur supérieure.
- Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions s'inscriront en "dents creuses" dans ces périmètres urbanisés, et doivent être destinées à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou de services publics.
- Les limites de zone urbanisable et les règles appliquées doivent veiller à ce que les nouvelles constructions n'aient pas pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti :
 - . préserver les éléments de patrimoine bâti et de paysage présents au sein ou en lisière du secteur (tel que airiaux, petit patrimoine historique ou identitaire, ensembles arborés, arbres remarquables ...),
 - . adapter la constructibilité au tissu bâti existant, en évitant notamment des possibilités de trop fortes densifications dans un contexte de quartier agroforestier,
 - . prévoir un potentiel constructible en nouveaux logements (hors cas de renouvellement urbain) nettement inférieur au nombre de logements existants.
- Les collectivités veilleront à la suffisance des réseaux d'eau potable, d'électricité, de défense incendie, de collecte des déchets ménagers, au regard des potentiels de constructions supplémentaires dans les SDU.



❑ La définition de mesures qualitatives et de limitation des incidences environnementales

L'évaluation environnementale menée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 concernant les secteurs de SDU nouvellement identifiés par le SCOT, a mise en évidence des facteurs de sensibilités environnementale proches ou au sein de ces secteurs.

Ces sensibilités sont notamment liées aux milieux naturels (milieux boisés environnants, proximité de périmètres protégés ou inventoriés ...), aux paysages et patrimoines (grands paysages caractéristiques du grand site inscrit des étangs landais sud, urbanisation "sous boisement", présence de bâti d'intérêt patrimonial ...), aux facteurs de risques et de nuisances (particulièrement d'incendie de forêt lié à la proximité des massifs boisés et de remontées de nappes).

Ces sensibilités concernent, en tout ou partie, de nombreux autres secteurs urbanisés du territoire, et leur prise en compte est déjà visée dans des dispositions du DOO du SCOT.

Néanmoins, le SCOT entend accompagner l'identification des SDU de mesures spécifiques, qui visent à éviter et limiter les incidences environnementales liées aux éventuelles nouvelles constructions qui viendraient s'inscrire au sein de l'urbanisation existante.

Il s'agit ainsi de préciser, par secteur, les dispositions générales prévues pour la traduction des SDU dans le PLUi et leurs conditions de possible urbanisation. Pour rappel ces dispositions générales sont :

- . *préserver les éléments de patrimoine bâti et de paysage ...,*
- . *adapter la constructibilité au tissu bâti existant ...,*
- . *prévoir un potentiel constructible nettement inférieur au nombre de logements ou constructions d'équipements existants.*

De plus, parmi les secteurs identifiés, les quartiers dits agroforestiers de Maâ à Moliets et de Caliot-Camentron à Messanges constituent des lieux d'enjeux particuliers, liés à la présence de paysages urbains et boisés qu'il s'agit de ne pas "sur-densifier", et de figures patrimoniales traditionnelles qui perdurent qu'il s'agit de préserver.

En conséquence, il est intégré dans le DOO :

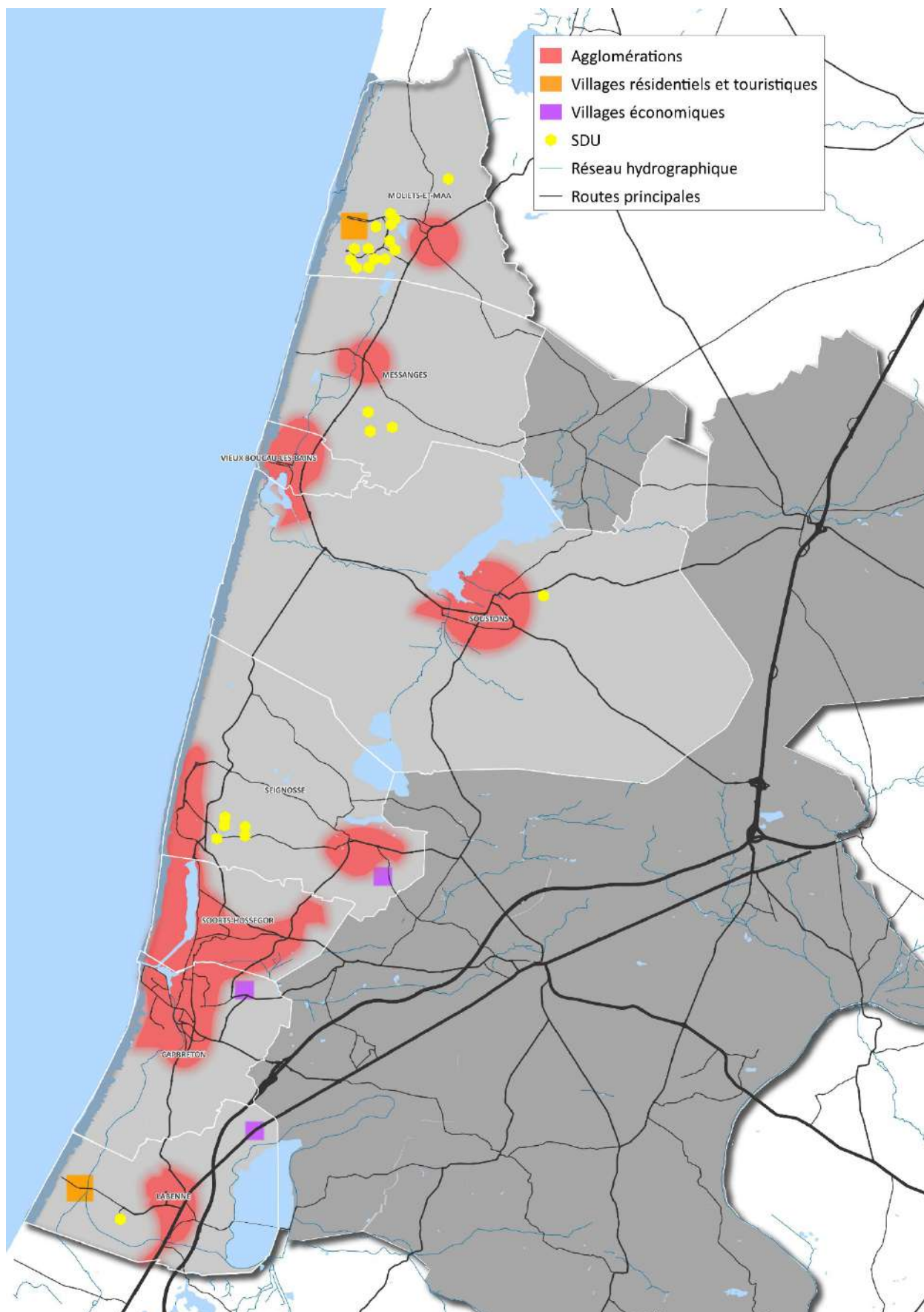
- la retranscription en tant que prescriptions des mesures à mettre en œuvre pour chaque SDU, telles qu'issues de l'évaluation environnementale,
- une prescription de réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour Maâ et Caliot-Camentron, qui préciseront les objectifs de protection des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales de ces quartiers, et les modalités d'organisation de leur évolution.

❑ L'intégration des modifications dans les orientations du SCOT

Dans le prolongement des modifications opérées pour l'intégration des agglomérations et des villages (cf. chapitres 5.1 et 5.2 précédents), les dispositions nouvelles concernant les SDU sont intégrées dans le chapitre 3-1.2 du DOO dédié à l'application des principes de la Loi Littoral.

- La prescription P27 initiale, qui concernait précédemment l'intégration de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" intègre dorénavant la définition, la description des localisations et les modalités de traduction des SDU détaillées ci-avant, ainsi que la définition par secteur des objectifs qualitatifs et de mesures environnementaux à mettre en œuvre.
- La nouvelle carte de synthèse des entités urbaines littorales (cf. page suivante) intègre les localisations de SDU et remplace celles existantes dans le DOO et ses annexes cartographiques.

Carte de localisation des agglomérations, villages et SDU, intégrée au DOO du SCOT



6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

6.1. Objet et cadre de l'évaluation environnementale

- ❑ **La présente évaluation environnementale est réalisée conformément à l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe Nouvelle-Aquitaine) du 28 novembre 2022**, après sa consultation au titre de l'examen "au cas par cas" sur le projet de modification simplifiée du SCOT.

En synthèse, l'avis de la MRAe soumet la procédure à évaluation environnementale, en considérant que :

- l'identification des villages engendre la possibilité d'extension de l'urbanisation dans le PLUi sur des espaces naturels et littoraux sensibles,
- l'identification des SDU peut engendrer leur densification dans le PLUi, et des incidences notables sur l'environnement,
- les incidences du changement climatique sur les "villages" et les "SDU" identifiés est à analyser.

- ❑ L'objet de ce chapitre est en premier lieu **d'évaluer les incidences prévisibles sur l'environnement de l'intégration de nouveaux espaces urbanisés au titre de la Loi Littoral par la modification simplifiée du SCOT**, au considérant que ces espaces sont susceptible d'accueillir une urbanisation nouvelle du fait de cette prise en compte au titre de la Loi Littoral.

En second lieu, l'évaluation **visé à définir les mesures d'évitement, de réduction ou compensation à mettre en œuvre par le document d'urbanisme applicable sur la Communauté de Communes (PLUi)** dans le cadre de sa procédure de modification qui délimite et de réglemente les espaces concernés.

La prise en compte de ces mesures constitue ainsi **un élément de vérification de la compatibilité des dispositions du PLUi modifié avec les orientations du SCOT**.

Il est précisé que ces mesures ne sont pas exclusives, et peuvent être complétées ou affinées dans le PLUi.

- ❑ **La présente évaluation porte sur des aires d'études élargies positionnées autour des entités urbaines littorales concernées, et non sur des emprises précisément définies.**

En effet, il est rappelé que le SCOT ne fait qu'identifier ces espaces, sous la forme d'une localisation générale conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

C'est le PLUi applicable sur le territoire de MACS qui fixera les limites et règles applicables à ces espaces, ce qui permettra d'évaluer plus précisément les incidences liées aux choix de traductions dans le document d'urbanisme et aux potentiels d'urbanisation nouvelle qui en découle.

Une évaluation environnementale circonstanciée et plus précise sera ainsi menée dans le cadre de la procédure de modification du PLUi découlant de la présente modification simplifiée du SCOT.

Les incidences prévisibles (c'est-à-dire potentielles) identifiées ci-après seront précisées et réévaluées après délimitation fine des secteurs par le PLUi (à l'échelle de la parcelle) et mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction ou d'éventuelle compensation prévues.

❑ **Les thématiques d'incidences prévisibles abordées sont celles qui ont fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le SCOT initial, à savoir :**

- les milieux naturels au travers des espaces protégés et autres espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue
- la ressource en eau
- l'exposition aux risques, nuisances et pollutions
- le paysage et le patrimoine
- la consommation d'espace
- le climat, l'air, l'énergie
- la gestion des déchets

6.2. Secteurs concernés par l'évaluation

Le SCOT approuvé en 2014 identifie et localise déjà de manière relativement large (*cf. carte page 9 reprise du DOO du SCOT avant modification*) certains espaces en tant qu'agglomérations et villages.

Il est considéré que les espaces concernés sont déjà pris en compte par l'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'étude du SCOT en vigueur :

- l'ensemble des *agglomérations* correspondantes aux villes et bourgs et à leurs continuités urbaines (à Moliets, Messanges, Vieux-Boucau - Messanges sud - Port d'Albret, Soustons, Seignosse, conurbation Capbreton - Hossegor - Soorts - Seignosse Le Penon - Labenne),
- le *village résidentiel et touristique* de Labenne-Océan,
- les *villages économiques* des ZAE des 2 Pins à Capbreton et de Larrigan à Seignosse, très proches des agglomérations du même nom et comprises dans leur localisation initiale.

En revanche, la modification simplifiée du SCOT conduit à identifier de nouveaux espaces urbanisés au titre de la Loi Littoral, qui n'étaient pas visés dans les localisations du schéma approuvé en 2014 et qui doivent être pris en compte dans la présente évaluation Golf/.

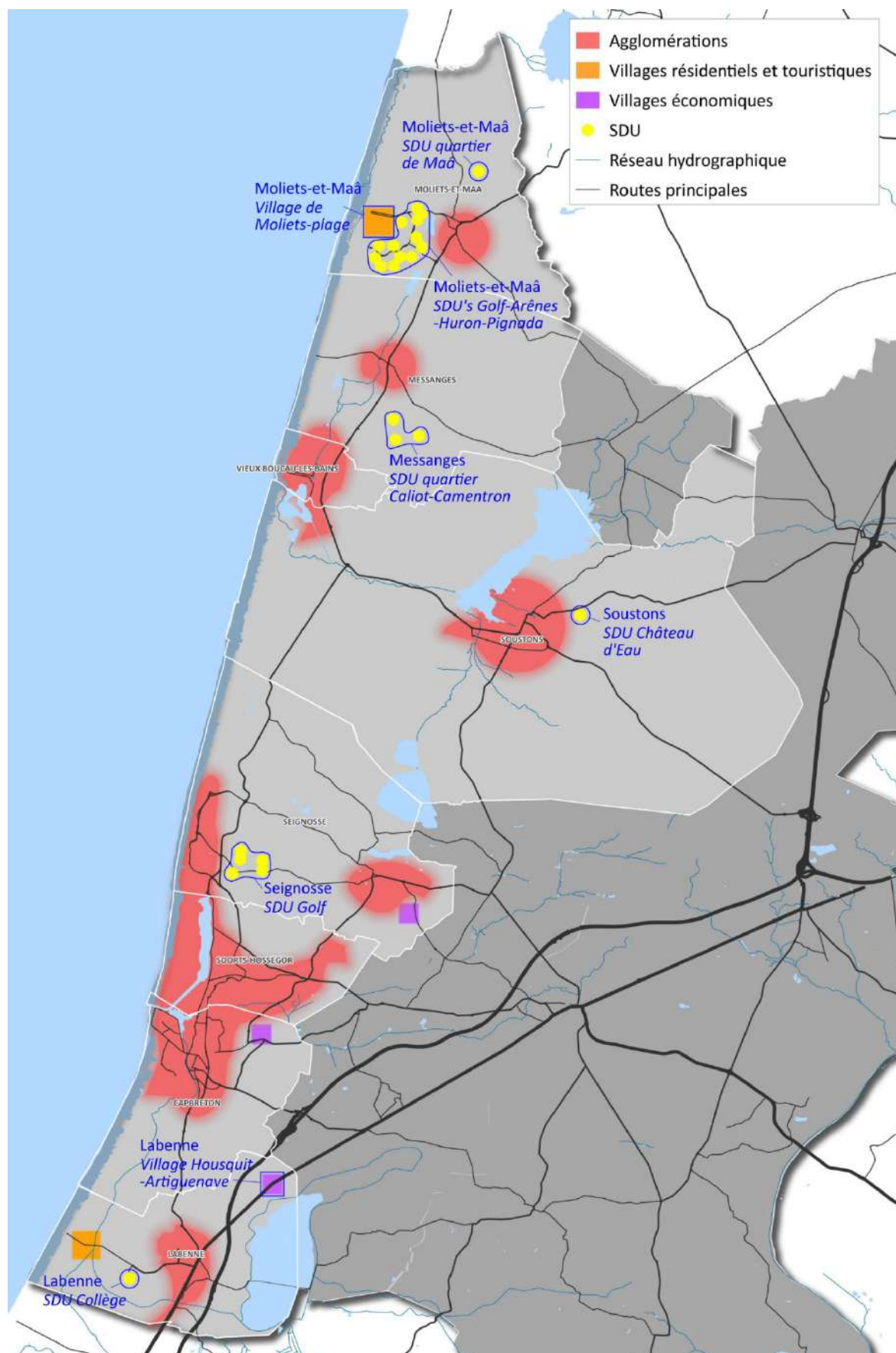
Cela concerne :

- **le *village résidentiel et touristique* de Moliets-Plage**
- **le *village économique* d'Housquit-Artiguenave à Labenne**
- **l'ensemble des *Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)* localisés à Moliets, Messanges, Soustons, Seignosse et Labenne**

La localisation des villages et SDU concernés est rappelée sur la carte page suivante.



Localisation villages et SDU nouvellement intégrés au SCOT et pris en compte par l'évaluation environnementale



6.3. Evaluations des incidences et définition des mesures par secteur

6.3.1. Village de Moliets-plage

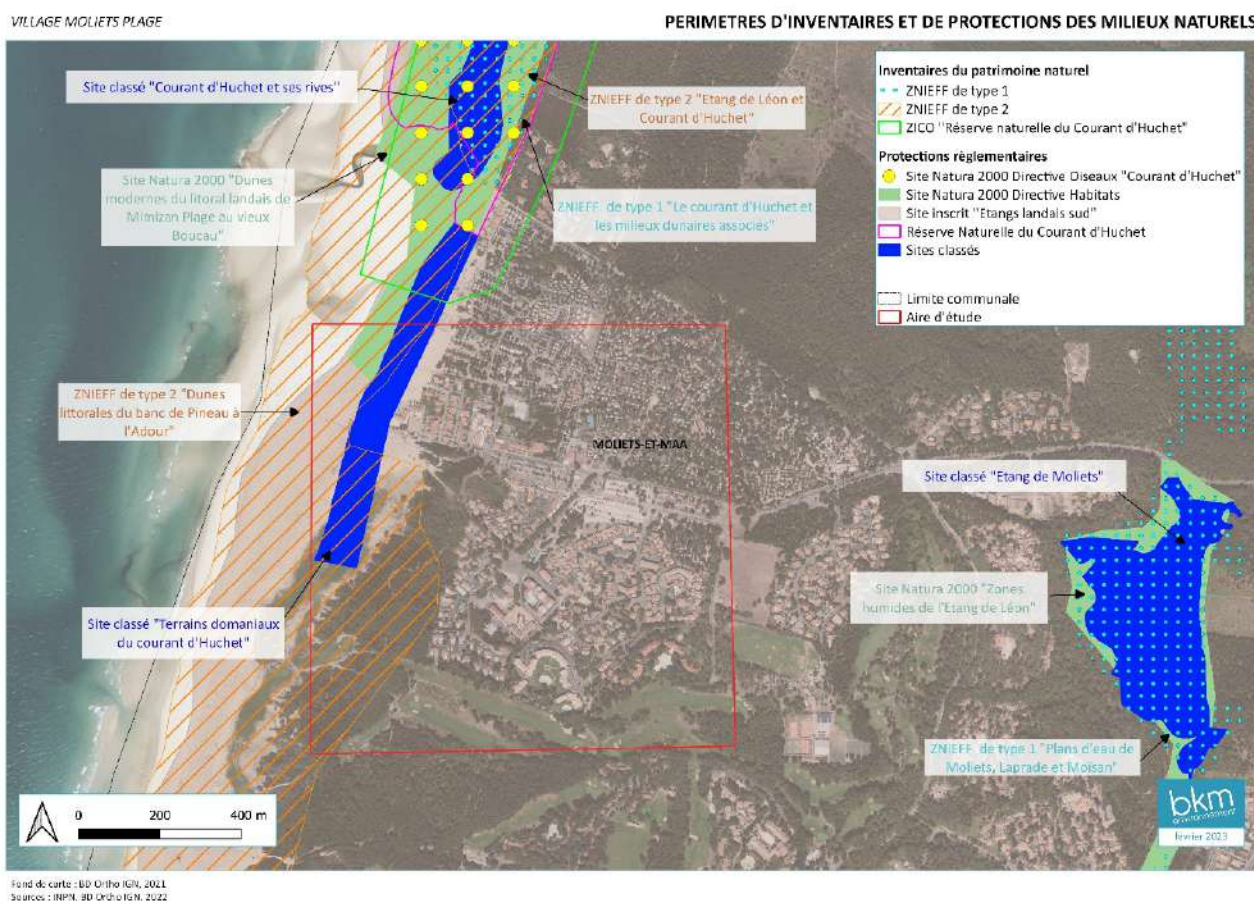
MILIEUX NATURELS

Zonages de protection et inventaires patrimoniaux

A l'intérieur de l'aire d'étude se trouve une partie de la ZNIEFF de type 2 « Dunes littorales du banc de Pineau à l'Adour », le site classé « Terrains domaniaux du courant d'Huchet » et le site Natura 2000 Directive Habitats « Dunes modernes du littoral landais Mimizan Plage au vieux Boucau ».

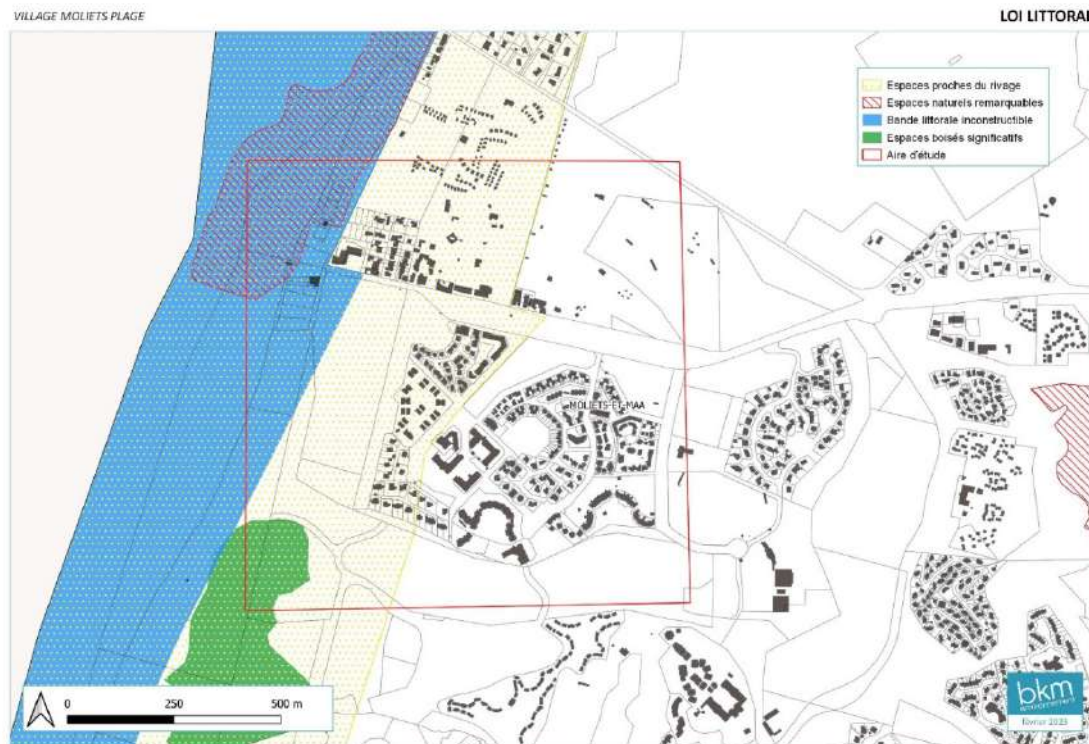
Au nord de la zone entre 10 à 50 mètres de distance sont présents plusieurs périmètres d'inventaires et de protection des milieux en lien avec le courant d'Huchet (site classé, site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux, Réserve Naturelle et ZNIEFF de type 1). A 100 mètres de la zone à l'est se trouvent plusieurs zonages en lien avec les plans d'eau de Léon, de Moliets, de Laprade et de Moisan à proximité (site classé, site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats et ZNIEFF de type 1).

Par ailleurs, l'ensemble de l'aire d'étude est comprise dans le site inscrit « Etangs landais du sud ».



■ Espaces protégés au titre de la Loi littoral

Dans sa partie ouest, l'aire d'étude comprend la bande littorale inconstructible, des espaces proches du rivage ainsi qu'une partie d'un espace naturel remarquable du littoral. Au sud-ouest se trouve un espace boisé significatif composé d'une forêt mixte et d'une forêt de pins.



■ Trame verte et bleue, biodiversité

L'aire d'étude comprend des espaces boisés étendus.





■ Niveau d'enjeu des milieux naturels

Au vu de la concentration de zonages d'inventaires patrimoniaux et protections du milieu naturel, et des protections au titre de la loi littoral, **le niveau d'enjeu de la zone est fort.**

■ Mesures à mettre en œuvre

Le développement du village pourrait affecter des espaces caractéristiques du littoral et des espaces boisés de la trame verte.

Les mesures à prendre en compte dans le PLUi comprendront :

- La protection des espaces visés par la Loi Littoral
- la protection dans le PLUi, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, des réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue.

■ Evaluation des incidences Natura 2000

Le développement du village pourrait entraîner des incidences sur le site Natura 2000 «Dunes modernes du littoral landais de Mimizan-plage à Vieux-Boucau », désigné au titre de la Directive Habitats.

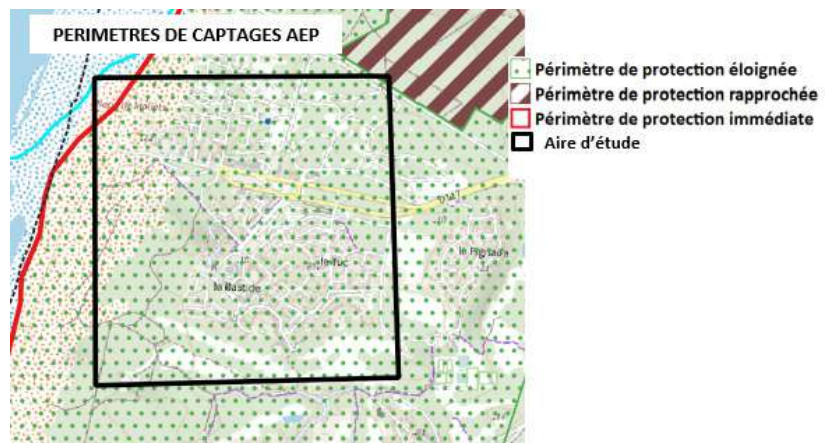
Dans le PLUi, sera mis en place une protection stricte de cet espace afin d'éviter tout impact direct ou indirect sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

□ RESSOURCES EN EAU

■ Alimentation en eau potable

La commune de Moliets-et-Maâ est alimentée en eau potable par 3 forages prélevant dans les nappes du Miocène :

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



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

Le développement du village de Moliets plage pourrait entraîner une augmentation des besoins en eau potable. Les capacités des équipements de production et de distribution de l'eau potable sur ce secteur apparaissent toutefois en mesure d'alimenter sans difficulté les populations accueillies.

L'aire d'étude se situe en totalité dans le périmètre de protection éloignée du champ du forage F5 de Moliets-et-Maa délimité par arrêté préfectoral du 5 août 2002.

Les règles fixées dans ce périmètre ne remettent toutefois pas en cause un développement potentiel de l'urbanisation. L'enjeu est faible.



■ Eaux usées et pluviales

L'urbanisation supplémentaire du village de Moliets plage pourrait entraîner :

- Une imperméabilisation des sols et donc un impact sur la concentration des eaux de ruissellement et sur le risque inondation en aval.
- Une augmentation de la production d'eaux usées à traiter.

Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées supplémentaires seront envoyées vers la station communale de Moliets-et-Maa. L'ouvrage a une capacité de traitement de 18 000 EH ; elle a reçu une charge maximale de 14 520 EH en 2021, soit 80 % de sa capacité hydraulique. La station fonctionne de manière satisfaisante et est conforme à la réglementation. Les effluents supplémentaires générés par le développement de l'urbanisation pourront être traités par la station d'épuration.

□ RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

■ Risques feux de forêt

L'aire d'étude du village de Moliets plage est composée de parcelles déjà bâties (campings, hébergements touristiques, habitat, commerces) et d'espaces boisés de résineux à risque feux de forêt, à l'ouest et au sud-est. Ces derniers sont classés dans le Dossier Départemental des incendies de Forêt des Landes, en aléa fort.

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

L'enjeu lié à ce risque est fort.





Le développement de l'urbanisation expose les futures constructions situées en lisière de ces boisements, aux incendies de forêt. Le risque est accru par le contexte de réchauffement climatique qui augmente les sécheresses et la fréquence des départs de feu et le contexte touristique des lieux qui attirent un nombre très important de touristes durant la période la plus sensible aux départs de feux.

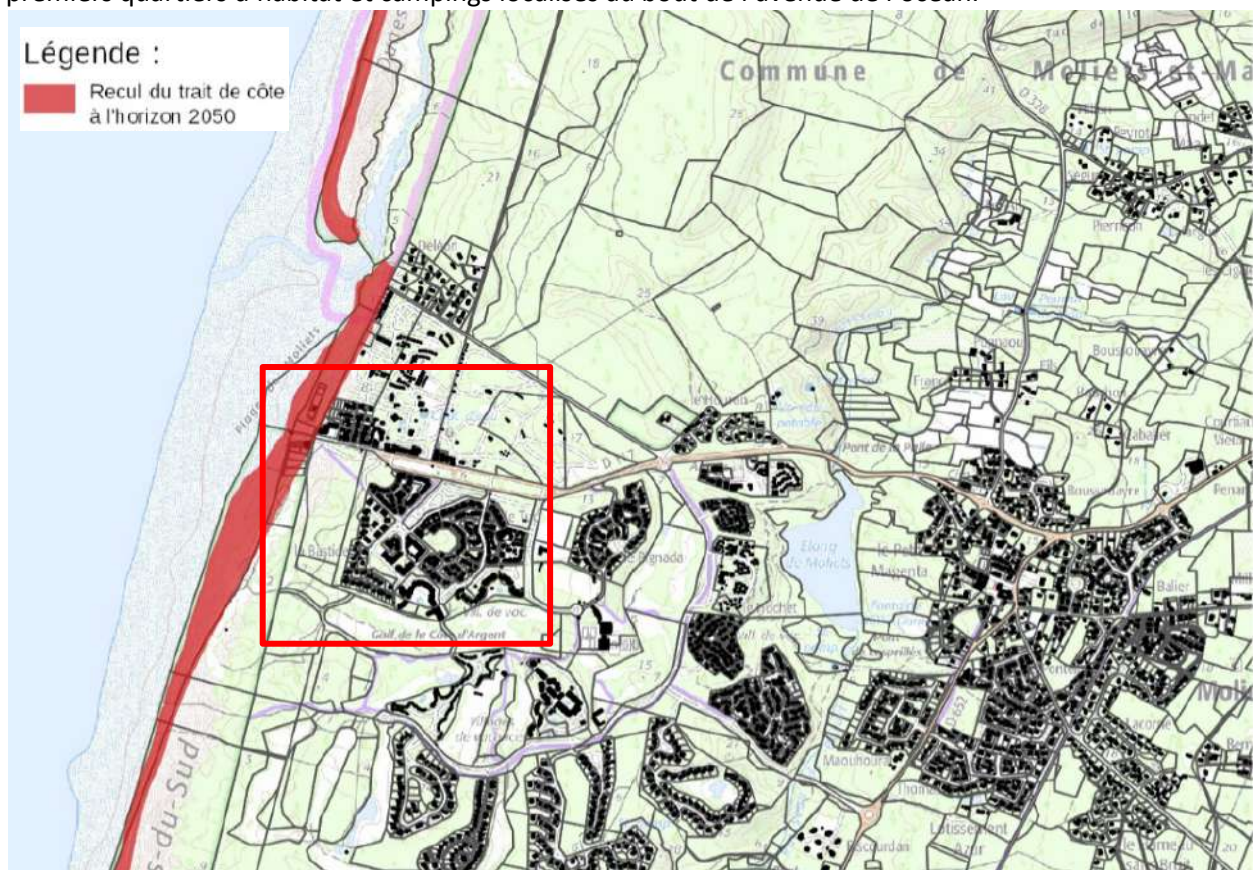
■ Risques littoraux

L'aire d'étude est située sur le littoral et est exposée au recul du trait de côte. Sur la côte sableuse, on observe un recul moyen de 1,7 m / an dans les Landes. L'érosion chronique ainsi estimée sur la côte sableuse est de l'ordre d'en moyenne 20 et 50 m pour les horizons 2025 et 2050 respectivement, à laquelle s'ajoute un recul lié à un événement majeur en général de l'ordre de 20 m.

Avec le changement climatique, on s'attend à une élévation du niveau marin, entraînant inévitablement des submersions marines plus fréquentes et plus intenses lors des tempêtes au cours des prochaines décennies. Le recul du trait de côte, notamment des plages sableuses, sera favorisé.

Une étude sur la caractérisation de l'aléa recul du trait de côte sur le littoral de la côte aquitaine à horizon 2050 a été réalisée pour l'Observatoire de la Côte Aquitaine (OCA), par le BRGM en 2016.

Cette cartographie met en évidence le recul du trait de côte à horizon 2050, vers l'est, en direction des premiers quartiers d'habitat et campings localisés au bout de l'avenue de l'océan.



La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques littoraux.

L'enjeu lié à ce risque est fort à l'ouest de ce secteur.

■ Risque inondation par débordement de cours d'eau

L'aire d'étude est éloignée des cours d'eau et n'est pas concernée par le risque inondation. Elle se situe en dehors de la zone inondable définie sur la commune dans l'AZI des cours d'eau côtiers des Landes sur le courant d'Huchet.

L'enjeu lié à ce risque est nul.

■ Risque inondation par remontées de nappes

Selon les données du BRGM, l'aire d'étude se situe localement sur des zones sujettes aux inondations de cave ; la nappe se situe entre 1 et 5 m de profondeur.

Localement, l'enjeu lié à ce risque est moyen.

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



■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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

■ Mesures à mettre en œuvre

- Eviter toute extension urbaine du "village" vers l'ouest et le sud-ouest, pour préserver la façade littorale et les espaces soumis à l'érosion côtière
- Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu : mise en place d'une distance minimale dans le PLUi entre les installations, les constructions et les boisements classés en aléa fort,
- Création d'une piste périphérique dédiée à la circulation des véhicules de défense incendie autour des futures opérations d'aménagement.
- Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) autour des bâtiments.
- Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols pour limiter les incidences des inondations par remontées de nappe

PAYSAGES ET PATRIMOINES

Paysages et patrimoines protégés

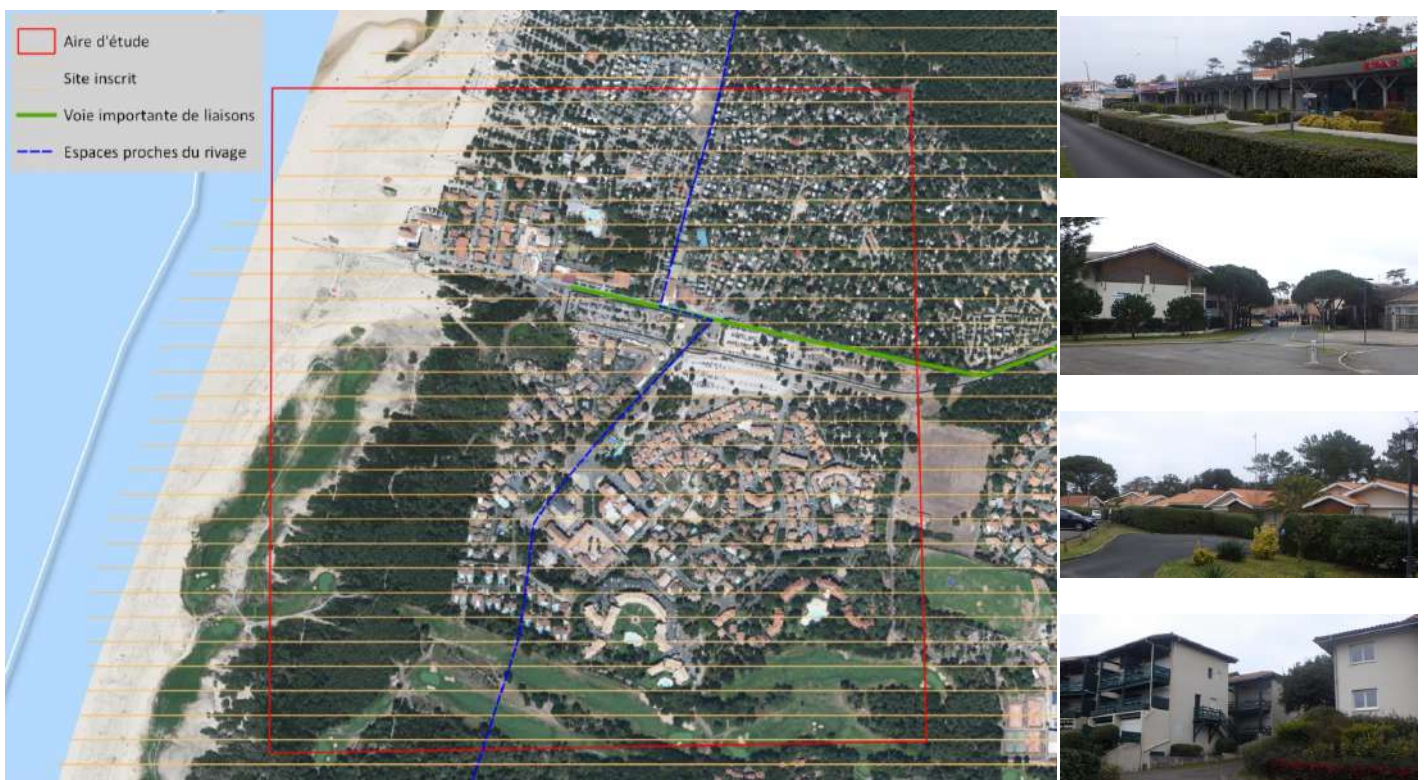
L'aire d'étude constitue un secteur de "proximité littorale", entièrement compris dans le site inscrit des Étangs landais, et en partie dans les Espaces Proches du Rivage.

Contexte paysager

Les enjeux paysagers sont principalement liés à la qualité d'aspect et d'usage des espaces publics et collectifs, compte de l'attractivité de ce site balnéaire et de sa fréquentation importante en période estivale.

En relation avec les autres aspects environnementaux et les paysages littoraux environnants (eau, forêts dunes), cela concerne notamment les questions de végétalisation (biodiversité, climat ...), la limitation et si possible réduction de l'imperméabilisation des sols, la diversification des déplacements (développement des modes doux), l'organisation de la fréquentation (stationnements, préservation des dunes du piétinement...).

Ces questions sont prises en compte dans la démarche Aménagement Durable de Station (ADS) réalisée par la commune de Moliets-et-Maâ soutenue par la CdC MACS, et qui se traduira par une première étape de travaux de réaménagement.



Mesures à mettre en œuvre

- Préserver les espaces boisés et dunaires qui font partie des paysages emblématiques de la côte, notamment et de manière stricte dans les espaces qualifiés de proches du rivage
- Préserver et renforcer lorsque c'est possible les couverts et continuités végétales, notamment arborées.
- Plus globalement, mettre en œuvre les objectifs de la "feuille de route" définie dans le cadre de la démarche "ADS"

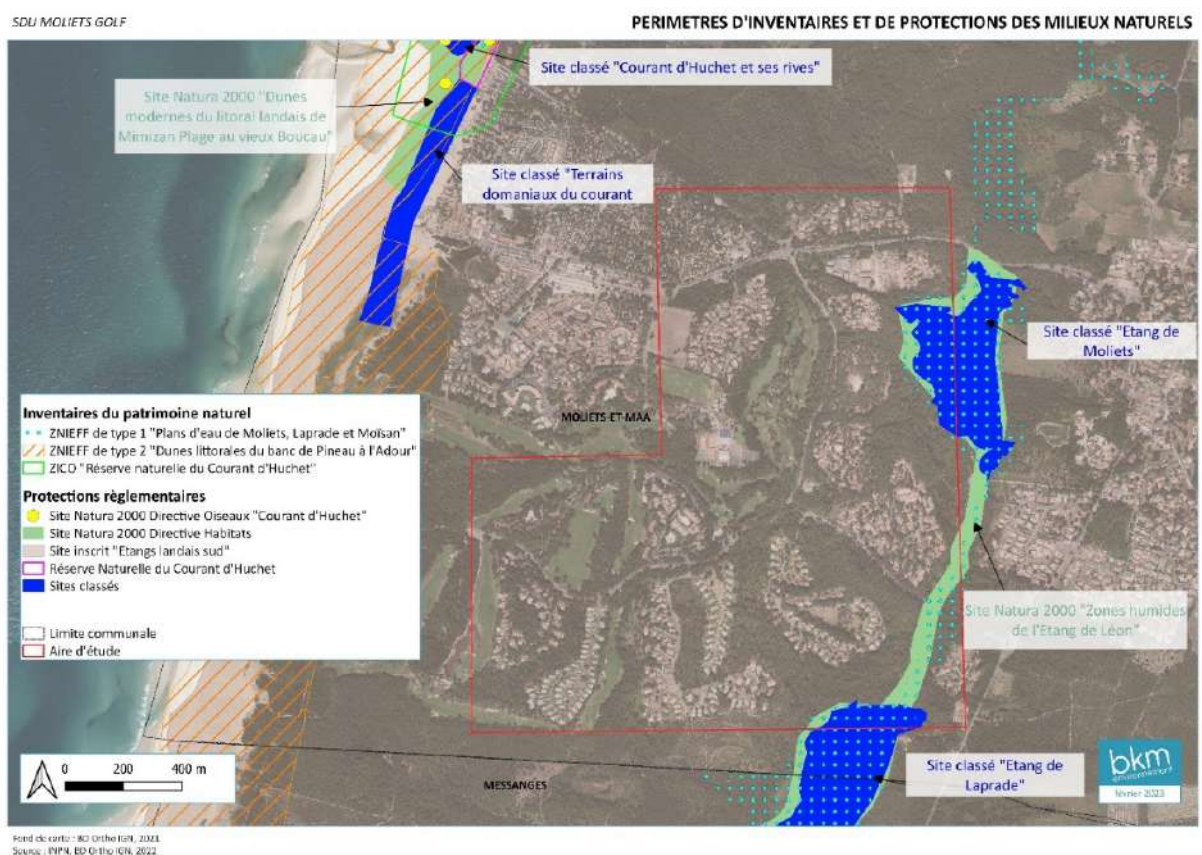
6.3.2. SDU's Golf – Arènes – Huron – Pignada à Moliets-et-Maâ

Ces secteurs, organisés autour du site du golf et des rues J.F. Chambrelent et Brémontier, sont évalués dans un même ensemble, considérant leur proximité et la nature similaire de leur environnement.

MILIEUX NATURELS

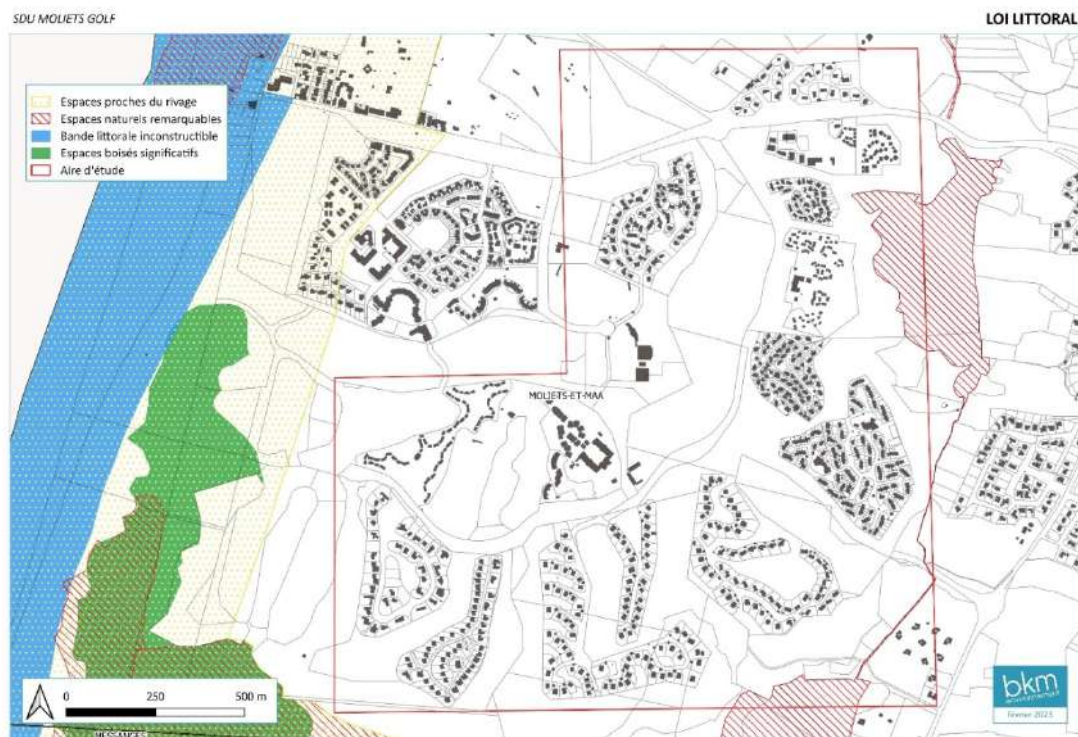
■ Zonages de protection et inventaires patrimoniaux

L'aire d'étude comprend, côté est, plusieurs périmètres d'inventaires et de protections des milieux naturels : les sites classés « Etang de Moliets » et l'« Etang de Laprade », le site Natura 2000 Directive Habitats « Zones humides de l'Etang de Léon » et la ZNIEFF de type 1 « Plans d'eau de Moliets, Laprade et Moisan ».



■ Espaces protégés au titre de la loi littoral

La zone d'étude comprend une partie de l'espace naturel remarquable des étangs de Moliets et de Laprade.



■ Milieux naturels, biodiversité

Le secteur accueille des espaces boisés. Il comprend aussi des surfaces en eau : étangs de Moliets et Laprade, Courant de Messanges, plusieurs plans d'eau à l'ouest





■ Niveau d'enjeu des milieux naturels

Le secteur est marqué par la présence des étangs de Moliets, et Laprade qui sont recouverts par plusieurs zonages de protection. Ils sont localisés sur les marges est du secteur. **Le niveau d'enjeu de la zone est fort.**

■ Mesures à mettre en œuvre

La densification des SDU pourrait affecter des espaces caractéristiques du littoral et des espaces de la trame verte et bleue

Les mesures à prendre en compte dans le PLUi comprendront :

- La protection des espaces visés par la Loi Littoral
- la protection dans le PLUi, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, des réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue.

■ Evaluation des incidences Natura 2000

Le développement du SDU pourrait entraîner des incidences sur le site Natura 2000 « Zones humides de Moliets, Laprade, et Moisan », désigné au titre de la Directive Habitats.

Dans le PLUi, sera mis en place une protection stricte de cet espace afin d'éviter tout impact direct ou indirect sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

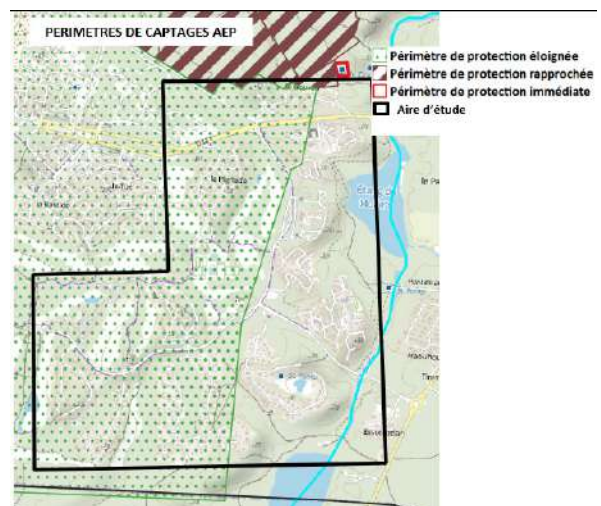
□ RESSOURCES EN EAU

■ Alimentation en eau potable

La commune de Moliets-et-Maâ est alimentée en eau potable par 3 forages prélevant dans les nappes du Miocène :

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

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



Les capacités urbanisables théoriques identifiées dans le SDU (hors mesures réglementaires ou d'OAP particulières générant une limitation de ces capacités) sont faibles 4 logements, soit environ 8 habitants (estimation avec ratio de 2,02 pers/résidences principales calculé à partir des données INSEE 2020). La densification du SDU entraînera une augmentation très limitée des besoins en eau potable (environ 1 m³/jour). L'impact sera donc très faible sur la ressource.

L'aire d'étude se situe en partie dans le périmètre de protection éloignée du champ du forage F5 de Moliets-et-Maa délimité par arrêté préfectoral du 5 août 2002.

Les limites nord de l'aire d'étude interceptent ponctuellement le périmètre de protection rapprochée de ce captage. Les règles fixées dans ces périmètres ne remettent pas en cause la densification de ce secteur. L'enjeu est faible.

■ Eaux usées et pluviales

La densification des SDU entraînera :

- Une imperméabilisation des sols très limitée (quatre parcelles) et donc un faible impact sur la concentration des eaux de ruissellement et sur le risque inondation en aval.
- Une augmentation de la production d'eaux usées à traiter.

Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées supplémentaires seront envoyées vers la station communale de Moliets-et-Maa. L'ouvrage a une capacité de traitement de 18 000 EH ; elle a reçu une charge maximale de 14 520 EH en 2021. La station fonctionne de manière satisfaisante et est conforme à la réglementation. La densification de ce secteur (4 logements supplémentaires) aura donc une incidence faible sur l'assainissement collectif de la commune.

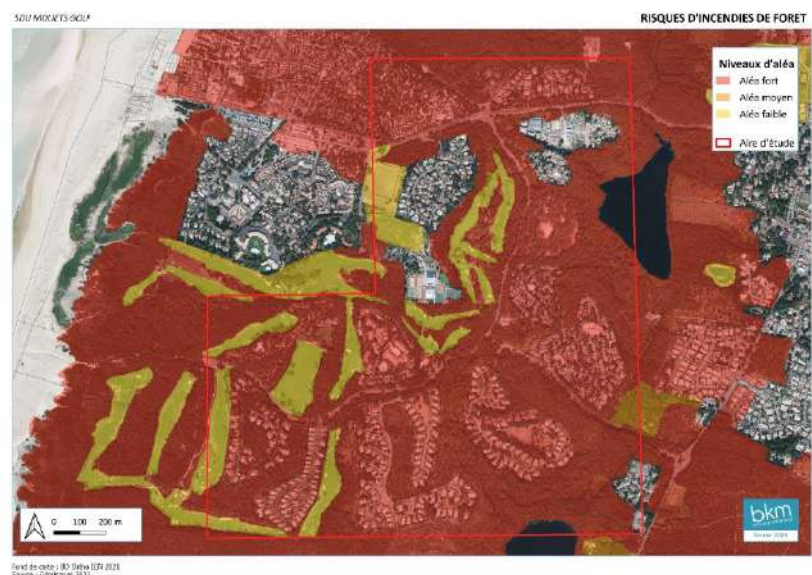
❑ RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

■ Risques feux de forêt

L'aire d'étude du SDU de Moliets golf est composée en dehors de quelques rares espaces agricoles et de parcelles déjà bâties d'espaces boisés de résineux à risque feux de forêt. Ces derniers sont classés dans le Dossier Départemental des incendies de Forêt des Landes, en aléa fort.

L'enjeu lié au risque feux de forêt est donc fort.

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



La densification de ce secteur expose les futures constructions en lisière de forêt, aux incendies de forêt, qui plus est dans un contexte de réchauffement climatique qui augmente les sécheresses et la fréquence des départs de feu.

Ce secteur ne possède que quelques parcelles non bâties identifiées comme capacités urbanisables et en contact avec des boisements. Ces capacités urbanisables s'élèvent à 4 logements. L'impact du SDU sera donc limité sur le risque feux de forêt.



■ Risques littoraux

L'aire d'étude est éloignée des zones de risques littoraux (submersion, recul du trait de côte). L'enjeu est nul.

■ Risque inondation par débordement de cours d'eau

L'aire d'étude est éloignée des cours d'eau et n'est pas concernée par le risque inondation et la zone inondable définie sur la commune dans l'AZI des cours d'eau côtiers des Landes sur le courant d'Huchet. L'enjeu est nul.

■ Risque inondation par remontées de nappes

Selon les données du BRGM, l'aire d'étude se situe localement dans une zone sujette aux inondations de cave, là où la nappe se situe entre 1 et 5 m de profondeur. L'enjeu lié à ce risque est donc localement moyen.

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



■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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

Mesures à mettre en œuvre

- Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu : mise en place d'une distance minimale dans le PLUi entre les installations, les constructions et les boisements classés en aléa fort
- La densification ne devra pas faire obstacle à une piste périphérique existante
- Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) autour des bâtiments.
- Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols pour limiter les incidences des inondations par remontées de nappe

Suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (DDTM, MRAE,...), les mesures relatives à la prise en compte des risques ont été retranscrites dans le DOO de la manière suivante :

- **Assurer la mise en œuvre de mesures de défense contre les incendies de forêt, conformément à la doctrine régionale en vigueur et à la réglementation nationale,**
- **Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave).**

PAYSAGES ET PATRIMOINES

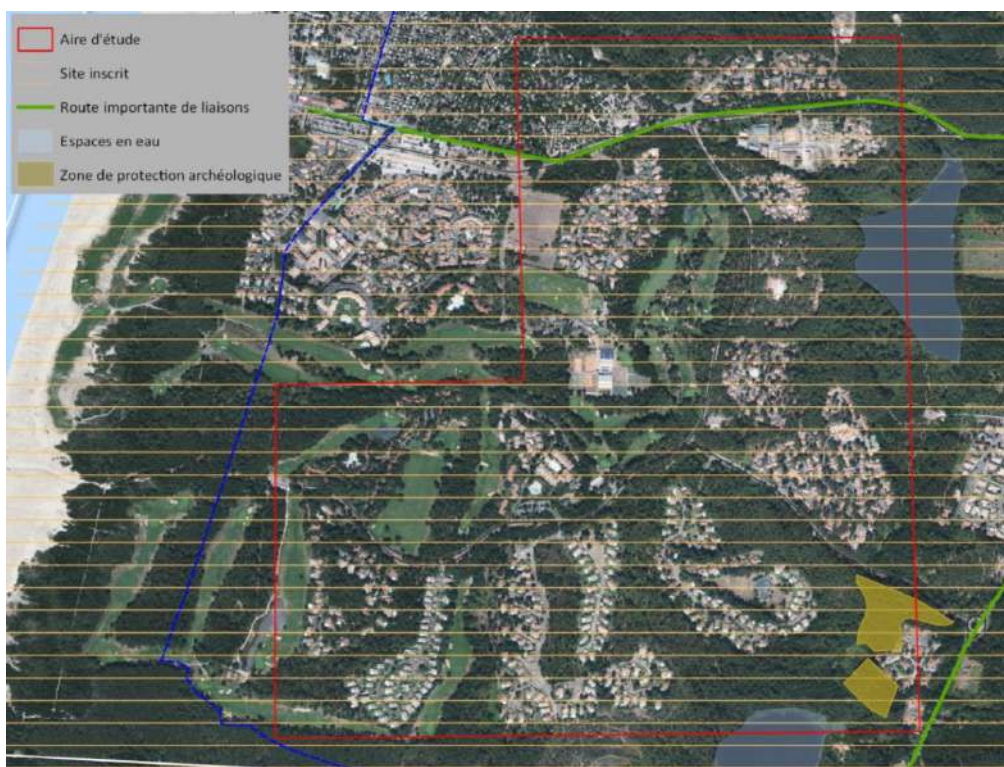
Paysages et patrimoines protégés

L'aire d'étude est entièrement comprise dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement globalement forestier.

Contexte paysager

Les enjeux sur ces secteurs sont liés à la préservation de la présence végétale, notamment arborée, au sein des "îlots urbains" identifiés, en espaces collectifs comme en espaces privés.

Par ailleurs, on peut considérer qu'il n'y a pas d'enjeu patrimonial particulier compte tenu du caractère généralement récent et "banalisé" du bâti existant.



Mesures à mettre en œuvre

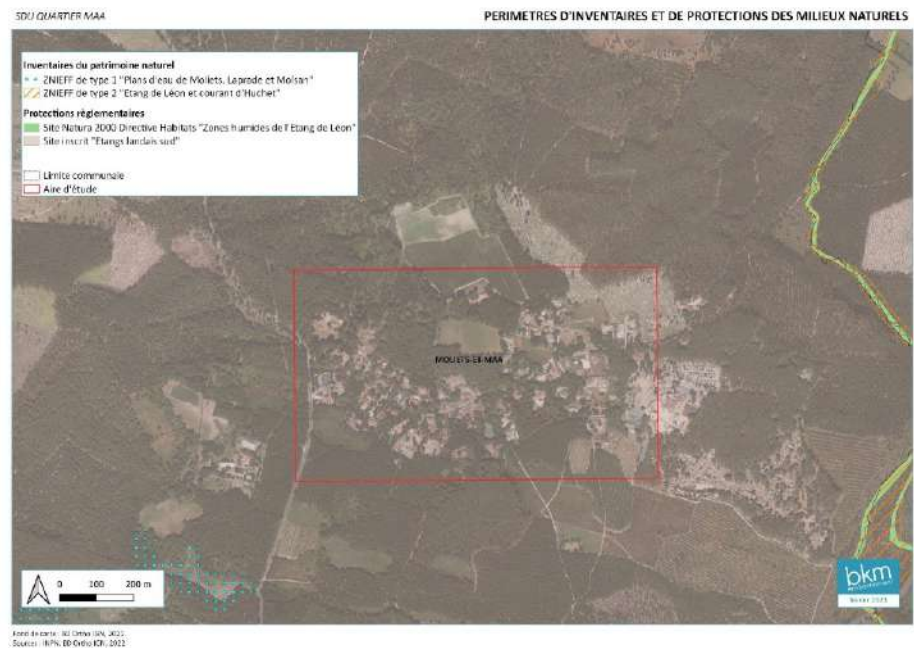
- Préserver les continuités et horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Étangs landais
- Préserver et renforcer lorsque c'est possible les couverts et continuités végétales, notamment arborées.

6.3.3. SDU Quartier de Maâ à Moliets-et-Maâ

MILIEUX NATURELS

Zonages de protection et inventaires patrimoniaux

Aucun périmètre d'inventaire et de protection des milieux naturels n'est présent au sein de l'aire d'étude, à l'exception du site inscrit des étangs du landais du sud.



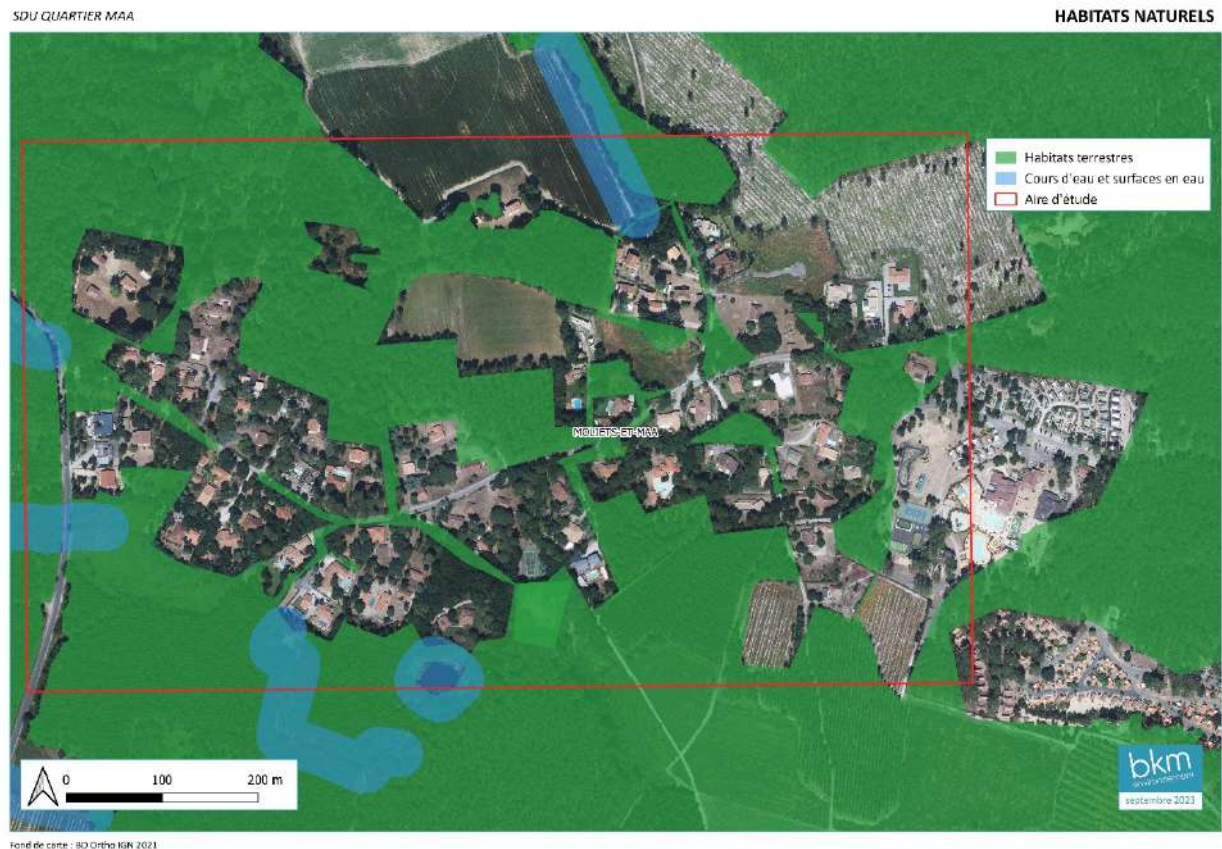
Espaces protégés au titre de la loi littoral

Le secteur n'accueille aucun espace protégé au titre de la loi littoral.



■ Milieus naturels, biodiversité

Le secteur comprend des espaces boisés relativement étendus.
On trouve également quelques petits cours d'eau et plans d'eau.



■ Niveau d'enjeu des milieux naturels

Le secteur est dépourvu de zonages d'inventaires et protection des milieux naturels, ou de protection au titre de la loi littoral. Il comprend toutefois des habitats naturels terrestres et aquatiques. **Le niveau d'enjeu de la zone est moyen.**

■ Mesures à mettre en œuvre

La densification du SDU pourrait affecter des espaces constitutifs de la trame verte et bleue.

Les mesures à prendre en compte dans le PLUi consisteront en la protection, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, des réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue.

■ Evaluation des incidences Natura 2000

Il n'y a pas de zone Natura 2000 proche susceptible de subir des incidences directes ou indirectes. Le développement du SDU sera sans incidence sur Natura 2000.



❏ RESSOURCES EN EAU

■ Alimentation en eau potable

La commune de Moliets-et-Maâ est alimentée en eau potable par 3 forages prélevant dans les nappes du Miocène :

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

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

Les capacités urbanisables théoriques identifiées dans le SDU (hors mesures réglementaires ou d'OAP particulières générant une limitation de ces capacités) sont comprises entre 8 et 12 logements, soit environ 16 à 24 habitants accueillies sur le secteur (estimation avec ratio de 2,02 pers/résidences principales calculé à partir des données INSEE 2020). La densification du SDU entraînera une augmentation très limitée des besoins en eau potable (environ 3,5 m³/jour). L'impact sera donc faible sur la ressource en eau.

■ Eaux usées et pluviales

La densification du SDU entraînera :

- Une imperméabilisation des sols et donc un impact sur la concentration des eaux de ruissellement et sur le risque inondation en aval.
- Une augmentation de la production d'eaux usées à traiter. Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux usées supplémentaires seront envoyées vers la station communale de Moliets-et-Maa. L'ouvrage a une capacité de traitement de 18 000 EH et un débit nominal par temps sec de 3 500 m³/jour. Les eaux traitées sont infiltrées : elle a reçu une charge maximale de 14 520 EH en 2021, soit 80 % de la capacité nominale de la station d'épuration. La station fonctionne de manière satisfaisante et est conforme à la réglementation. Les eaux usées supplémentaires générées par la densification de ce secteur seront aisément prise en charge par la station d'épuration communale (environ 3,5 m³/jour).

❑ RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

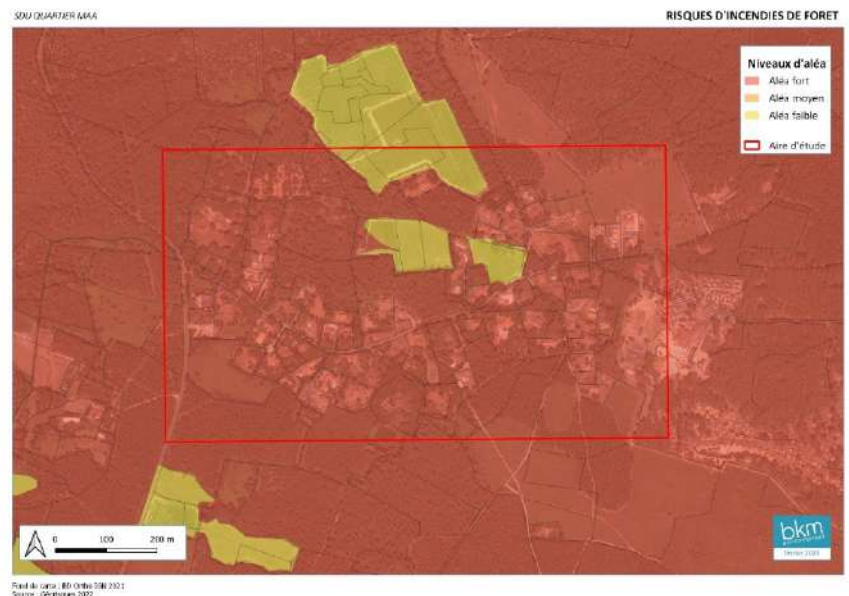
■ Risques feux de forêt

L'aire d'étude du SDU de Moliets et Maâ - quartier Maâ est composée, en dehors de quelques rares espaces agricoles et des parcelles déjà bâties, d'espaces boisés de résineux à risque feux de forêt. Ces derniers sont classés dans le Dossier Départemental des incendies de Forêt des Landes, en aléas fort.

Ces zones d'aléa fort se situent en contact avec de nombreuses parcelles d'habitat. La densification de ce secteur expose donc les futures constructions en lisière de forêt, aux incendies de forêt, qui plus est dans un contexte de réchauffement climatique qui augmente les sécheresses et la fréquence des départs de feu.

L'enjeu lié au risque feux de forêt est donc fort.

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



La densification de ce secteur expose les futures constructions en lisière de forêt, aux incendies de forêt. Sur les terrains identifiés en capacités urbanisables potentielles (soit 8 à 12 logements), les 2/3 sont en contact avec des boisements de résineux. Le SDU augmentera le risque feux de forêt sur le secteur.

■ Risques littoraux

L'aire d'étude est éloignée des zones de risques littoraux (submersion, recul du trait de côte). Le risque est nul.

■ Risque inondation par débordement de cours d'eau/

L'aire d'étude est concernée par quelques fossés situés en tête de bassin versant. Il n'y a pas connaissance de débordements de ces fossés. Le risque inondation est donc très faible.

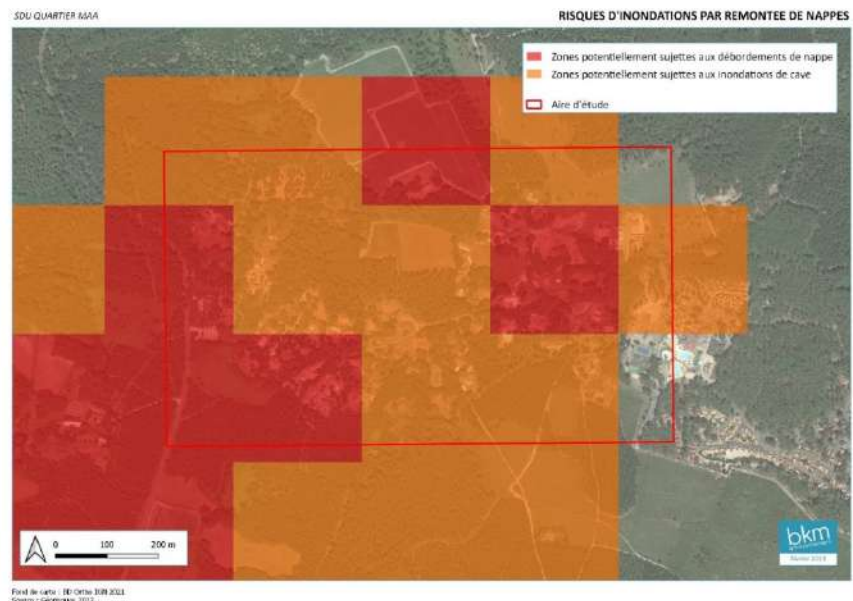
Elle se situe en dehors de la zone inondable définie sur la commune dans l'AZI des cours d'eau côtiers des Landes sur le courant d'Huchet.

L'enjeu est donc faible.

■ Risque inondation par remontées de nappes

L'aire d'étude se situe selon les données du BRGM dans une zone sensible aux remontées de nappes :

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



L'enjeu lié à ce risque est donc moyen à fort.

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

■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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

■ Mesures à mettre en œuvre

- Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu : mise en place d'une distance minimale dans le PLUi entre les installations, les constructions et les boisements classés en aléa fort
- La densification ne devra pas faire obstacle à une piste périphérique existante
- Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) autour des bâtiments.
- Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols pour limiter les incidences des inondations par remontées de nappe

Suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (DDTM, MRAE,...), les mesures relatives à la prise en compte des risques ont été retranscrites dans le DOO de la manière suivante :

- **Assurer la mise en œuvre de mesures de défense contre les incendies de forêt, conformément à la doctrine régionale en vigueur et à la réglementation nationale,**

Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave).

PAYSAGES ET PATRIMOINES

Paysages et patrimoines protégés

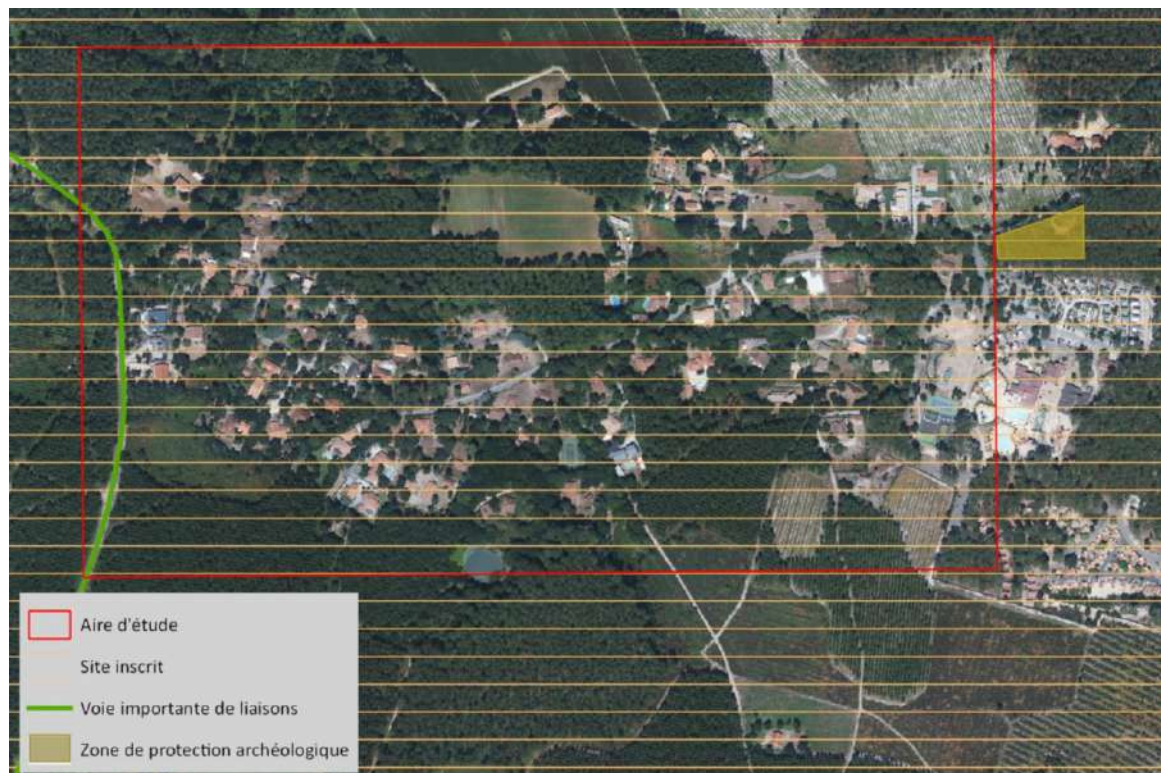
L'aire d'étude est entièrement comprise dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement forestier.

Par ailleurs, on note la présence d'une zone de protection archéologique (*Chapelle de Maâ, moyen Age*), toutefois située hors de la continuité urbaine et de fait du futur périmètre délimité de SDU.

Contexte paysager

Dans un contexte de pression foncière et de tendance déjà engagée de "résidentialisation" de l'habitat sur ce secteur, les enjeux paysagers sont liés :

- à la préservation de l'ambiance de "quartier forestier" de Maâ,
- à la mise en évidence et protection du patrimoine traditionnel, dont les sites d'airiaux.



Mesures à mettre en œuvre

- Préserver les continuités et horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Etangs landais
- Préserver le couvert boisé au sein du quartier
- Préserver et mettre en valeur les sites de patrimoine bâti ou paysager
- Prévoir des dispositions permettant de prévenir les risques de banalisation urbaine et de surdensification

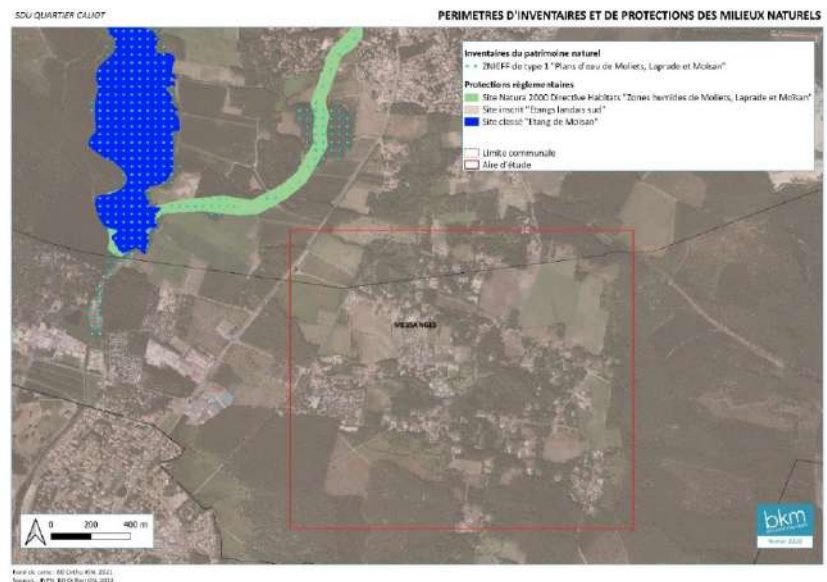
6.3.4. SDU Quartier de Caliot-Camentron à Messanges

MILIEUX NATURELS

Zonages de protection et inventaires patrimoniaux

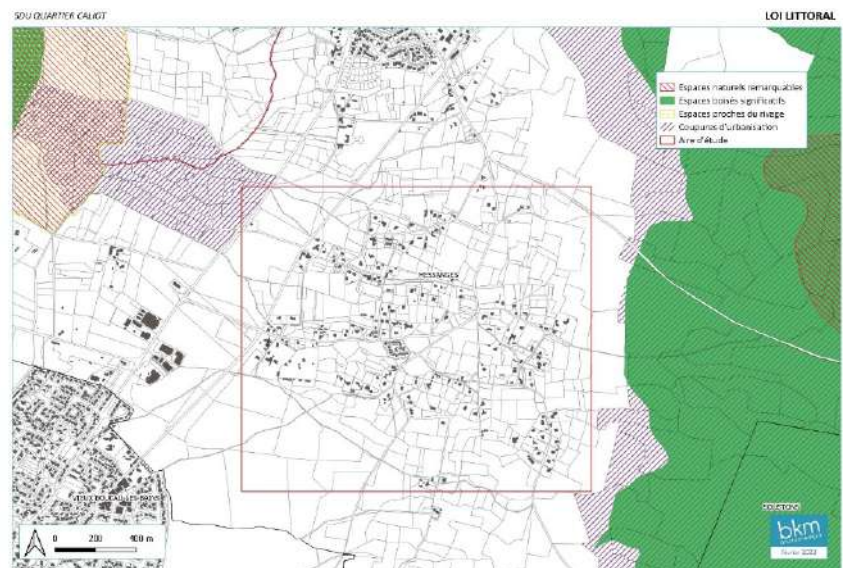
L'aire d'étude ne comprend aucun périmètre d'inventaire et de protection des milieux naturels à l'exception du site inscrit des étangs landais du sud.

Les plus proches zonages sont, au nord-ouest, les ZNIEFF et site Natura 2000 des étangs et zones humides de Moliets, Laprade, et Moisan.



Espaces protégés au titre de la loi littoral

Aucun espace protégé n'est présent dans l'aire d'étude, à l'exception d'une coupure d'urbanisation en limite nord-ouest.





■ Milieus naturels, biodiversité

Le secteur comprend des espaces boisés relativement étendus, ainsi que plusieurs cours d'eau affluents du Courant de Messanges.



■ Niveau d'enjeu des milieux naturels

Le secteur est dépourvu de zonages d'inventaires et protection des milieux naturels, ou de protection au titre de la loi littoral. Il comprend toutefois des habitats naturels terrestres et aquatiques. **Le niveau d'enjeu de la zone est moyen.**

■ Mesures à mettre en œuvre

La densification du SDU pourrait affecter des espaces constitutifs de la trame verte et bleue.

Les mesures à prendre en compte dans le PLUi consisteront en la protection, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, des réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue.

■ Evaluation des incidences Natura 2000

Il n'y a pas de zone Natura 2000 proche susceptible de subir des incidences directes ou indirectes. Le développement du SDU sera sans incidence sur Natura 2000.



❏ RESSOURCES EN EAU

■ Alimentation en eau potable

L'unité de distribution de la commune de Messanges est alimentée par le forage F2 prélevant dans la nappe pli-quaternaire. Le forage a une capacité de prélèvement de 45 m³/h et de 900 m³/jour. Les eaux traitées subissent un traitement au chlore gazeux. Le captage ne connaît pas de problèmes quantitatif et qualitatif.

Les capacités urbanisables théoriques identifiées dans le SDU (hors mesures réglementaires ou d'OAP particulières générant une limitation de ces capacités) sont comprises entre 13 et 22 logements, soit environ 28 à 47 habitants accueillies sur le secteur (estimation avec un ratio de 2,12 pers/résidences principales calculé à partir des données INSEE 2020).

La densification du SDU entraînera une augmentation des besoins en eau potable faibles (au maximum 7 m³/jour). Les capacités des équipements de production et de distribution de l'eau potable sur ce secteur seront en mesure d'alimenter sans difficulté les populations accueillies, d'autant que l'unité de Messanges est interconnectée avec d'autres unités de distribution d'eau potable du syndicat gestionnaire (Emma).

■ Eaux usées et pluviales

La densification du SDU entraînera :

- Une imperméabilisation des sols et donc un impact sur la concentration des eaux de ruissellement et sur le risque inondation en aval.
- Une augmentation de la production d'eaux usées à traiter faible. Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux usées supplémentaires seront envoyées vers la station intercommunale de Soustons Port d'Albret qui traite les eaux usées de Soustons, Azur, Vieux-Boucau-les-Bains, Messanges, Tosse et Saubion. L'ouvrage a une capacité de traitement de 100 000 EH ; elle a reçu une charge maximale de 68 640 EH en 2021. La station fonctionne de manière satisfaisante et est conforme à la réglementation. Les effluents supplémentaires générés par la densification de ce secteur seront donc traités sans difficultés par l'ouvrage de traitement.

❑ RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

■ Risques feux de forêt

L'aire d'étude du SDU de Messanges quartier Caliot est composée en dehors des espaces agricoles et déjà bâtis, d'espaces boisés de résineux à risque feux de forêt, classés dans le Dossier départemental des incendies de forêt des Landes, en aléas fort.

Les zones d'aléa fort se situent en contact avec de nombreuses parcelles d'habitat. L'enjeu lié au risque feux de forêt est donc fort.

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

La densification de ce secteur expose les futures constructions situées en lisière de forêt, aux incendies de forêt. Dans un contexte de réchauffement climatique qui augmente la fréquence, la durée et l'intensité des sécheresses, le risque d'incendie de forêt est accru.

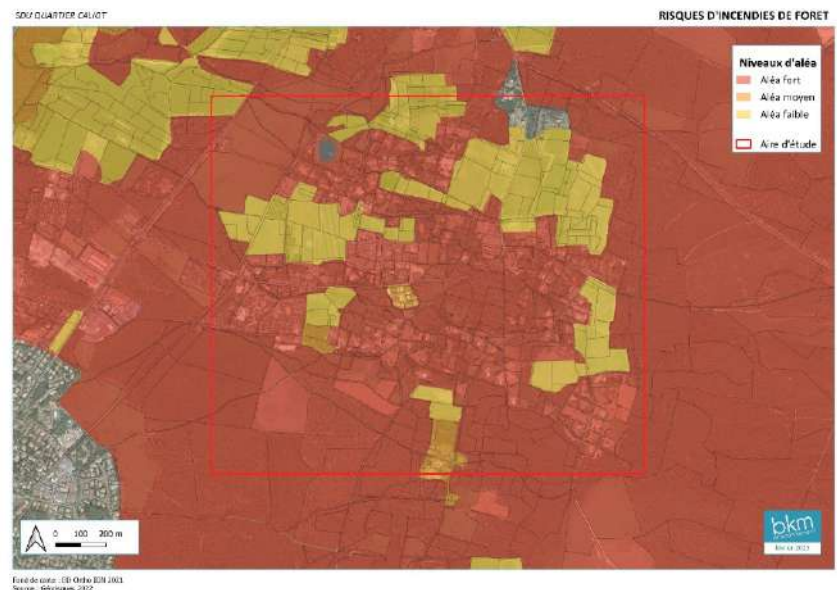
Dans ce secteur, seuls certains terrains non bâtis, dont l'intégration potentielle dans le SDU au titre de la densification sont en contact avec le massif forestier. L'accroissement de l'exposition des biens et des personnes au risque feu de forêt apparaît ainsi limité. Les incidences seront donc faibles.

■ Risques littoraux

L'aire d'étude est éloignée des zones de risques littoraux (submersion, recul du trait de côte). L'enjeu est nul.

■ Risque inondation par débordement de cours d'eau

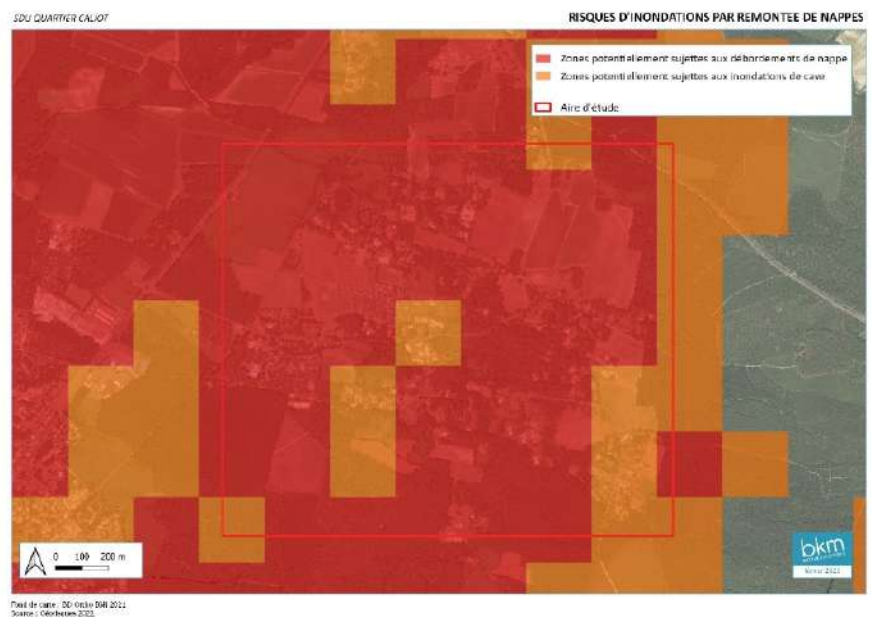
L'aire d'étude est éloignée des zones inondables des cours d'eau. L'aire d'étude est concernée par quelques fossés situés en tête de bassin versant. Il n'y a pas connaissance de débordements de ces fossés. L'enjeu lié à ce risque est donc faible.



■ Risque inondation par remontées de nappes

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

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



■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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

■ Mesures à mettre en œuvre

- Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu : mise en place d'une distance minimale dans le PLUi entre les installations, les constructions et les boisements classés en aléa fort
- La densification ne devra pas faire obstacle à une piste périphérique existante
- Mettre en œuvre les actions légales de débroussaillage autour des constructions
- Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols pour limiter les incidences des inondations par remontées de nappe

Suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (DDTM, MRAE,...), les mesures relatives à la prise en compte des risques ont été retranscrites dans le DOO de la manière suivante :

- **Assurer la mise en œuvre de mesures de défense contre les incendies de forêt, conformément à la doctrine régionale en vigueur et à la réglementation nationale,**
- **Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave).**



■ PAYSAGES ET PATRIMOINES

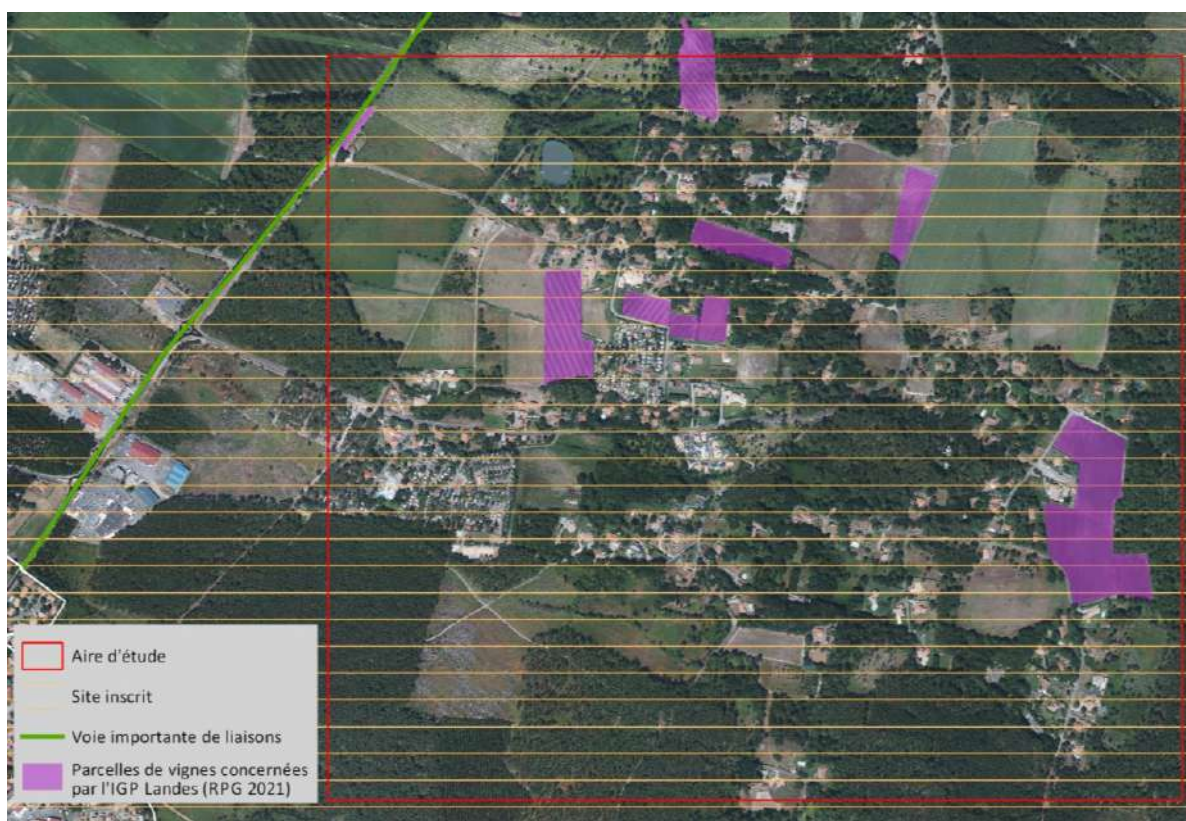
■ Paysages et patrimoines protégés

L'aire d'étude est entièrement comprise dans le site inscrit des Étangs landais, mais dans un environnement principalement urbanisé et agricole

Par ailleurs, on constate la présence de parcelles de vignes exploitées IGP, un élément exceptionnel dans ce secteur des Landes.

■ Contexte paysager

Dans un contexte de pression foncière et de tendance déjà engagée de "résidentialisation" de l'habitat sur ce secteur, les enjeux paysagers sont liés essentiellement à la préservation de l'ambiance de "quartier agroforestier"



■ Mesures à mettre en œuvre

- Préserver les espaces viticoles de leur fonctionnalité, et des bâtiments ou installations associées à leur exploitation
- Préserver le couvert boisé au sein du quartier
- Préserver et mettre en valeur les sites de patrimoine bâti ou paysager
- Prévoir des dispositions permettant de prévenir les risques de banalisation urbaine et de surdensification

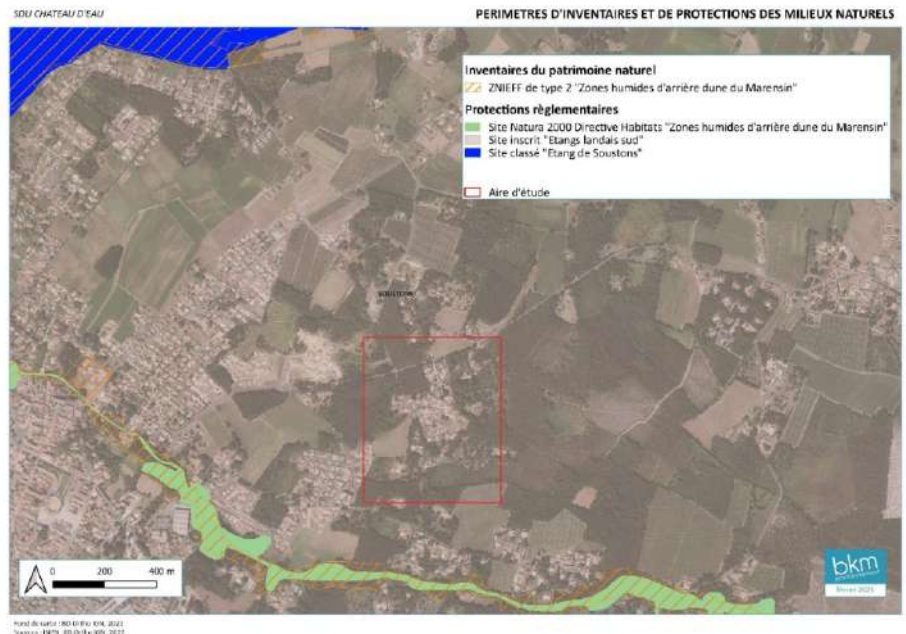
6.3.5. SDU Château d'Eau à Soustons

MILIEUX NATURELS

Zonages de protection et inventaires patrimoniaux

Aucun périmètre d'inventaire et de protection des milieux naturels ne se trouve dans l'aire d'étude, à l'exception du site inscrit des étangs landais du sud.

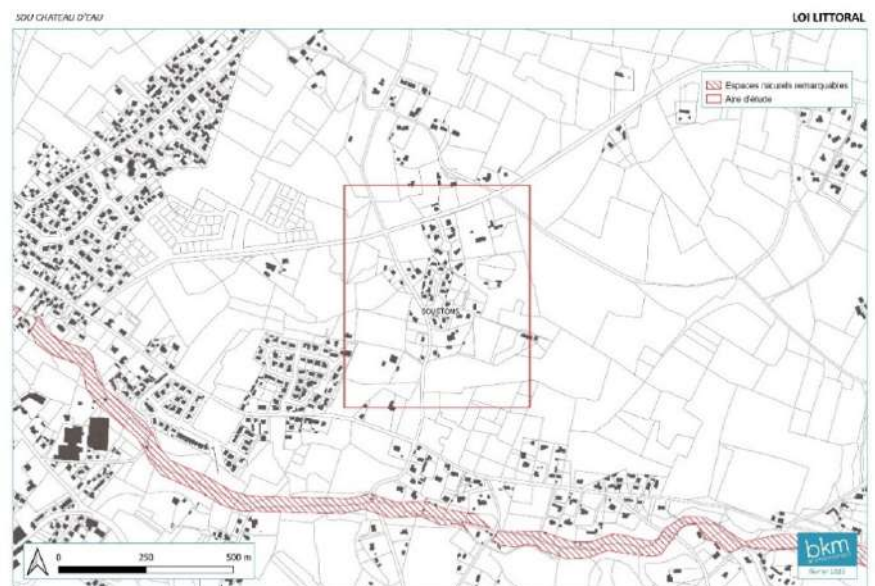
L'aire d'étude est distante de plusieurs zonages d'inventaires et de protections des milieux naturels. Les plus proches sont au sud, le site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats et la ZNIEFF de type 2 « Zones humides d'arrière-dune du Marensin » et, au nord le site classé « Etang de Soustons ».



Espaces protégés au titre de la loi littoral

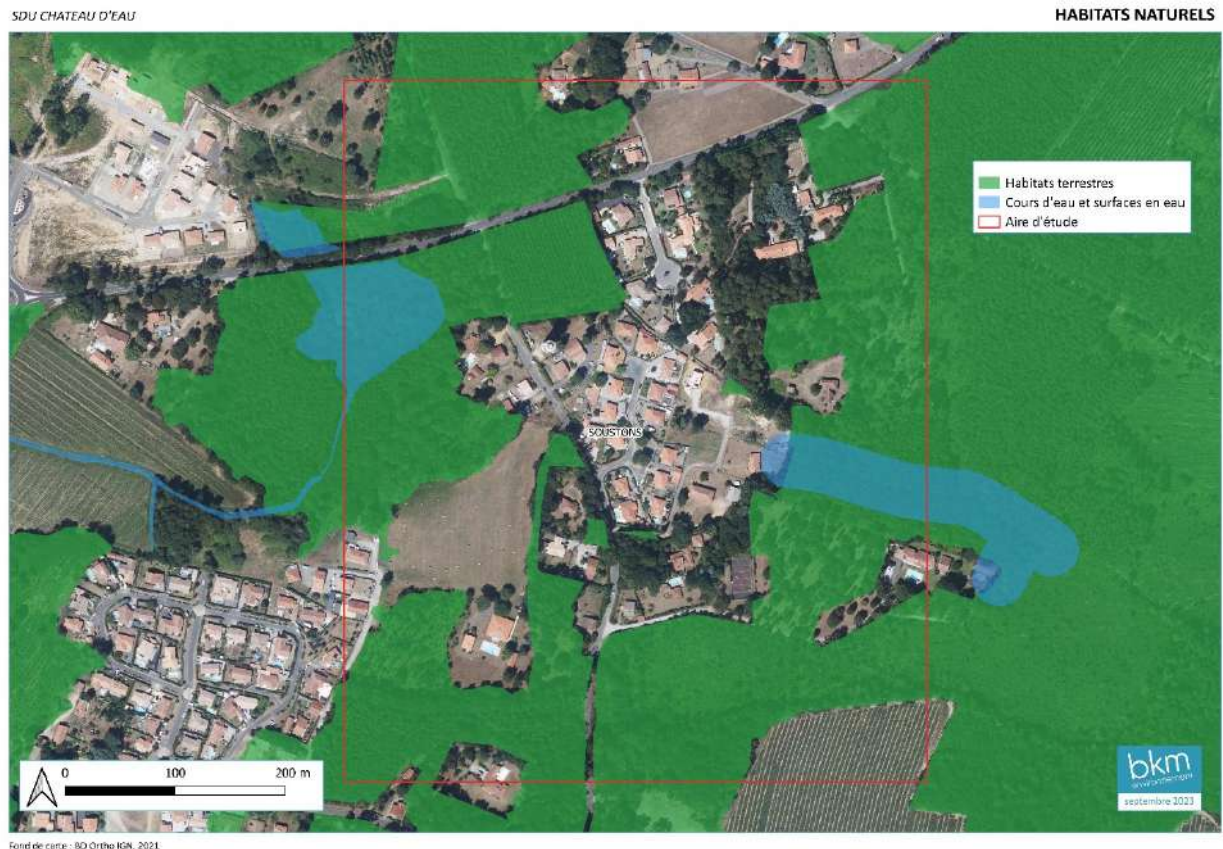
La zone d'étude ne comprend aucun espace protégé au titre de la loi littoral.

Seul est à noter l'espace naturel remarquable du ruisseau du Bouyac distant de 200 mètres au sud de l'aire d'étude.



■ Milieus naturels, biodiversité

Le secteur comprend des espaces boisés relativement étendus, ainsi que, côté ouest, une zone humide, et côté est, un cours d'eau et sa végétation rivulaire.



■ Niveau d'enjeu des milieux naturels

Le secteur est dépourvu de zonages d'inventaires et protection des milieux naturels, ou de protection au titre de la loi littoral. Il comprend toutefois des habitats naturels terrestres et aquatiques. **Le niveau d'enjeu de la zone est moyen.**

■ Mesures à mettre en œuvre

La densification du SDU pourrait affecter des espaces constitutifs de la trame verte et bleue.

Les mesures à prendre en compte dans le PLUi consisteront en la protection, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, des réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue.

■ Evaluation des incidences Natura 2000

Il n'y a pas de zone Natura 2000 proche susceptible de subir des incidences directes ou indirectes. Le développement du SDU sera sans incidence sur Natura 2000.

❏ RESSOURCES EN EAU

■ Alimentation en eau potable

Le quartier du château d'eau est alimenté par l'unité de distribution « château d'eau », à partir du forage F1. Ce captage a une capacité de prélèvement de 30 m³/h et de 600 m³/jour. Par ailleurs, cette unité est interconnectée avec les autres unités de distribution du syndicat (emma).

Les capacités urbanisables théoriques identifiées dans le SDU (hors mesures réglementaires ou d'OAP particulières générant une limitation de ces capacités) sont comprises entre 2 et 3 logements, soit environ 4 à 6 habitants accueillies sur le secteur (estimation avec ratio de 2,02 pers/résidences principales calculé à partir des données INSEE 2020). La densification du SDU entraînera une augmentation très limitée des besoins en eau potable (environ 1 m³/jour). L'impact sera donc faible sur la ressource en eau.

L'aire d'étude est située dans le périmètre de protection rapprochée du forage F1 château d'eau, qui est une servitude d'utilité publique. Les règles qui s'appliquent dans ce périmètre ne remettent pas en cause la densification du secteur. L'enjeu est faible.

■ Eaux usées et pluviales

La densification du SDU entraînera :

- Une imperméabilisation des sols et donc un impact sur la concentration des eaux de ruissellement et sur le risque inondation en aval.
- Une augmentation de la production d'eaux usées à traiter très faible.
Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune. Les eaux usées supplémentaires seront envoyées vers la station d'épuration intercommunale de Soustons Port d'Albret qui traite les eaux usées de Soustons, Azur, Vieux-Boucau-les-Bains, Messanges, Tosse et Saubion. L'ouvrage a une capacité de traitement de 100 000 EH ; elle a reçu une charge maximale de 68 640 EH en 2021. La station fonctionne de manière satisfaisante et est conforme à la réglementation. La densification de ce secteur aura donc une incidence faible sur l'assainissement collectif de la commune.

■ Mesures à mettre en œuvre

- Assurer la compatibilité des conditions d'usage des sols avec les règles fixées dans le périmètre de protection rapprochée

Suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (DDTM, MRAE,...), cette mesure a été retranscrite dans le DOO de la manière suivante :

- **Assurer le respect des règles de protection des périmètres de protection rapprochée du forage « F1 Château d'eau ».**

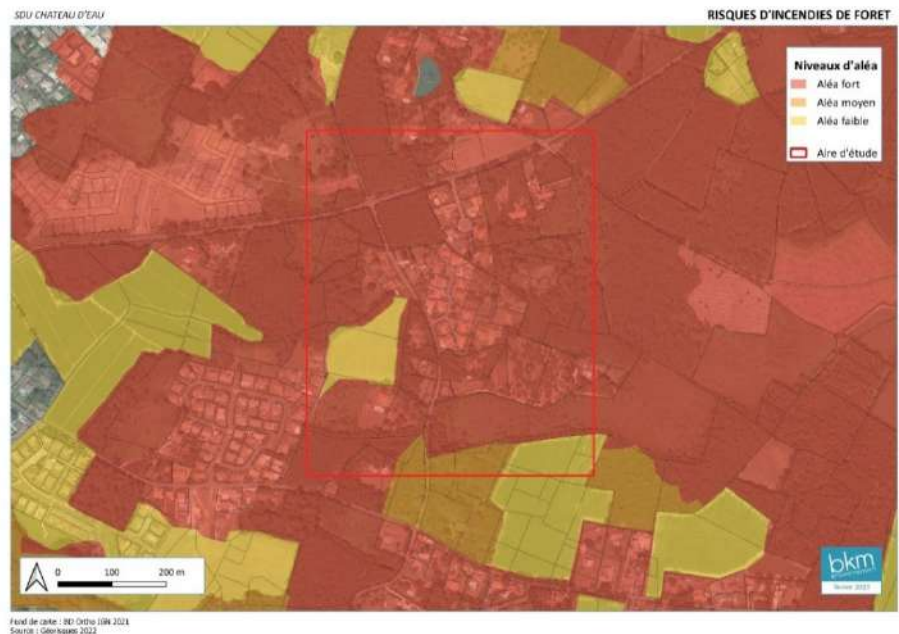
RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

Risques feux de forêt

L'aire d'étude est composée d'espaces boisés de résineux à risque feux de forêt, classés dans le Dossier départemental des incendies de forêt des Landes, en aléa fort.

Ces zones d'aléa fort se situent tout autour des parcelles d'habitat. L'enjeu lié au risque feu de forêt est donc fort sur ce secteur.

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



La densification de ce secteur expose les futures constructions aux feux de forêt. Toutefois, compte tenu du potentiel urbanisable limité (2 à 3 logements) au sein de l'urbain existant, l'impact du SDU sera limité sur le risque feux de forêt.

Risques littoraux

L'aire d'étude est éloignée des zones de risques littoraux (submersion, recul du trait de côte). L'enjeu est nul.

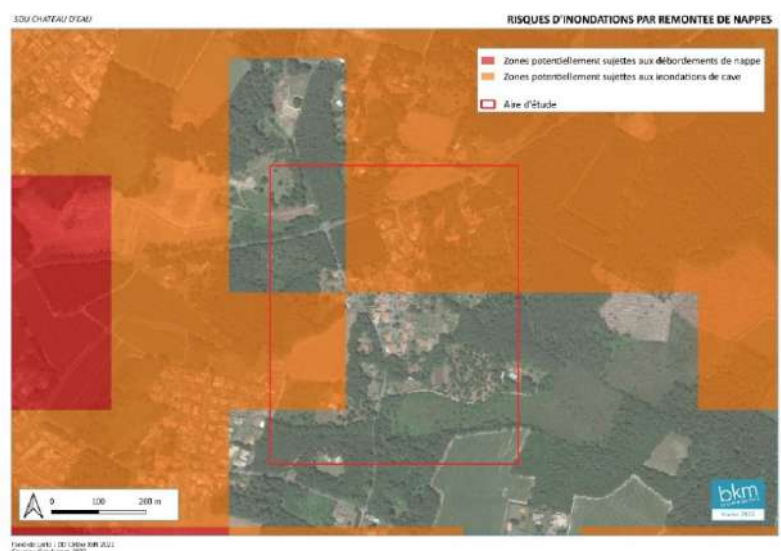
Risque inondation par débordement de cours d'eau

L'aire d'étude est éloignée des zones inondables des cours d'eau.

Risque inondation par remontées de nappes

L'aire d'étude se situe selon les données du BRGM en partie dans une zone sujette aux inondations de cave, par remontées de nappe. La nappe se situe entre 1 et 5 m de profondeur.

L'enjeu est moyen localement.





■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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

■ Mesures à mettre en œuvre

- Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu : mise en place d'une distance minimale dans le PLUi entre les installations, les constructions et les boisements classés en aléa fort
- La densification ne devra pas faire obstacle à une piste périphérique existante
- Mettre en œuvre les actions légales de débroussaillage autour des constructions et de la route de Magescq
- Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols pour limiter les incidences des inondations par remontées de nappe

Suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (DDTM, MRAE,...), les mesures relatives à la prise en compte des risques ont été retranscrites dans le DOO de la manière suivante :

- **Assurer la mise en œuvre de mesures de défense contre les incendies de forêt, conformément à la doctrine régionale en vigueur et à la réglementation nationale,**
- **Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave).**

PAYSAGES ET PATRIMOINES

■ Paysages et patrimoines protégés

L'aire d'étude est entièrement comprise dans le site inscrit des Étangs landais, mais dans un environnement principalement urbanisé (proximité relative de la ville de Soustons et nombreuses constructions éparses).

■ Contexte paysager

Les enjeux sur ce secteur sont liés :

- à la qualité des paysages d'entrée de ville en bordure de la RD116
- aux boisements de proximité s'inscrivant pour certains en continuité des grandes trames vertes



■ Mesures à mettre en œuvre

- Préserver le front végétalisé de la RD116 (arbres, haies/clôtures végétales)
- Préserver les continuités arborées significatives, notamment de feuillus, présentes en limites du quartier

6.3.6. SDU du Golf à Seignosse

MILIEUX NATURELS

Zonages de protection et inventaires patrimoniaux

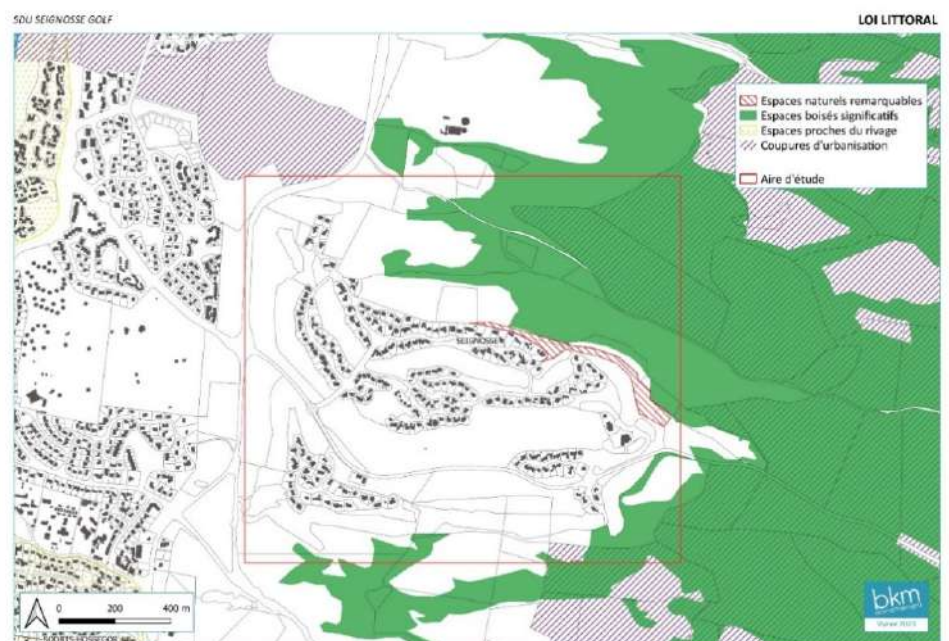
L'aire d'étude ne comprend aucun périmètre d'inventaire et de protection des milieux naturels à l'exception du site inscrit des Etangs landais du sud.



Espaces protégés au titre de la loi littoral

Dans la partie Est de l'aire d'étude se trouve des espaces boisés significatifs, représentés en majorité par des forêts fermées de Pins maritime et des forêts fermées mixtes de feuillus et de conifères. Une partie de ceux-ci constituent une coupure d'urbanisation.

Par ailleurs, un espace naturel remarquable se situe au nord-est du Golf.



■ Milieux naturels, biodiversité

Le secteur comprend des espaces boisés relativement étendus, ainsi que plusieurs plans d'eau.



■ Niveau d'enjeu des milieux naturels

Le secteur est dépourvu de zonages d'inventaires et protection des milieux naturels. Il comprend toutefois des habitats naturels terrestres et aquatiques, et des espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral. **Le niveau d'enjeu de la zone est moyen.**

■ Mesures à mettre en œuvre

La densification du SDU est susceptible d'affecter des espaces caractéristiques du littoral ainsi que des constituants de la trame verte et bleue.

Les mesures d'évitement et de réduction sont :

- Protéger les espaces caractéristiques du littoral : espace remarquable, boisements significatifs, coupure d'urbanisation
- Préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue.

■ Evaluation des incidences Natura 2000

Il n'y a pas de zone Natura 2000 proche susceptible de subir des incidences directes ou indirectes. Le développement du SDU sera sans incidence sur Natura 2000.



RESSOURCES EN EAU

Alimentation en eau potable

La commune de Seignosse est alimentée par le forage F4 qui a une capacité de 45 m³/h et de 900 m³/jour. Elle est aussi interconnectée avec les autres unités de distribution du syndicat (emma).

Les capacités urbanisables théoriques identifiées dans le SDU (hors mesures réglementaires ou d'OAP particulières générant une limitation de ces capacités) sont de 2 logements, soit environ 4 habitants accueillies sur le secteur (estimation avec ratio de 2,03 pers/résidences principales calculé à partir des données INSEE 2020). La densification du SDU entraînera une augmentation très limitée des besoins en eau potable (environ 0,6 m³/jour). L'impact sera donc très faible sur la ressource en eau.

Eaux usées et pluviales

La densification du SDU entraînera :

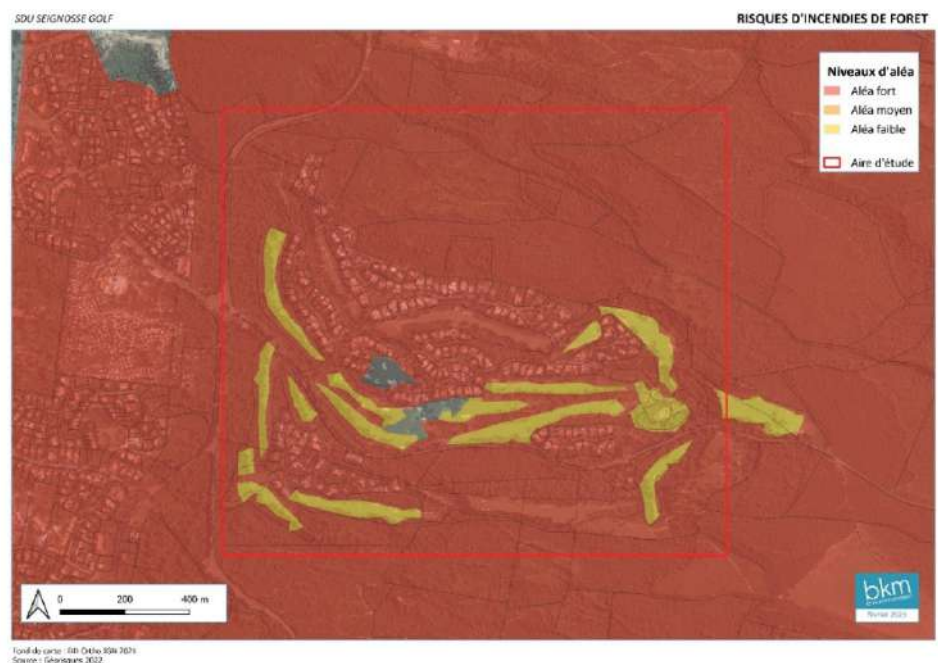
- Une imperméabilisation des sols très limitée (deux parcelles) et donc un faible impact sur la concentration des eaux de ruissellement et sur le risque inondation en aval.
- Une augmentation de la production d'eaux usées à traiter faible.
Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune. Les eaux usées supplémentaires seront envoyées vers la station communale de Seignosse Le Penon. L'ouvrage a une capacité de traitement de 25 800 EH ; elle a reçu une charge maximale de 23 040 EH en 2021. La station fonctionne de manière satisfaisante et est conforme à la réglementation. Etant donné, les marges de capacité restante, la densification de ce secteur aura une incidence faible sur l'assainissement collectif de la commune.

RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

Risques feux de forêt

L'aire d'étude du SDU de Seignosse Golf est composée d'espaces boisés de résineux, classés dans le Dossier départemental des incendies de forêt des Landes, en aléas fort. Ces zones d'aléa fort se situent tout autour des parcelles d'habitat. L'enjeu lié au risque feux de forêt est donc fort.

L'enjeu lié à ce risque est donc fort.



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

La densification de ce secteur expose les futures constructions aux feux de forêt, qui plus est dans un contexte de réchauffement climatique qui augmente les sécheresses et la fréquence des incendies de forêt. Toutefois, compte tenu du potentiel urbanisable limité au sein de l'urbain existant (2 logements), l'impact du SDU sera limité sur le risque feux de forêt.

■ Risques littoraux

L'aire d'étude est éloignée des zones de risques littoraux (submersion, recul du trait de côte). L'enjeu est nul

■ Risque inondation par débordement de cours d'eau

L'aire d'étude est éloignée des zones inondables des cours d'eau. L'enjeu est nul.

■ Risque inondation par remontées de nappes

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

- à l'ouest de l'aire d'étude en zone d'affleurement de la nappe superficielle (nappe comprise entre 0 et 1 m),
- localement en zone d'inondation de cave, là où la nappe se situe entre 1 et 5 m de profondeur.

L'enjeu lié à ce risque est localement moyen à fort.



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

■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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



■ **Mesures à mettre en œuvre**

- Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu : mise en place d'une distance minimale dans le PLUi entre les installations, les constructions et les boisements classés en aléa fort
- La densification ne devra pas faire obstacle à une piste périphérique existante
- Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE), notamment autour des bâtiments
- Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols pour limiter les incidences des inondations par remontées de nappe

Suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (DDTM, MRAE,...), les mesures relatives à la prise en compte des risques ont été retranscrites dans le DOO de la manière suivante :

- **Assurer la mise en œuvre de mesures de défense contre les incendies de forêt, conformément à la doctrine régionale en vigueur et à la réglementation nationale,**
- **Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave).**

PAYSAGES ET PATRIMOINES

Paysages et patrimoines protégés

L'aire d'étude est entièrement comprise dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement largement boisé.

Il n'existe pas d'autres zones de patrimoines ou de paysages protégés à proximité immédiate.

Contexte paysager

Les enjeux sur ce secteur sont liés à la préservation des ambiances du quartier, qui associent un couvert boisé relativement important et une densité mesurée de constructions (globalement des maisons individuelles sur terrains de taille moyenne à petite).



Mesures à mettre en œuvre

- Préserver les continuités et horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Étangs landais
- Préserver le couvert boisé au sein et autour des terrains d'habitat
- Prévoir des dispositions permettant de prévenir le risque de sur-densification, notamment de volumétrie des constructions au regard des caractéristiques actuelles du bâti

6.3.7. Village d'Housquit-Artiguenave à Labenne

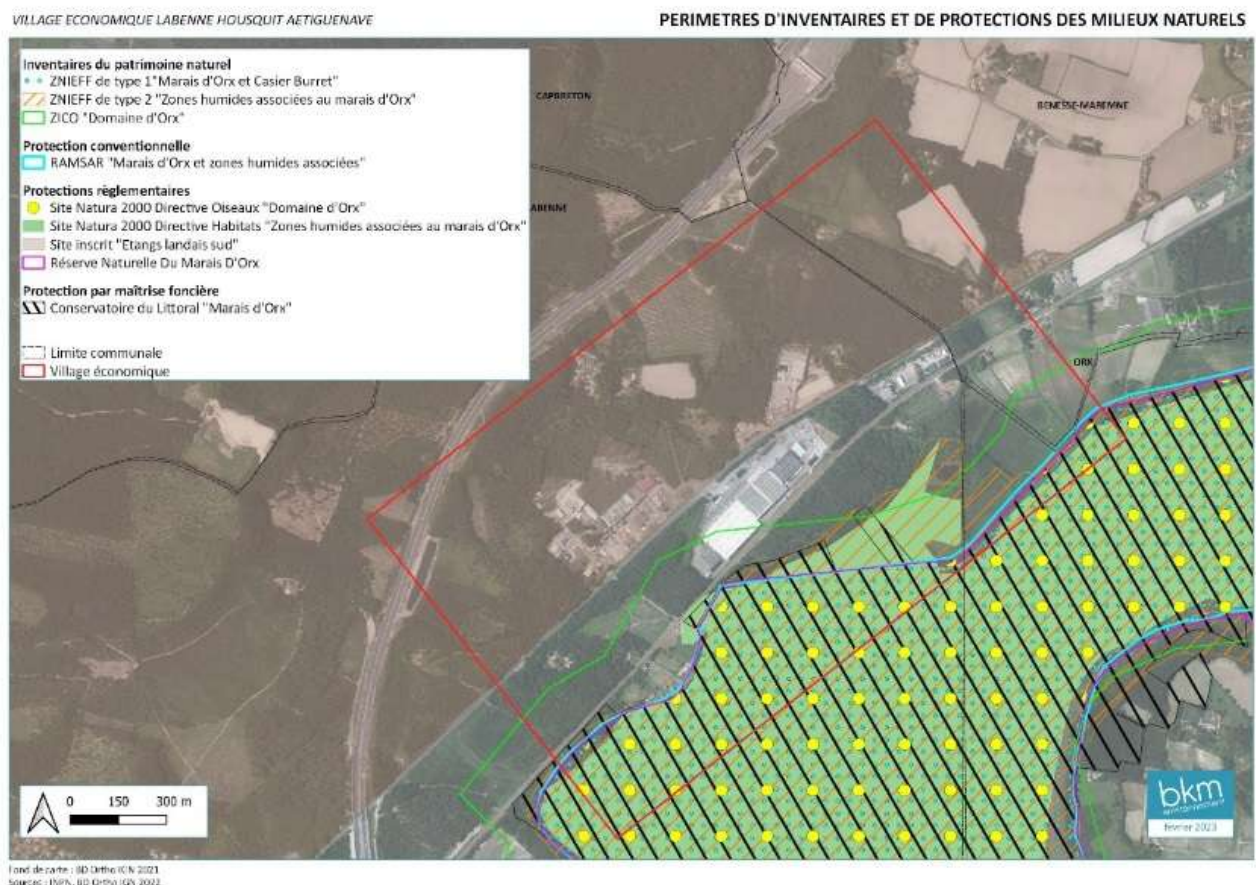
MILIEUX NATURELS

Zonages de protection et inventaires patrimoniaux

Le sud du village comprend plusieurs zonages de protection et inventaires patrimoniaux, correspondant au marais d'Orx et milieux associés (zones Natura 2000 au titre des Directives Oiseaux et Habitats, terrains du Conservatoire du Littoral), ZNIEFF de type 1 et 2 et ZICO du domaine d'Orx.

Le marais d'Orx est aussi une réserve naturelle nationale et un site RAMSAR.

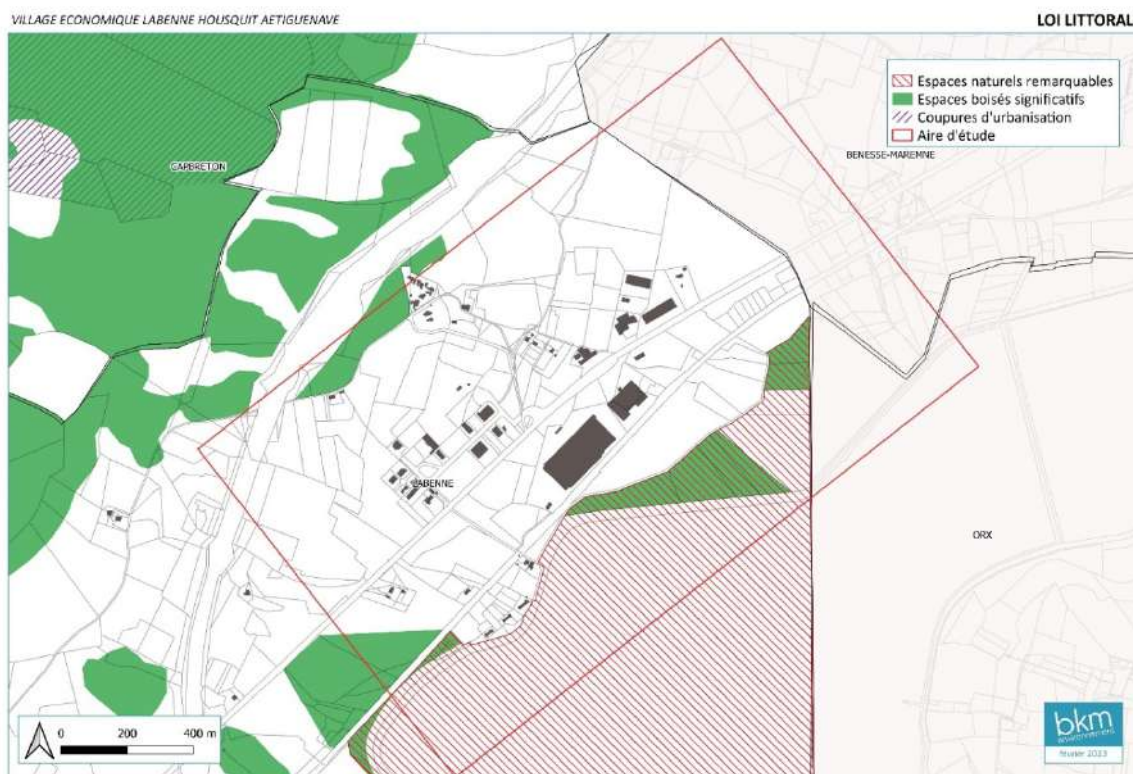
Par ailleurs, la partie du village au nord de la RD810 est incluse dans le site inscrit des étangs landais sud.



Espaces protégés au titre de la loi littoral

La zone d'étude comprend l'espace remarquable et un espace boisé significatif au titre de la Loi Littoral, correspondant au marais d'Orx (cf. carte page suivante).

A 100 mètres au sud-ouest de la zone d'étude est présent l'espace naturel remarquable des zones humides du marais d'Orx comprenant le ruisseau le Baudigau.



■ Milieux naturels, biodiversité

Le sud de la voie ferrée comprend les espaces du Marais d'Orx et milieux humides associés.

Côtés nord et ouest, on distingue des espaces boisés correspondant à des forêts de pins maritimes ou des milieux forestiers mixtes (résineux-feuillus).



■ Niveau d'enjeu des milieux naturels

Au vu de la concentration de zonages d'inventaires patrimoniaux et protections du milieu naturel, et des protections au titre de la loi littoral, **le niveau d'enjeu de la zone est fort.**

■ Mesures à mettre en œuvre

Le développement et l'extension potentielle des activités sur ce secteur est susceptible d'affecter des boisements, éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

Afin d'éviter et réduire les impacts potentiels, les mesures suivantes sont à prévoir dans le PLUi :

- au sud, prévoir une protection forte du réservoir du marais d'Orx et des milieux associés.
- au nord et à l'ouest, préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue.

■ Evaluation des incidences Natura 2000

Le développement du village pourrait entraîner des incidences sur le site Natura 2000 du maris d'Orx et ses milieux associés, désigné au titre des Directives Habitats et Oiseaux.

Dans le PLUi, sera mis en place une protection stricte de cet espace afin d'éviter tout impact direct ou indirect sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

□ **RESSOURCES EN EAU**

■ Alimentation en eau potable

Le développement des activités au sein du village économique entraînera une augmentation des besoins en eau potable, qu'il est difficile d'estimer à priori puisque ces besoins dépendent du type d'activités accueillies sur ce secteur.

Cet aspect doit donc être pris en compte dans les choix d'implantation et dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme (au titre de la suffisance des réseaux).

■ Eaux usées et pluviales

Le développement des activités au sein du village économique entraînera :

- Une imperméabilisation des sols susceptible d'entraîner une augmentation des apports en polluant vers les milieux récepteurs et une concentration plus rapide des eaux pluviales vers l'aval. Le niveau d'incidence dépendra des surfaces nouvellement aménagées.
- Une augmentation de la production d'eaux usées à traiter qui dépendra de la nature des activités accueillies.

Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune. Les eaux usées supplémentaires seront envoyées vers la station communale de Labenne. L'ouvrage a une capacité de traitement de 20 000 EH ; elle a reçu une charge maximale de 13 353 EH en 2021. La station fonctionne de manière satisfaisante et est conforme à la réglementation. Elle sera en mesure d'absorber l'augmentation des effluents générée par l'accueil de nouvelles activités sur ce secteur.

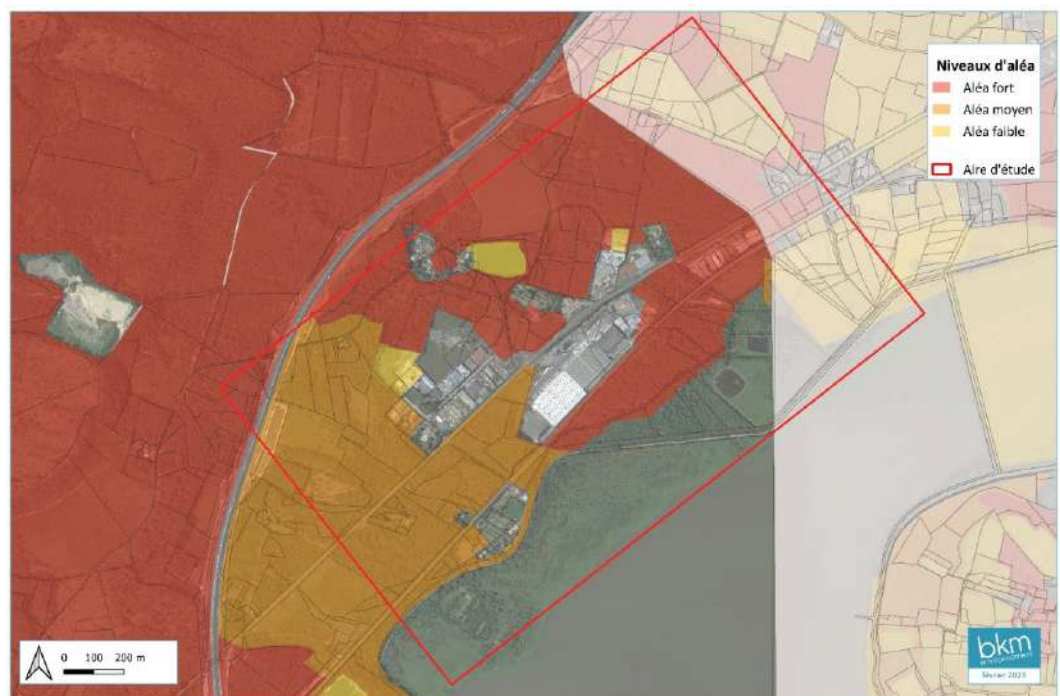
❑ RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

■ Risques feux de forêt

Le secteur de village est en contact avec des espaces boisés de résineux à risque feux de forêt, classés dans le Dossier départemental des incendies de forêt des Landes, en aléas moyen (au sud-ouest) à fort sur les autres façades du secteur (cf. carte 1 ci-dessous).

Une mise à jour de cette cartographie a été effectuée par la Communauté de Communes pour adapter le niveau d'aléa à l'occupation du sol. Les zones classées en aléa moyen et faible dans la cartographie initiale de l'atlas ont été classées en aléa fort, et 2 ilots ont été retirés de l'aléa (cf. carte 2 ci-dessous).

Carte 1 de l'aléa feux de forêt issue de l'atlas départemental des incendies de forêt des Landes



Carte 2 modifiée de l'aléa feux de forêt





L'enjeu lié aux feux de forêt est donc fort.

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

Le développement d'activités sur ce site peut accroître le risque incendie, qui peut-être de deux natures :

- Feu interne, provenant d'une des activités présentes dans la zone d'activités et se développant au massif forestier alentours,
- Incendie de forêt (foudre, malveillance, travaux forestiers...) se propageant aux activités de la zone.

Le développement de l'urbanisation rendu possible par le classement de ce lieu en village économique expose les futures constructions au risque feux de forêt.

■ Risques littoraux

L'aire d'étude est éloignée des zones de risques littoraux (submersion, recul du trait de côte).

■ Risque inondation par débordement de cours d'eau

L'aire d'étude est éloignée des zones inondables des cours d'eau. L'enjeu est nul.

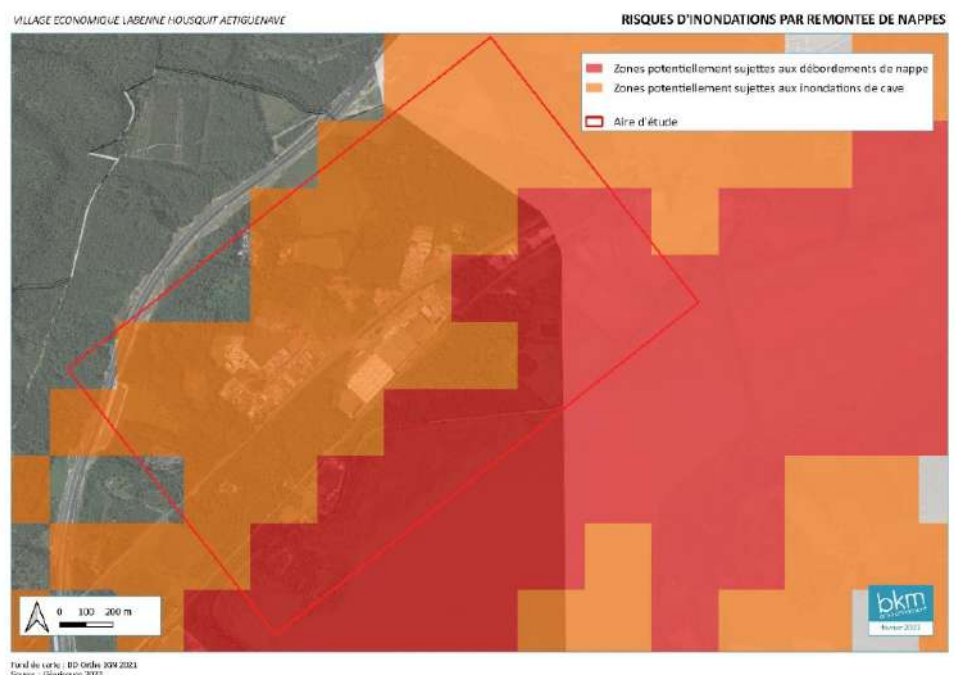
■ Risque inondation par remontées de nappes

L'aire d'étude se situe selon les données du BRGM dans une zone sensible aux remontées de nappes :

- à l'est et au sud de la voie ferrée en zone d'affleurement de la nappe superficielle (nappe comprise entre 0 et 1 m),
- sur le reste de l'aire d'étude en zone d'inondation de cave ; la nappe est comprise entre 1 et 5 m de profondeur.

L'enjeu lié à ce risque est donc moyen à fort.

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

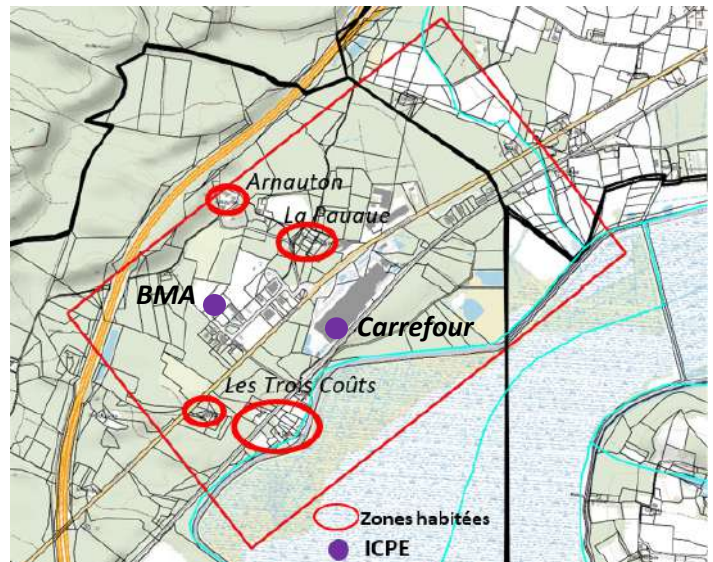


■ Risque industriel, nuisances, pollutions

L'aire d'étude est composée de plusieurs secteurs habités et aujourd'hui éloignés des activités : au nord de la RD 810, au lieu-dit « Arnauton » et en bordure au lieu-dit « La Pauge », et au sud au lieu-dit « les Trois Coûts ».

Le développement de l'urbanisation au sein du village économique peut engendrer un rapprochement des activités par rapport aux habitations existantes et engendrer des nuisances pour les riverains (bruit, rejets atmosphériques, co-visibilité) voire des risques, selon le type et la nature des activités accueillies.

Par ailleurs à ce jour, la zone économique accueille une activité classée ICPE soumise à autorisation (entrepôts Carrefour) et une installation de production de béton soumise à enregistrement (BMA). Il n'y a pas de sites SEVESO.



L'aire d'étude est traversée au nord-est par la RD 810 et la voie ferrée Bordeaux-Bayonne classées au droit du site voies bruyantes de catégorie 3, par arrêté préfectoral du 24 janvier 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports routières et ferroviaires dans les Landes. La largeur affectée par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la voie.

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

Des incidences sont donc uniquement possibles dans le cas de l'aménagement de logements au sein d'une activité ou d'hébergement (ex : hôtel).

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
Commune de Labenne





■ Risque Transport de matières Dangereuses

L'aire d'étude est traversée par la RD 810 et est longée au sud par la voie ferrée Bordeaux-Bayonne qui supportent toutes deux un trafic de matières dangereuses, pouvant être à l'origine de nuisances (pollution) et de risques (explosion, incendie) mais qui n'engendrent pas de servitudes particulières. Aucune canalisation de transport de gaz à haute pression n'est recensée dans la commune.

■ Mesures à mettre en œuvre

- Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu : mise en place d'une distance minimale dans le PLUi entre les installations, les constructions et les boisements classés en aléa fort et les peuplements classés en aléa moyen/faible qui le justifient. Conformément à l'arrêté interdépartemental de protection contre les incendies du 20 avril 2016, une distance de 12 m est préconisée entre les constructions et la zone d'aléa fort incendie de forêt. Elle sera portée à 20 m pour les bâtiments industriels et à 30 m pour les ICPE constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
- Création d'une piste périphérique dédiée à la circulation des véhicules de défense incendie autour des futures opérations d'aménagement.
- Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE), notamment autour des bâtiments et au bord de la RD 810 et de la voie ferrée
- Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols pour limiter les incidences des inondations par remontées de nappe
- Créer ou maintenir des zones tampons végétalisées entre les espaces d'activités et les lieux habités afin de limiter les nuisances pour les riverains

Suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (DDTM, MRAE,...), les mesures relatives à la prise en compte des risques et nuisances ont été retranscrites dans le DOO de la manière suivante :

- **Assurer la mise en œuvre de mesures de défense contre les incendies de forêt, conformément à la doctrine régionale en vigueur et à la réglementation nationale,**
- **Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave),**
- **Maintenir une bande tampon entre les bâtiments sensibles au bruit et la RD 126 pour limiter les nuisances sonores.**

PAYSAGES ET PATRIMOINES

Paysages et patrimoines protégés

La moitié nord du secteur, comprenant boisements de feuillus, conifères ou mixtes, est incluse dans le site inscrit des Étangs landais.

On note également la présence de plusieurs bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine protégés, au plus proche côté sud-ouest sur le lieu-dit *Trois Coûts*.

Contexte paysager

Les enjeux sont liés à la qualité des paysages et des aménagements perçus dans le fuseau de la RD810, route classée à grande circulation, ici sur une section "interurbaine" entre les bourgs de Bénesse et de Labenne.



Mesures à mettre en œuvre

- Préserver les continuités et horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Etangs landais
- Préserver des reculs de constructions et/ou des écrans boisés vis-à-vis des patrimoines protégés
- Préserver les fronts arborés existants le long de la RD810
- Planter et requalifier les sections d'implantations ou aménagements économiques existants, en conjonction avec la maîtrise des implantations futures d'activités (recul de principe de 75 mètres ou bien recul aménagé tel que déjà prévu dans le PLUi à 35 mètres de la RD810).

6.3.8. SDU Collège à Labenne

MILIEUX NATURELS

Zonages de protection et inventaires patrimoniaux

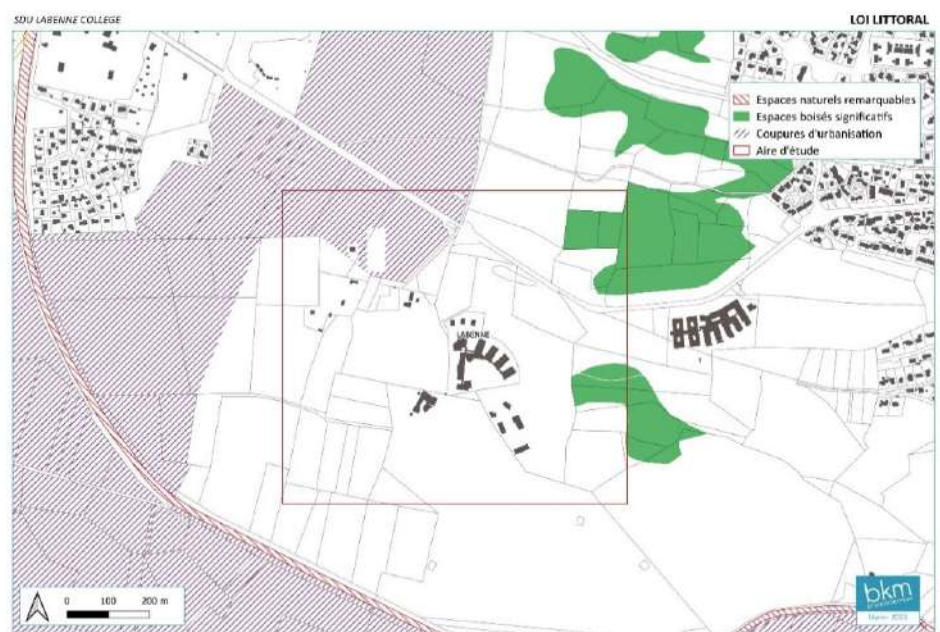
L'aire d'étude ne comprend aucun périmètre d'inventaire et de protection des milieux naturels à l'exception du site inscrit des Etangs landais du sud.



Espaces protégés au titre de la loi littoral

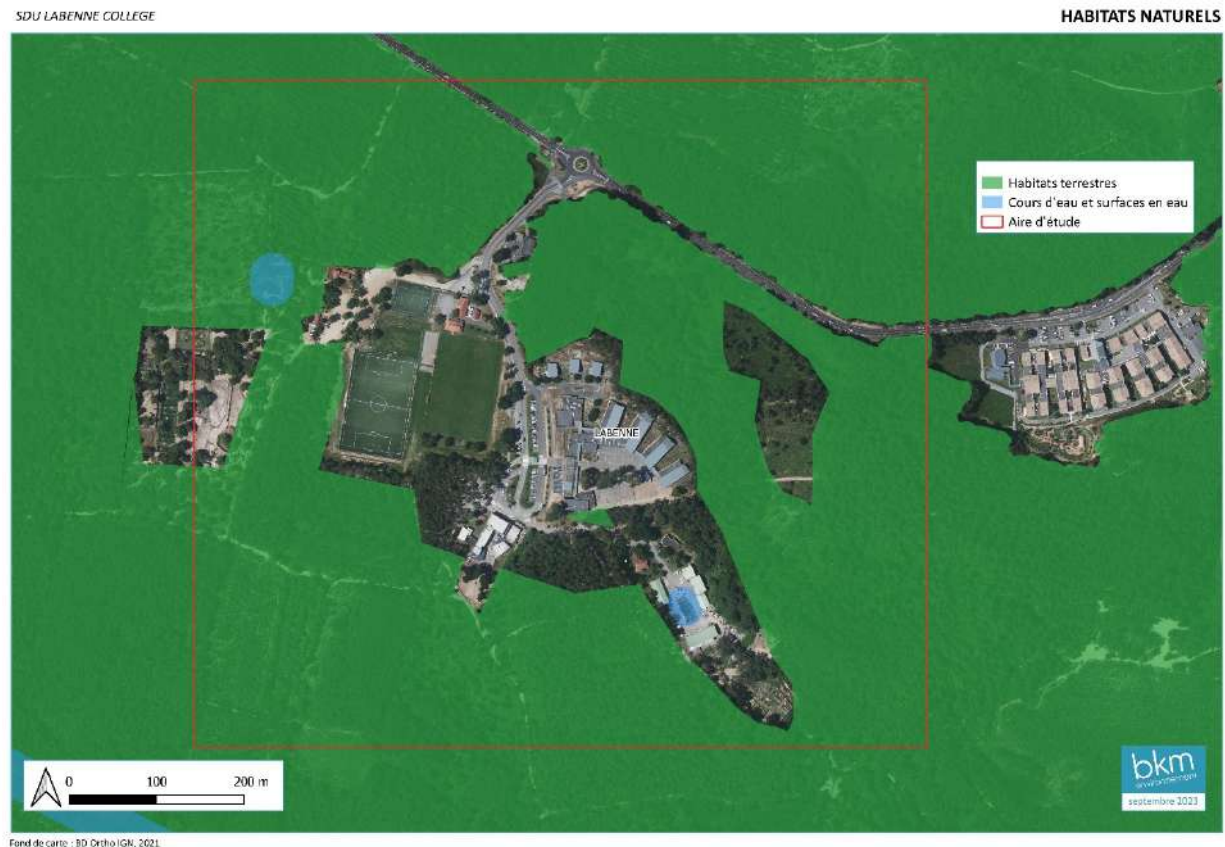
La partie nord-ouest de l'aire d'étude comprend une coupure d'urbanisation côté ouest.

Côté Est se trouvent deux espaces boisés significatifs correspondant en partie à des forêts fermées mixtes de feuillus et de conifères.



■ Milieus naturels, biodiversité

Le secteur comprend une surface importante d'espaces boisés, ainsi que quelques petits plans d'eau isolés.



■ Niveau d'enjeu des milieux naturels

Le secteur est dépourvu de zonages d'inventaires et protection des milieux naturels, ou de protection au titre de la loi littoral. Il comprend toutefois des habitats naturels terrestres et aquatiques. **Le niveau d'enjeu de la zone est moyen.**

■ Mesures à mettre en œuvre

La densification du SDU est susceptible d'affecter la coupure d'urbanisation ainsi que les boisements de la trame verte.

Afin d'éviter et réduire ces risques, les mesures suivantes sont à mettre en œuvre :

- respecter la coupure d'urbanisation au nord-est.
- préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue

■ Evaluation des incidences Natura 2000

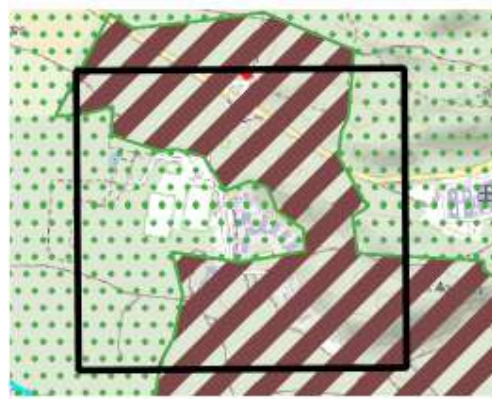
Il n'y a pas de zone Natura 2000 proche susceptible de subir des incidences directes ou indirectes. Le développement du SDU sera sans incidence sur Natura 2000.

RESSOURCES EN EAU

Alimentation en eau potable

L'aire d'étude intercepte au sud de la RD 126 les périmètres de protections rapprochée et éloignée du champ captant d'Onesse - Labenne, approuvés par arrêté préfectoral du 16 juin 2010.

Le SDU sera délimité au sud de la RD 126 et ne concernera pas le captage et son périmètre de protection immédiate.



PERIMETRES DE CAPTAGES AEP

-  Périmètre de protection éloignée
-  Périmètre de protection rapprochée
-  Périmètre de protection immédiate
-  Aire d'étude

La densification du SDU entraînera une augmentation des besoins en eau potable, qu'il est difficile d'estimer à ce stade puisqu'ils dépendent des équipements développés sur ce secteur.

Eaux usées et pluviales

La densification du SDU entraînera :

- Une imperméabilisation des sols et donc un impact sur la concentration des eaux de ruissellement et sur le risque inondation en aval.
- Une augmentation de la production d'eaux usées à traiter.
Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune. Les eaux usées supplémentaires seront envoyées vers la station communale de Labenne. L'ouvrage a une capacité de traitement de 20 000 EH ; elle a reçu une charge maximale de 13 353 EH en 2021. La station fonctionne de manière satisfaisante et est conforme à la réglementation. Elle est en mesure d'absorber l'augmentation des effluents générée par la densification de ce secteur.

Mesures à mettre en œuvre

- Assurer la compatibilité des conditions d'usage des sols avec les règles fixées dans le périmètre de protection rapprochée et éloignée.

Suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (DDTM, MRAE,...), cette mesure a été retranscrite dans le DOO :

- Assurer le respect des règles de protection des périmètres de protection rapprochée et éloignée du « champ captant d'Onesse-Labenne »

■ Risques littoraux

L'aire d'étude est éloignée des zones de risques littoraux (submersion, recul du trait de côte). L'enjeu est nul.

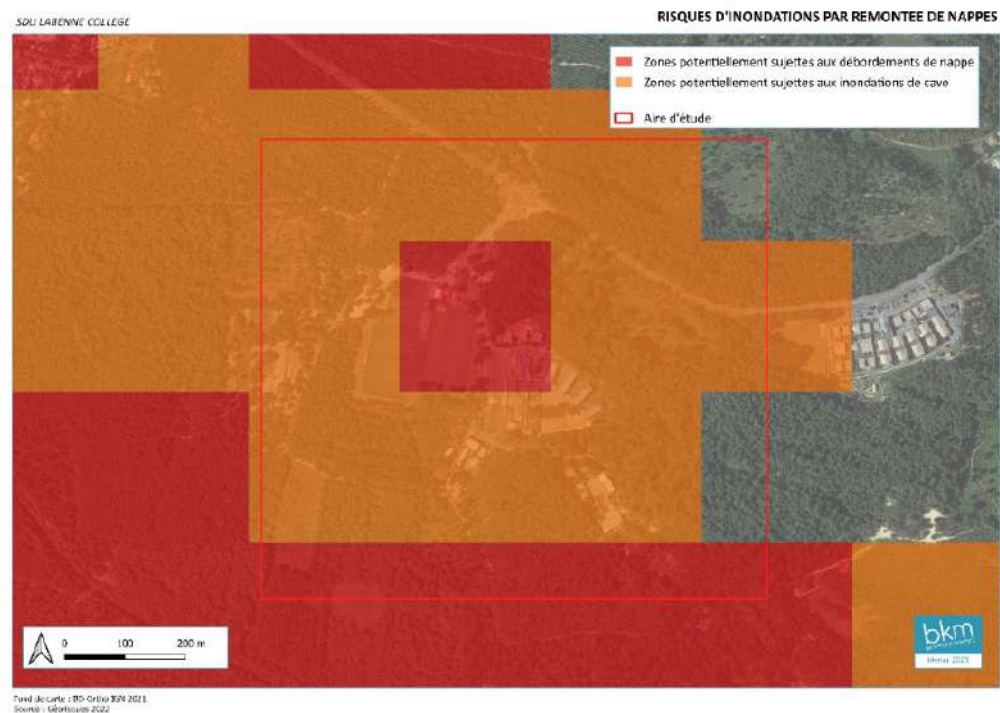
■ Risque inondation par débordement de cours d'eau

L'aire d'étude est éloignée des zones inondables des cours d'eau. L'enjeu est nul.

■ Risque inondation par remontées de nappes

L'aire d'étude se situe selon les données du BRGM dans une zone sensible aux remontées de nappes :

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



L'enjeu lié à ce risque est donc moyen à fort.

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



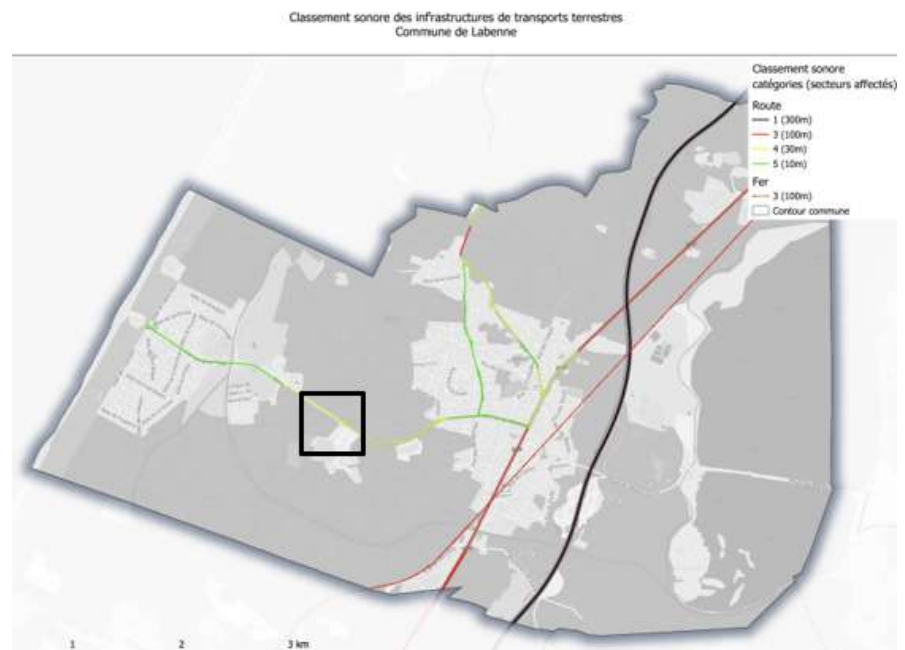
■ Risque industriel, nuisances, pollutions

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

Nuisances sonores : L'aire d'étude est traversée au nord-est par la RD 126 classée au droit du site voie bruyante de catégorie 4, par arrêté préfectoral du 24 janvier 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports routières et ferroviaires dans les Landes.

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

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



■ Mesures à mettre en œuvre

- Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu : mise en place d'une distance minimale dans le PLUi entre les installations, les constructions et les boisements classés en aléa fort
- La densification ne devra pas faire obstacle à une piste périphérique existante
- Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE), notamment autour des bâtiments et au bord de la RD 126.
- Surélever dans le PLUi les planchers des constructions et interdire les sous-sols pour limiter les incidences des inondations par remontées de nappe
- Maintenir une zone tampon entre les bâtiments et la RD 126 pour limiter les nuisances sonores

Suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (DDTM, MRAE,...), les mesures relatives à la prise en compte des risques ont été retranscrites dans le DOO de la manière suivante :

- Assurer la mise en œuvre de mesures de défense contre les incendies de forêt, conformément à la doctrine régionale en vigueur et à la réglementation nationale,
- Assurer l'application des mesures de prévention des inondations par remontées de nappes (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave),
- Maintenir une bande tampon entre les bâtiments sensibles au bruit et la RD 126 pour limiter les nuisances sonores.



PAYSAGES ET PATRIMOINES

Paysages et patrimoines protégés

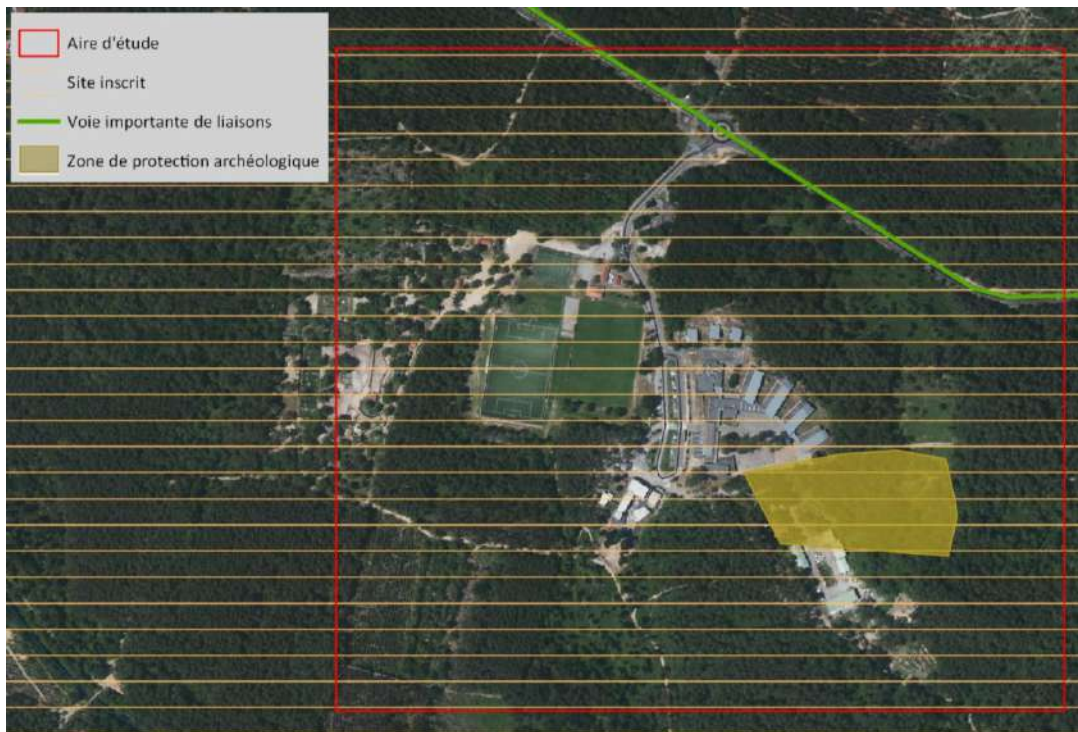
Le secteur d'étude est entièrement compris dans le site inscrit des Étangs landais.

De plus, on constate la présence d'une zone de protection archéologique (*espace fortifié, Moyen Age*), entre les sites du collège et des Services techniques municipaux.

Contexte paysager

Les enjeux sont ici liés à la préservation des paysages boisés :

- en bordure de la RD126 qui assurer la liaison entre le bourg et Labenne Océan
- et comme "écran" de l'ensemble d'équipements.



Mesures à mettre en œuvre

- Préserver les continuités et horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Etangs landais
- Eviter autant que possible toute développement urbain au niveau de la zone archéologique protégée. Mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions exigées (diagnostic/fouille)
- Préserver le front arboré de la RD126
- Préserver le caractère de "clairière" du secteur d'équipements au sein d'épaisseurs importantes de boisements

6.4. L'analyse des incidences du projet sur les autres thématiques

□ Consommation d'espace

■ Analyse des potentiels d'évolution des espaces urbains au stade du SCOT :

En termes de consommation d'espace, plusieurs secteurs de SDU sont considérés comme ayant une incidence nulle ou très faible en raison du potentiel très limité de densification et de la définition même des SDU qui implique une délimitation "au plus près de l'urbanisation existante" :

- les SDU du Golf et les autres SDU proches (Le Houron, les Arênes, Le Pignada) à Moliets
- le SDU du Château d'eau à Soustons
- le SDU du Golf à Seignosse

Ces secteurs résidentiels se caractérisent par leur densité d'occupation, avec très peu de potentiel d'urbanisation supplémentaire, et des limites bâties claires au sein des espaces boisés ou naturels aménagés (golfes) environnants.

Sur 3 secteurs, l'incidence est considérée comme faible compte tenu du potentiel évalué a priori comme limité de densification et/ou de possible d'extension :

- le village de Moliets-plage
- le SDU de Maâ à Moliets
- le SDU du Collège à Labenne

L'identification de Moliets-plage en tant que "Village" au sens de la Loi Littoral permet théoriquement son extension conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'environnement de cette station balnéaire, en bordure d'océan, d'espaces boisés littoraux protégés, de terrains de golf et de grands campings, limitent fortement ces possibilités, ce que confirme le DOO du SCOT au travers des "limites strictes des périmètres urbanisés" qu'il définit.

Les espaces potentiels d'urbanisation évalués en première approche (en extension ou en densification) se situent ainsi au niveau d'espaces actuellement non bâtis de loisirs ou d'espaces verts interstitiels entre ensembles résidentiels.

Sur le SDU de Maâ, des terrains interstitiels (espaces naturels boisés ou non) sont susceptibles d'être intégrés aux limites constituées du quartier et d'être nouvellement urbanisés, auquel s'ajoute une possible densification par division foncière de terrains déjà bâtis, affectant notamment des parcs et jardins arborés.

Sur le SDU du Collège de Labenne, des aménagements d'équipements supplémentaires pourraient affecter des espaces actuellement boisés s'inscrivant au sein de l'ensemble "Collège - Pôle sportif".



Sur 2 secteurs, l'incidence potentielle est considérée comme moyenne :

- le village économique d'Housquit - Artiguenave
- le SDU de Caliot à Messanges

L'identification du site d'Housquit-Artiguenave en tant que "Village" de la Loi Littoral permettra potentiellement son extension conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Les espaces concernés sont boisés et se situent de part et d'autre de la RD810.

Le potentiel d'urbanisation supplémentaire sur le SDU de Caliot est lié à l'occupation potentielle de terrains agricoles ou boisés interstitiels, et par la division de grands terrains bâtis. Par ailleurs, l'étude agricole de la Chambre d'Agriculture dans le cadre du PLUi a mis en évidence un enjeu lié à la présence d'un siège d'exploitation sur ce secteur. La délimitation fine du secteur et la détermination de règles adaptées par le PLUi doivent permettre de limiter ce potentiel, de préserver de l'urbanisation les espaces agricoles ou naturels porteurs d'intérêt, et d'éviter tout conflit d'usage ou incidence sur le bon fonctionnement de l'exploitation agricole identifiée.

■ **Mesures à mettre en œuvre :**

Les potentiels d'évolution urbaine évalués ci-avant en premier approche, sont à préciser dans le cadre de la délimitation des villages et des SDU opérée par modification du PLUi.

Ces délimitations de zones urbaines et le cas échéant de zones à urbaniser (pour les Villages) doivent :

- Respecter les orientations définies dans le DOO pour chaque type d'entité urbaine (prescriptions 26b pour les Villages et 27 pour les SDU). Dans le cas des SDU, il est ainsi notamment prévu que le potentiel constructible en nouveaux logements (hors cas de renouvellement urbain) doit être nettement inférieur au nombre de logements existants.
- Respecter les mesures de protections d'espaces, mesures qualitatives et de prise en compte des risques précisées pour chaque secteur (cf. chapitre 6.3 précédent et DOO prescription P.27 pour les SDU.), qui doivent conduire à préserver nombres d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'une urbanisation nouvelle, à préserver les éléments d'intérêt des paysages et patrimoines locaux, et à encadrer les potentiels d'urbanisation pour éviter des effets de sur-densification.
- Assurer que les potentiels urbanisables découlant de la délimitation de ces nouveaux Villages et SDU ne remettent pas en cause l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers fixé à – 30 % par le SCoT initial.
- Contribuer à la sobriété foncière dans les dispositions du PLUi.

En effet, la très grande partie des secteurs concernés, hormis le quartier de Caliot-Camentron à Messanges, sont déjà classées en zone urbaine (U) dans le PLUi en vigueur.

La modification simplifiée n°1 du SCoT conduit ainsi à questionner la délimitation de certaines zones urbaines issues du PLUi approuvé le 27 février 2020, et à les resserrer notamment au niveau des parties non prises en compte au titre de l'article L121-8 de la Loi Littoral.

La démarche de redéfinition des limites urbanisables et des règles applicables, doit ainsi permettre une évolution positive du PLUi en termes de modération de la consommation d'ENAF.



□ Le climat, l'air et l'énergie

Le développement de l'urbanisation au sein des villages et la densification des secteurs déjà urbanisés peuvent potentiellement engendrer une augmentation des déplacements motorisés entre les lieux d'habitat, d'équipements, de services et d'activités,

C'est le cas de SDU d'habitat éloignés des centres et des principaux sites d'équipements et commerces, ainsi que du SDU du Collège à Labenne également déconnecté du centre-bourg et des principales zones d'habitat concernées.

Les déplacements seront donc à l'origine d'émissions de polluants atmosphériques et des gaz à effet de serre. Cet impact ne sera toutefois pas significatif étant donné les faibles capacités à priori identifiées au sein des SDU, et des orientations et mesures affirmées par le SCOT visant à encadrer ces secteurs.

Les incidences du changement climatique sont prises en compte dans l'analyse des sites à travers les incidences sur les risques associés (feux de forêt, recul du trait de côte).

□ La gestion des déchets

Le développement de l'urbanisation au sein des villages et la densification des secteurs déjà urbanisés engendrera une augmentation de la production de déchets ménagers,

Celle-ci devrait toutefois rester très modérée au regard des productions existantes de déchets.

Elle aura une incidence faible sur les capacités de collecte et de traitement des déchets, les équipements en place étant en mesure de gérer le surplus de déchets produits.



6.5. Articulation avec les plans et programmes

6.5.1. Documents avec lesquels la modification simplifiée du SCOT doit être compatible

❑ Les dispositions particulières au littoral

Certains Villages et SDU sont proches d'espaces caractérisés et protégés par le Loi Littoral : bande inconstructible, espace remarquable, coupure d'urbanisation, espace boisé significatif, définition des Agglomérations, Villages et SDU.

Les dispositions relatives à ces espaces sont respectées dans les dispositions modifiées du SCOT, puisque celles-ci :

- s'attachent à assurer la conformité du DOO avec les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme modifiées par la Loi ELAN,
- n'impacte pas les orientations de protection des espaces et paysages sensibles du littoral, mais à l'inverse les prennent en compte dès le stade des analyses menant à l'identification des différentes entités urbaines (agglomérations, villages, SDU) sur MACS

❑ Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil Régional et approuvé le 27 mars 2020 par arrêté interpréfectoral.

Le SRADDET est composé de 41 règles générales dont la vocation est de contribuer à l'atteinte des 80 objectifs définis dans le schéma. Ces règles figurent dans le tableau suivant. Il est précisé en quoi la modification simplifiée n°1 du SCOT est compatible avec elles.

Les règles qui n'ont pas de lien avec les objets de la modification simplifiée du SCOT figurent en grisé.

Numéro et intitulé de la règle	Compatibilité avec la modification simplifiée n°1 du SCOT
1> Développement urbain durable et gestion économe de l'espace	
RG 1 : Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.	L'appui sur les enveloppes urbaines existantes (principes d'une urbanisation significative et continue) constitue le fondement même de l'article L121-8 du code de l'urbanisme sur lequel s'appuie la modification simplifiée du SCOT et les choix opérés de localisations d'agglomérations, villages et SDU
RG2 : Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.	



Numéro et intitulé de la règle	Compatibilité avec la modification simplifiée n°1 du SCoT
RG3 : Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale	La modification prend en compte en tant que SDU le site existant du Collège/pôle sportif à Labenne pour permettre le renforcement potentiel des équipements sur ce site
RG4 : Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.	Les secteurs de Bourgs, des stations de Moliets-plage et Labenne-Océan et des zones économiques, qui constituent les principaux lieux de dessertes par le transport collectif intercommunal, sont confirmés ou nouvellement intégrés dans les définitions d'agglomérations et villages
RG5 : Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés	
2> Cohésion et solidarités sociales et territoriales	
RG6 : Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.	
RG7 : Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	
RG8 : Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	
RG9 : L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.	
RG10 : Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme : - par la préservation du foncier agricole - par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité	
3 > Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports	
RG11 : Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.	
RG12 : Les autorités organisatrices de la mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques et d'informations voyageurs avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.	
RG13 : Les réseaux de transport publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une optimisation des connexions entre les lignes de transport.	
RG14 : Dans le cas de PDU limitrophes, chacun des PDU veille à optimiser les interfaces transport entre les 13 territoires.	
RG15 : L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée.	
RG16 : Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.	
RG17 : Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transport collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	



Numéro et intitulé de la règle	Compatibilité avec la modification simplifiée n°1 du SCoT
RG18 : Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens	
RG19 : Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs	
RG20 : Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	
RG21 : Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux (cf liste)	
4 > Climat, Air et Énergie	
RG22 : Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante	
RG23 : Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses	
RG24 : Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	La modification intègre la préservation des zones humides et des milieux aquatiques en les préservant
RG25 : Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer	La modification intègre la modélisation du trait de côte à horizon 2050 (OCA) et évite le développement de l'urbanisation du village de Moliets plage vers l'ouest et le sud-ouest
RG26 : Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.	
RG27 : L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	
RG28 : L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.	
RG29 : L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture	
RG30 : Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	
RG31 : L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	
RG32 : L'implantation des Infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'Etat.	
5 > Protection et restauration de la biodiversité	
RG33 : Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : - intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance - caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur	Les éléments constitutifs des continuités écologiques sont préservés dans le document. Ils feront l'objet d'une délimitation et de mesures de protections dans le PLUi.



Numéro et intitulé de la règle	Compatibilité avec la modification simplifiée n°1 du SCoT
les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	
RG34 : Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine »).	Le document prévoit l'évitement des réservoirs et corridors de la trame verte et bleue.
RG35 : Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	
RG36 : Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.	Les orientations nouvelles définies au DOO et les mesures environnementales prévues par le SCOT renforcent l'objectif de mobilisation par le PLUi de ces outils de protections
6 > Prévention et gestion des déchets	
RG37 : Les acteurs mettent en œuvre prioritairement des actions visant à la prévention des déchets avant toute opération de valorisation puis d'élimination.	
RG38 : Les acteurs mettent en œuvre des actions visant à la valorisation matière des déchets avant toute opération d'élimination et après toute opération de prévention	
RG39 : L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire régional.	
RG40 : Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés.	
RG41 : Les collectivités en charge de la gestion des déchets et les services de l'Etat identifient les installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits lors de situation exceptionnelle.	

La modification simplifiée n°1 du SCoT ne remet pas en cause les règles du SRADDET. Elle protège les continuités écologiques, la ressource en eau et évite les milieux naturels de qualité, de par les mesures d'évitement définies et intégrées au DOO.

❏ Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027 a été approuvé le 10 mars 2022 par le préfet coordinateur du bassin. C'est un document de référence de la politique de l'eau pour une période de six ans. Le SDAGE vise à répondre aux objectifs environnementaux de la Directive Cadre sur l'Eau (2000/60/CE) qui sont les suivants :

- non-dégradation des masses d'eau ;
- prévention et limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines ;
- atteinte du bon état des eaux ;
- inversion de toute tendance à la hausse, significative et durable, de la concentration de polluants dans les eaux souterraines ;
- réduction progressive ou, selon les cas, suppression des émissions, rejets et pertes de substances prioritaires, pour les eaux de surface ;
- atteinte des objectifs liés aux zones protégées.

Le SDAGE définit des mesures autour de **quatre objectifs majeurs** :

- créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- réduire les pollutions,
- agir pour assurer l'équilibre quantitatif,
- préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

La modification n°1 du SCoT intègre les attentes exprimées dans le SDAGE, en prévoyant :

- de préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte (boisements) et les milieux aquatiques de la trame bleue (marais d'Orx, zones humides du secteur du Château d'eau à Soustons, cours d'eau/fossés) ;
- de définir des villages et SDU dans des secteurs dans lesquels les eaux usées seront collectées dans les réseaux d'assainissement collectif et traitées sans difficulté par des stations d'épuration conformes et en capacité de traiter des effluents supplémentaires ;
- d'identifier les SDU de Labenne Collège, Soustons château d'eau, Moliets golf et le village de Moliets plage dans des périmètres de protection de captage, en compatibilité avec les règles de protection fixés pour ces captages ;
- de localiser les villages et SDU en dehors des secteurs exposés au risque inondation.

Ces dispositions sont compatibles et vise à transcrire dans la modification du SCoT les objectifs du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.

❑ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour aval

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour aval approuvé le 19 mars 2015 ne couvre pas les aires d'étude des villages et SDU objets de la modification simplifiée.

❑ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Adour-Garonne (PGRI) 2022-2027

Le PGRI 2022-2027 du bassin Adour-Garonne, en déclinaison du second cycle de la directive inondation, a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 10 mars 2022.

Ce second PGRI est dans la continuité du PGRI 2016-2021. Il a pour ambition de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 19 territoires identifiés à risques importants d'inondation (TRI). Il vise à accompagner et contribuer à dynamiser les démarches déjà engagées (programmes d'action de prévention des inondations PAPI, plans de prévention des risques...).

Le PGRI du bassin Adour-Garonne permet d'orienter, et d'organiser la politique de gestion des risques d'inondation à travers les 7 axes stratégiques (objectifs stratégiques) suivants :

- Objectif stratégique n°0 : veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques...) ;
- Objectif stratégique n°1 : poursuivre le développement des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes ;
- Objectif stratégique n°2 : poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés ;
- Objectif stratégique n°3 : poursuivre l'amélioration de la préparation et la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Objectif stratégique n°4 : réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires ;
- Objectif stratégique n°5 : gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- Objectif stratégique n°6 : améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions

45 dispositions sont associées pour atteindre ces objectifs, dont 15 sont communes avec le projet de schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) 2022-2027.



Les dispositions du PGRI en lien direct avec Les documents d'urbanisme ; en vis-à-vis est indiqué en quoi la modification simplifiée n°1 du SCoT est compatible avec ces dispositions.

Objectif stratégique N° 4 : réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires	
Dispositions du PGRI du bassin Adour-Garonne en lien avec les documents d'urbanisme	Compatibilité du PLU avec les dispositions du PRGI
D.4.3 Améliorer la prise en compte du risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou submersion marine dans les documents d'urbanisme	Les villages et SDU objets de la modification simplifiée du SCoT se situent en dehors des zones inondables.
D.4.4 Améliorer la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement (urbain et rural) dans les documents d'urbanisme et lors de nouveaux projets	
D.4.5 Améliorer la prise en compte du risque d'inondation torrentielle / coulées de boue dans les documents d'urbanisme	
D.4.6 Mettre en place des indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation dans les documents d'urbanisme	
D.4.8 Développer la réalisation de diagnostics de vulnérabilité et accompagner la réalisation des travaux correspondants	
D.4.10 Améliorer la conception et l'organisation des réseaux en prenant en compte le risque inondation	
Objectif n° 5 : Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements	
D.5.1 Améliorer la connaissance et la compréhension du fonctionnement des têtes de bassin hydrographiques et renforcer leur préservation	La modification simplifiée préserve les cours d'eau et les fossés (trame bleue) située en tête de bassin versant dans les secteurs du quartier de Maâ à Moliets et du quartier Caliot à Messanges
D.5.2 Mettre en œuvre les principes du ralentissement dynamique	La modification simplifiée préserve et évite la densification sur les zones humides identifiées dans le secteur du Château d'eau à Soustons

En conclusion, la modification simplifiée n°1 du SCoT est compatible avec le PGRI du bassin Adour-Garonne.

❑ Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

Les villages et SDU objets de la modification simplifiée ne sont pas concernés par des dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

❑ Le Schéma Régional des Carrières de Nouvelle Aquitaine

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) de Nouvelle-Aquitaine est en cours d'élaboration. Dans l'attente, l'actuel Schéma Départemental des Carrières (SDC) des Landes approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 mars 2003, reste en vigueur.

La modification simplifiée n°1 du SCoT ne prévoyant aucun projet de carrière, elle n'interfère en rien avec ce schéma.

6.5.2. Documents que la modification simplifiée du SCOT doit prendre en compte

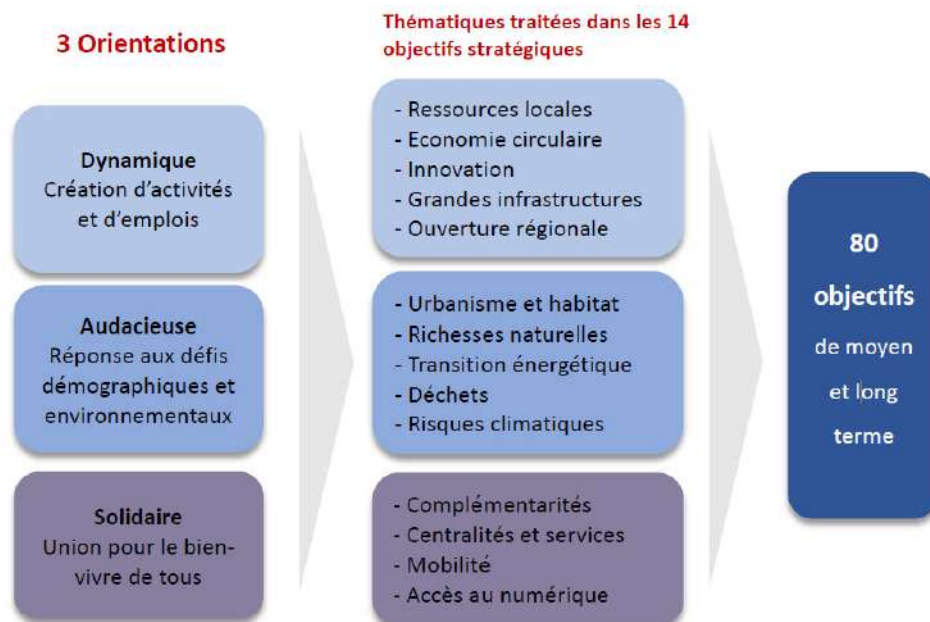
❑ Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

Le SRADDET a défini 80 objectifs construits autour de trois grandes orientations :

Orientation 1 - Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois

Orientation 2 - Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux

Orientation 3 - Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous.



Les évolutions apportées au SCOT dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCOT (identification de 2 villages et des SDU) prennent en compte les objectifs suivants :

Objectif 1 : Construire un environnement d'accueil et d'accompagnement favorable au développement des entreprises sur tout le territoire régional, au travers de l'identification en tant que Village du secteur existant d'activités d'Housquit-Artiguenave à Labenne, puisque celui-ci s'inscrit en tant "qu'espace d'équilibre" dans la stratégie intercommunale d'accueil économique déclinée dans le Schéma directeur des ZAE défini en 2019.

Objectif 40 : *Préserver et restaurer les continuités écologiques* (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques),

Objectif 42 : *Préserver et restaurer la qualité des paysages et leur diversité*, au travers des mesures définies pour la réglementation des SDU, notamment pour les quartiers en contexte forestier



6.6. Définition d'indicateurs de suivi des effets de la modification du SCoT sur l'environnement

Compte tenu de spécificité de l'objet de la présente modification simplifiée du SCOT (application de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme), sont seulement définis les indicateurs suivants découlant des mesures prévues dans l'évaluation environnementale, venant compléter ou préciser ceux déjà prévus dans le SCOT initial et/ou dans le PLUi de la CdC de MACS

Indicateur	Unité de mesure	Source d'information	Donnée initiale
Superficie d'espaces naturels consommés dans les aires d'étude des SDU et villages	ha	Cartographie des milieux naturels à partir des photos aériennes (SIG)	Photo aérienne 2021
Nombre de bâtiments ou sites identifiés au titre des patrimoines protégés (article L151-19)	Unités de bâti ou site	Cdc MACS / PLUi	PLUi en vigueur fin 2022
Nombre de logements réalisés dans les périmètres de SDU	nb	Photo aérienne, cadastre et données communales	Photo aérienne avec cadastre 2022
Nombre de logements en contact avec le massif forestier	nb	Photo aérienne, cadastre et données communales	Photo aérienne avec cadastre 2022

7. SYNTHESE – RESUME NON TECHNIQUE

7.1. Synthèse de la démarche d'évolution du SCOT

- ☐ **L'évolution du SCOT consiste à confirmer et compléter les définitions d'espaces urbanisés de la Loi Littoral, et renforçant en cela la conformité du schéma avec le texte législatif récemment actualisé.**

Le SCOT de 2014 identifie et localise déjà, de manière relativement large (*cf. carte rappelée p 9 de la présente notice*), certains espaces en tant qu'agglomérations et villages.

Ainsi, une part majeure des espaces urbanisés des communes littorale est ainsi déjà prise en compte dans le schéma en vigueur et son évaluation environnementale :

- l'ensemble des *agglomérations* correspondantes aux villes/bourgs et à leurs continuités urbaines (à Moliets, Messanges, Vieux-Boucau-Messanges sud-Port d'Albret, Soustons, Seignosse, conurbation Capbreton-Hossegor-Soorts-Seignosse-Le Penon, Labenne),
- le *village résidentiel et touristique* de Labenne-Océan,
- les *villages économiques* des ZA des 2 Pins à Capbreton et de Larrigan à Seignosse, très proches des agglomérations du même nom et comprises dans leur localisation initiale.

La modification simplifiée conduit par contre à prendre en compte d'autres espaces urbanisés existants et à les qualifier au titre de la Loi Littoral. Cela concerne :

- le *village résidentiel et touristique* de Moliets-Plage,
- le *village économique* d'Housquit-Artiguenave à Labenne,
- les *SDU* localisés à Moliets, Messanges, Soustons, Seignosse et Labenne, lesquels ne pouvaient être pris en compte précédemment en l'absence de dispositions législatives adaptées.

- ☐ **La démarche d'étude du projet de modification s'est attachée à mettre en œuvre un principe d'application territorialisée et plus précise de la Loi Littoral par rapport au SCOT initial, à partir du cadre général fixée par la législation et des précisions apportées par la jurisprudence**

Cet objectif se traduit à plusieurs niveaux :

- une description plus précise des localisations *d'agglomérations* et *villages*, associée à une représentation plus resserrée,
- une notion *d'agglomération* fondée clairement sur les lieux de centralités, de développements bâtis historiques aujourd'hui les plus étendus, d'accueil principal de services et d'habitants sur les communes littorales,
- une notion et des localisations de *villages* distinguées de celle d'agglomération, qui permet de mettre en évidence la spécificité de certains lieux urbanisés, séparés des villes et bourgs (parfois de très peu), et qui sont supports de vie à l'année et de développements sur le territoire : des stations balnéaires issues de la MIACA (*villages résidentiels et touristiques*) et des zones d'activités (*villages économiques*).
- une approche progressive d'identification des SDU, qui met en évidence deux typologies locales de secteurs bâtis et habités : les quartiers agro-forestiers d'habitat aéré (plutôt associés aux espaces et paysages rétro-littoraux), et les îlots résidentiels compacts (plutôt associés aux espaces balnéaires et d'accueils touristiques).



- ☐ **L'évolution du SCOT n'affecte pas les espaces et paysages voués à être protégés** en application de la Loi Littoral (espaces remarquables, espaces boisés significatifs, bande des 100 mètres, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation), en vertu des définitions de la Trame Verte et Bleue (réservoirs et corridors), ou au titre des qualités bâties et paysagères sur le territoire.

Ainsi, le projet de modification simplifiée :

- ne modifie pas les objectifs et prescriptions de protections naturelles, agricoles, forestières et paysagères du SCOT initial.
- prend appui (dans une logique initiale d'évitement des incidences) sur les espaces naturels identifiés au titre de la "Loi Littoral" et dans la TVB intercommunale, lesquels ont été pris en compte dans le cadre de la démarche d'analyses et de définition des entités urbanisées (cf. chapitre 4),
- intègre dans les prescriptions modifiées du DOO, des dispositions visant à conforter la prise en compte et protection de ces espaces et paysages :
 - . pour les agglomérations et les villages, l'obligation est faite aux PLUi de déterminer finement *"les limites de protections agricoles, naturelles, forestières ou paysagères correspondantes aux lisières"* de ces espaces, ainsi que des *"espaces à protéger placés à l'intérieur de leurs enveloppes"* ;
 - . pour les SDU, outre la nécessité de les délimiter "au plus près de l'urbanisation existante", le PLUi doit veiller à encadrer la constructibilité, notamment *"en préserver les éléments de patrimoine bâti et de paysage présents au sein ou en lisière du secteur"* et *"en évitant les possibilités de trop forte densification en contexte agro-forestier"*.

- ☐ **La modification simplifiée du SCOT n'affecte pas les équilibres du projet initial de SCOT, ses objectifs et le cadre de son évaluation, tels que traduits dans les différentes pièces du schéma.**

De ce point de vue, les incidences environnementales potentielles liées à la procédure apparaissent limitées :

- En premier lieu, les secteurs nouvellement identifiés au titre de la Loi Littoral (villages et SDU) constituent déjà des espaces bâtis et urbanisés,
 - D'autre part, le SCOT opère une simple localisation de ces espaces, conformément aux articles L.121-3 et L.121-8 du code de l'urbanisme. C'est le document d'urbanisme applicable sur le territoire de MACS (en l'occurrence le PLUi) qui fixera les limites et règles de constructibilité applicables à ces espaces, permettant d'évaluer plus précisément les impacts potentiels, qu'ils soient négatifs (liées un potentiel d'urbanisation supplémentaire) ou positifs (notamment liées au renforcement des protections en application du nouveau cadre fixé pour les agglomérations, villages et SDU) sur les espaces d'enjeux naturels, agricoles ou de paysage sur le littoral,
 - Sur les autres thématiques environnementales portées par le SCOT (ressources en eau, risques et nuisances, énergie-climat, déchets), les évolutions liées à la modification simplifiée apparaissent de faible implication et d'ordre général.
- On peut noter le caractère positif du choix par le SCOT d'identifier les SDU selon le critère de leur desserte par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées, ce qui contribue :
- . à la protection des milieux sensibles aux pollutions,
 - . à la protection des sols et sous-sols,
 - . à la limitation des consommations d'espaces par logement.



7.2. Résumé non-technique

Aire d'étude	Thématique	Etat initial	Impacts	Mesures
Village Moliets plage	Milieu naturel	Présence d'espaces protégés au titre de la loi littoral sur la frange ouest et d'espaces boisés sur le reste de la zone	Ces espaces risquent d'être affectés par le développement du village	Respect des dispositions de la loi littoral. Préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue .
	Risques	Présence de boisements de résineux à l'ouest et au sud-est, classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes Façade ouest soumise au recul du trait de côte	Risque de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles constructions situées en lisière de forêt et vis-versa. Risque accru par la fréquentation touristique du secteur. Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols Eviter l'extension du village vers l'ouest et le sud-ouest
	Ressource en eau	Aire d'étude concernée le périmètre de protection éloignée du forage F5 de Moliets-et-Maa Station d'épuration communale de 18 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées pouvant être absorbés par les équipements existants Imperméabilisation des sols Règlementation des périmètres de protection du forage F5 compatible avec la construction d'habitat et d'hébergement.	
	Paysage-Patrimoine	Secteur de "proximité littorale", compris dans le site inscrit des Étangs landais, et en partie dans les Espaces Proches du Rivage	Enjeux paysagers liés à la qualité d'aspect et d'usage des espaces publics et collectifs, compte de l'attractivité de ce site balnéaire et de sa fréquentation importante en période estivale.	Préserver les espaces boisés et dunaires qui font partie des paysages emblématiques de la côte, notamment et de manière stricte dans les espaces qualifiés de proches du rivage Préserver et renforcer lorsque c'est possible les couverts et continuités végétales, notamment arborées. Mettre en œuvre les objectifs de la "feuille de route" définie dans le cadre de la démarche "ADS"

Aire d'étude	Thématique	Etat initial	Impacts	Mesures
SDU Golf- Arènes- Huron- Pignada à Moliets-et- Maâ	Milieu naturel	Présence d'espaces remarquables du littoral sur la frange est du secteur. Espaces boisés de la trame verte sur le reste du secteur	La densification du SDU risque d'affecter ces espaces.	Respect des dispositions de la loi littoral. Préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue .
	Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes	Risque limitée de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa, en raison du faible nombre de parcelles non bâties (4) dans le secteur Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols
	Ressource en eau	Aire d'étude concernée les périmètres de protection éloignée et rapprochée du forage F5 de Moliets-et-Maa Station d'épuration communale de 18 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation très limitée de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées étant donné le nombre de parcelles non bâties Imperméabilisation des sols réduite aux quelques parcelles non bâties Règlementation des périmètres de protection du forage F5 compatible avec la construction d'habitat	
	Paysage-Patrimoine	L'aire d'étude comprise dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement forestier.	Enjeux sur ces secteurs liés à la préservation de la présence végétale, notamment arborée, au sein des "îlots urbains" identifiés, en espaces collectifs comme en espaces privés	Préserver les continuités et horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Etangs landais Préserver et renforcer lorsque c'est possible les couverts et continuités végétales, notamment arborées.

Aire d'étude	Thématique	Etat initial	Impacts	Mesures
SDU Quartier de Maâ à Moliets-et- Maâ	Milieu naturel	Le secteur comprend des espaces boisés de la trame verte relativement étendus. On trouve également des cours d'eau, et au sud une surface en eau de la trame bleue.	La densification du SDU risque d'affecter ces espaces.	Préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue .
	Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans le cadre de la mise à jour de l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes	Risque de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols
	Ressource en eau	Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Station d'épuration communale de 18 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées pouvant être absorbés par les équipements existants Imperméabilisation des sols	
	Paysage-Patrimoine	L'aire d'étude comprise dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement forestier. Présence d'une zone de protection archéologique (Chapelle de Maâ, moyen Age),	Dans un contexte de pression foncière et de tendance déjà engagée de "résidentialisation" de l'habitat sur ce secteur, enjeux paysagers liés à la préservation de l'ambiance de "quartier forestier" de Maâ, et à la mise en évidence et protection du patrimoine traditionnel, dont les sites d'airiaux	Préserver les continuités et horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Etangs landais Préserver le couvert boisé au sein du quartier Préserver et mettre en valeur les sites de patrimoine bâti ou paysager Prévoir des dispositions permettant de prévenir les risques de banalisation urbaine et de sur-densification

Aire d'étude	Thématique	Etat initial	Impacts	Mesures
SDU Quartier Caliot- Camentron à Messanges	Milieu naturel	Le secteur comprend des espaces boisés de la trame verte relativement étendus. Plusieurs cours d'eau affluents du Courant de Messanges sont des éléments de la trame bleue.	La densification du SDU risque d'affecter ces espaces.	Préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue .
	Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes	Risque limitée de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa, en raison du faible nombre de parcelles non bâties en contact direct avec le massif forestier (4) Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols
	Ressource en eau	Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Eaux usées traitées par la station d'épuration de Soustons intercommunale qui traite les effluents de 6 communes et d'une capacité de 100 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées pouvant être absorbés par les équipements existants Imperméabilisation des sols	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration de Labenne Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération
	Paysage-Patrimoine	Aire d'étude comprise dans le site inscrit des Étangs landais, mais dans un environnement principalement urbanisé et agricole Présence de parcelles de vignes exploitées IGP, élément exceptionnel dans ce secteur des Landes.	Dans un contexte de pression foncière et de tendance déjà engagée de "résidentialisation" de l'habitat sur ce secteur, les enjeux paysagers sont liés essentiellement à la préservation de l'ambiance de "quartier agroforestier"	Préserver les espaces viticoles de leur fonctionnalité, et des bâtiments ou installations associées à leur exploitation Préserver le couvert boisé au sein du quartier Préserver et mettre en valeur les sites de patrimoine bâti ou paysager Prévoir des dispositions permettant de prévenir les risques de banalisation urbaine et de sur-densification

Aire d'étude	Thématique	Etat initial	Impacts	Mesures
SDU Château d'eau à Soustons	Milieu naturel	Le secteur comprend des espaces boisés de la trame verte relativement étendus. Côté ouest, se trouve une zone humide et côté est un cours d'eau de la trame bleue.	La densification du SDU risque d'affecter ces espaces.	Préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue .
	Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes	Risque limitée de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa, en raison du faible nombre de parcelles non bâties (2) dans le secteur et de leur localisation au sein du tissu bâti existant. Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols
	Ressource en eau	Aire d'étude située dans le périmètre de protection rapprochée du forage F1 château d'eau Station d'épuration de Soustons intercommunale qui traite les effluents de 6 communes et d'une capacité de 100 000 EH, conforme à la réglementation.	Augmentation très limitée de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées étant donné le nombre de parcelles non bâties Imperméabilisation des sols réduite aux deux parcelles non bâties	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration de Labenne Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération
	Paysage-Patrimoine	Aire d'étude comprise dans le site inscrit des Étangs landais, mais dans un environnement principalement urbanisé (proximité relative de la ville de Soustons et nombreuses constructions éparses)	Enjeux liés à la qualité des paysages d'entrée de ville en bordure de la RD116, et aux boisements de proximité s'inscrivant pour certains en continuité des grandes trames vertes	Préserver le front végétalisé de la RD116 (arbres, haies/clôtures végétales) Préserver les continuités arborées significatives, notamment de feuillus, présentes en limites du quartier



Aire d'étude	Thématique	Etat initial	Impacts	Mesures
SDU Golf à Seignosse	Milieu naturel	Un espace naturel remarquable est localisé en frange nord-est du golf. Côté est, se trouvent des espaces boisés significatifs ainsi qu'une coupure d'urbanisation. Le secteur comprend des espaces boisés de la trame verte relativement étendus. On trouve aussi plusieurs plans d'eau de la trame bleue.	La densification du SDU risque d'affecter ces espaces.	Respect des dispositions de la loi littoral. Préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue .
	Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes	Risque limitée de propagation d'un incendie des boisements vers les nouvelles habitations et vis-versa, en raison du faible nombre de parcelles non bâties (2) dans le secteur Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions	Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols
	Ressource en eau	Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Station d'épuration communale de Seignosse Le Penon de 25 800 EH, conforme.	Augmentation très limitée de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées étant donné le nombre de parcelles non bâties Imperméabilisation des sols réduite aux deux parcelles non bâties	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration de Labenne Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération
	Paysage-Patrimoine	Aire d'étude comprise dans le site inscrit des Étangs landais, dans un environnement largement boisé	Enjeux sur ce secteur liés à la préservation des ambiances du quartier, qui associent un couvert boisé relativement important et une densité mesurée de constructions (globalement des maisons individuelles sur terrains de taille moyenne à petite).	Préserver les continuités et horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Étangs landais Préserver le couvert boisé au sein et autour des terrains d'habitat Prévoir des dispositions permettant de prévenir le risque de sur-densification, notamment de volumétrie des constructions au regard des caractéristiques actuelles du bâti

Aire d'étude	Thématique	Etat initial	Impacts	Mesures
Village ZAE d'Housquit-Artiguenave à Labenne	Milieu naturel	La partie sud du secteur comprend le marais d'Orx et les milieux associés, concernés par des dispositifs de protection. Le reste du secteur comprend des espaces boisés de la trame verte.	Le développement du village risque d'affecter ces espaces.	Protection forte du marais d'Orx et ses milieux associés. Préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue.
	Risques	Aire d'étude composée de boisements de résineux classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes	Risque de propagation d'un incendie de la ZAE vers la forêt et vis-versa Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions Risques de nuisances pour les riverains des habitations existantes	Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols Créer ou maintenir des zones tampons végétalisées entre les zones de développement économique et les lieux habités
	Ressource en eau	Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Station d'épuration communale de 20 000 EH, conforme à la réglementation	Augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées vers la station d'épuration de Labenne à laquelle l'aire d'étude est raccordée. Ouvrage en capacité de traiter des effluents supplémentaires Imperméabilisation des sols entraînant une concentration des eaux pluviales vers l'aval	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration de Labenne Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération
	Paysage-Patrimoine	Moitié nord du secteur, comprenant boisements de feuillus, conifères ou mixtes, incluse dans le site inscrit des Étangs landais. Présence de bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine protégés, au plus proche côté sud-ouest sur le lieu-dit Trois Coûts.	Les enjeux liés à la qualité des paysages et des aménagements perçus dans le fuseau de la RD810, route classée à grande circulation, ici sur une section "interurbaine" entre les bourgs de Bénesse et de Labenne	Préserver les continuités et horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Étangs landais Préserver des reculs de constructions et/ou des écrans boisés vis-à-vis des patrimoines protégés Préserver les fronts arborés existants le long de la RD810 Planter et requalifier les sections d'implantations ou aménagements économiques existants, en conjonction avec la maîtrise des implantations futures d'activités

Aire d'étude	Thématique	Etat initial	Impacts	Mesures
SDU Collège à Labenne	Milieu naturel	Le secteur comprend d'importants espaces boisés de la trame verte. On trouve aussi quelques petits plans d'eau de la trame bleue.	La densification du SDU risque d'affecter ces espaces.	Préserver, par le zonage et/ou des prescriptions particulières, les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue.
	Risques	Présence de boisements classés en aléa fort dans l'atlas feux de forêt des Landes mis à jour Aire d'étude située en zone sensible aux remontées de nappes RD 126 classée voie bruyante de catégorie 4	Risque de propagation d'un incendie des équipements vers la forêt et vis-versa Risque de remontées de nappes et de dégâts sur les constructions Possibles nuisances aux abords de la RD106 si des logements sont implantés à proximité de la voie	Eloigner les constructions des zones de risque feux de forêt pour limiter la propagation du feu Mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage (OLE) Surélever les planchers des constructions et interdire les sous-sols Maintenir une zone tampon entre les bâtiments et la RD 126
	Ressource en eau	Pas de captages ni de périmètre de protection dans l'aire d'étude Station d'épuration communale de 20 000 EH, conforme à la réglementation	Augmentation de la demande en eau potable et des rejets d'eaux usées vers la station d'épuration de Labenne à laquelle l'aire d'étude est raccordée. Ouvrage en capacité de traiter des effluents supplémentaires. Imperméabilisation des sols entraînant une concentration des eaux pluviales vers l'aval	Veiller à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité des réseaux et de la station d'épuration de Labenne Maintenir des espaces verts dans le cadre de chaque opération
	Paysage-Patrimoine	Secteur d'étude entièrement compris dans le site inscrit des Étangs landais. Présence d'une zone de protection archéologique (espace fortifié, Moyen Age), entre les sites du collège et des Services techniques municipaux	Enjeux liés à la préservation des paysages boisés, en bordure de la RD126 qui assurer la liaison entre le bourg et Labenne Océan, et comme "écran" de l'ensemble d'équipements	Préserver les continuités et horizons boisés qui font partie des paysages emblématiques du site inscrit des Etangs landais Eviter autant que possible toute développement urbain au niveau de la zone archéologique protégée. Mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions exigées (diagnostic/fouille) Préserver le front arboré de la RD126 Préserver le caractère de "clairière" du secteur d'équipements au sein d'épaisseurs importantes de boisements