

DEPARTEMENT DES LANDES



**MACS**  
Communauté de communes  
Maremne Adour Côte-Sud

**MODIFICATION N°2 DU PLU COMPRENANT  
L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUtf  
DU MOURMAOU**

Situé sur la commune de Saubrigues

**P.L.U. de SAUBRIGUES**

**RAPPORT DE PRESENTATION  
FORMAT EVALUATION  
ENVIRONNEMENTALE**

*Vu pour être annexé à la délibération n°20190627D05A du conseil communautaire en  
date du 27 juin 2019*

le Président  
Pierre FROST

## Table des matières

|  |    |
|--|----|
| RESUME NON-TECHNIQUE.....  | 6  |
| 1. Présentation du projet de modification n°2 du PLU de Saubrigues .....   | 6  |
| Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Saubrigues a pour objet de procéder à l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone AUtf pour y réaliser une opération d'intérêt touristique.....  | 6  |
| 2. Procédure de modification .....   | 7  |
| 3. Synthèse des enjeux environnementaux et mesures pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUtf sur l'environnement.....   | 7  |
| 4. Indicateurs et modalités de suivi .....   | 8  |
| PREMIERE PARTIE : .....  | 9  |
| PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 2.....  | 9  |
| 1. Note de présentation au titre de l'article R.123-8 2° du Code de l'environnement .....  | 9  |
| 1.1- Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU .....   | 9  |
| 1.2- Objet de la modification .....  | 9  |
| 1.3- Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°2 du PLU de Saubrigues  | 9  |
| 1.4- Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°2 du PLU a été retenu .....  | 10 |
| 1.5- Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°2 du PLU de Saubrigues et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête ..... | 11 |
| 1.6- Absence de concertation préalable dans le cadre de procédure de modification du PLU .   | 13 |
| 2. Contexte de la modification n°2 du PLU de Saubrigues.....   | 13 |
| 2.1- Contexte du projet .....  | 13 |
| 2.2- Historique du PLU .....   | 15 |
| 2.3- Compatibilité avec le SCoT.....   | 15 |
| DEUXIEME PARTIE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....  | 17 |
| 1- Les composantes environnementales de la zone AUtf .....   | 18 |
| 1.1- L'environnement physique .....  | 18 |
| 1.2- L'environnement naturel .....   | 24 |
| 1.3- Le contexte paysager .....  | 31 |

|   |    |
|---|----|
| 1.4. L'accessibilité et les transports .....  | 32 |
| 1.5. Protections et contraintes réglementaires.....   | 33 |
| 1.6. Conclusion sur les enjeux en présence.....   | 42 |
| 2 - Prise en compte des enjeux dans le cadre de la modification.....  | 43 |
| 2.1. Dans l'OAP .....   | 43 |
| 2.2. Dans le règlement .....  | 44 |
| 3- Les effets notables sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables sur l'environnement..... | 47 |
| 3.1. Incidences sur les enjeux contextualisés .....   | 47 |
| 3.2. Conclusion sur les incidences du projet .....  | 48 |
| 4 – Modalités de suivi et définition des indicateurs .....  | 49 |
| 4.1 Etude d'impact (à réaliser au moment de la demande de PA par le porteur de projet).....   | 49 |
| 4.2 Définition des indicateurs de suivi .....   | 49 |
| Annexes .....   | 51 |
| Annexe 1 : programmation du SIBVA relative à la réalisation des travaux relatifs au réseau d'eau potable.....   | 52 |
| Annexe 2 : carte des habitats naturels de la ZSC des « zones humides associées au marais d'Orx » dans le secteur du Mourmaou .....  | 53 |

# RESUME NON-TECHNIQUE

## 1. Présentation du projet de modification n°2 du PLU de Saubrigues

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Saubrigues a pour objet de procéder à l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone AUtf pour y réaliser une opération d'intérêt touristique.

La superficie de la zone est d'environ 8,7 ha. Elle est délimitée par la route communale du Mourmaou à l'Ouest et celle du Bousquet (RD366) au Nord, au lieu-dit « Lande de Roberton ».



La précédente procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Saubrigues n'ayant pas fait l'objet d'une approbation suite à l'avis défavorable du commissaire enquêteur en date du 28 janvier 2018 et vu *les avis des personnes publiques associées et les observations du public lors de l'enquête publique*, il s'avère nécessaire de prendre en compte ces observations en réduisant le secteur de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUtf et en classant en zone naturelle N une partie de la zone AUtf sur une superficie d'environ 3.7 ha, afin de préserver la zone humide et les espaces boisés ;

La modification n°2 du PLU de Saubrigues porte sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains à aménager dans l'objectif de permettre la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs. Elle consiste à :

- transformer une partie de la zone AUtf, « zone dédiée à l'hébergement hôtelier, l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme », en zone AUtk d'environ 5 ha « zone équipée ou non, dédiée aux hébergements touristiques exploités sous forme de parc résidentiel de loisirs ».
- transformer l'autre partie de la zone AUtf sur environ 3,7 ha, en zone N « zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable » pour permettre l'évitement de ce secteur afin de préserver la zone humide et les espaces boisés.

## 2. Procédure de modification

La procédure de modification a été initiée par arrêté du 18 juillet 2018 par M. le Président de la Communauté de Communes Marenne-Adour Côte-Sud (MACS) prescrivant la modification.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40, le dossier du projet de modification n°2 sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme à savoir : Monsieur le Préfet, Messieurs les Présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud chargé du SCoT, Monsieur le Maire de Saubrigues, les Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, et de la Chambre d'Agriculture. Il sera également notifié à l'autorité compétente de l'état en matière d'environnement.

Le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique pendant un mois conformément au Code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Il sera ensuite procédé aux mesures de publicité.

## 3. Synthèse des enjeux environnementaux et mesures pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUtf sur l'environnement

Sur la totalité de la zone AUtf d'une superficie de 8,7 ha les terrains concernés par le projet sont constitués :

- de terres agricoles (maïs) sur environ 5 ha qui seront ouverts à l'urbanisation pour permettre la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs.
- d'environ 3,7 ha de zone boisée dont une zone humide (fossé, saules, aulnes, écoulement d'eau...) et d'une zone défrichée suite à la tempête Klaus de 2009 dont une partie caractérisée zone humide, les zones humides représentant au total une surface de 1,45 ha. Pour permettre l'évitement de ce secteur afin de préserver la zone humide et les espaces boisés, une zone naturelle est ainsi prévue dans la cadre de la présente procédure. Ainsi, le projet ne remet pas en cause les fonctionnalités écologiques en présence car il préserve le fossé humide affluent du ruisseau du Mourmaou (bassin versant d'une zone Natura 2000), la zone humide et la zone boisée.

Le site du projet n'est potentiellement pas propice aux espèces d'intérêt patrimonial recensées sur la zone Natura 2000 du Marais d'Orx.

En ce qui concerne l'assainissement et le traitement des eaux usées, le projet sera raccordé à la station d'épuration pour une capacité maximale de 500 équivalent-habitants affectée à cette zone comme prévu. Un suivi annuel sera réalisé par le service compétent en matière d'eau et d'assainissement.

Dans le cadre du futur projet, lors du dépôt du permis d'aménager, des études complémentaires seront réalisées : étude d'impact, loi sur l'eau (eaux pluviales et de ruissellement)...

#### 4. Indicateurs et modalités de suivi

Compte tenu du projet et des enjeux environnementaux recensés, plusieurs indicateurs sont fixés au titre du suivi des impacts sur la biodiversité, la qualité de l'eau et les zones humides.

# PREMIERE PARTIE :

## PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 2

### 1. Note de présentation au titre de l'article R.123-8 2° du Code de l'environnement

*« En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ; »*

#### 1.1- Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU

M. le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud Pierre FROUSTEY

MACS – Allée des Camélias – BP44 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

#### 1.2- Objet de la modification

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Saubrigues a pour objet de procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUtf pour y réaliser une opération d'intérêt touristique. Cette modification entre dans le champ d'application de la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

La précédente procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Saubrigues n'ayant pas fait l'objet d'une approbation suite à l'avis défavorable du commissaire enquêteur en date du 28 janvier 2018 et vu *les avis des personnes publiques associées et les observations du public lors de l'enquête publique, il s'avère nécessaire de prendre en compte ces observations en réduisant le secteur de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUtf et en classant en zone naturelle N une partie de la zone AUtf sur une superficie d'environ 3.7 ha, afin de préserver la zone humide et les espaces boisés ;*

#### 1.3- Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°2 du PLU de Saubrigues

La modification du PLU de Saubrigues porte sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains à aménager dans l'objectif de permettre la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs sur une zone AUtf d'une superficie d'environ 5 ha et ainsi de répondre à la demande d'installation de cette population.

Les changements apportés au PLU concernent donc uniquement des points réglementaires. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne subit aucune modification. Son orientation III-3 « Développer une économie complémentaire nouvelle liée au tourisme » est mise en application.

Programme de la modification n°2 de Saubrigues :

- ❖ Ouverture de la zone dédiée à l'hébergement hôtelier AUtf du Mourmaou au regard de l'insuffisante capacité d'hébergement sur la commune, les parcelles non bâties situées à l'intérieur du tissu urbain ne représentent pas une surface suffisante d'un seul tenant, pour accueillir le projet de parc résidentiel de loisirs d'environ 5 ha ;
- ❖ Permettre la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs en transformant la zone AUtf, « zone dédiée à l'hébergement hôtelier. L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification ou révision du plan local d'urbanisme », en zone AUtk « zone équipée ou non, dédiée aux hébergements touristiques exploités sous forme de parc résidentiel de loisirs » ;

Ce document constitue, après approbation de la modification n°2, un complément au rapport de présentation contenu dans le PLU de Saubrigues approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2009.

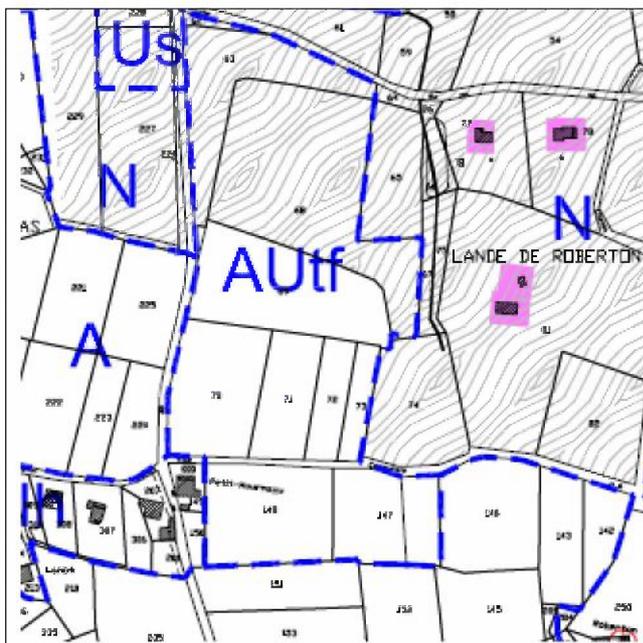


Figure 4 : zone AUtf, PLU en vigueur avant modification

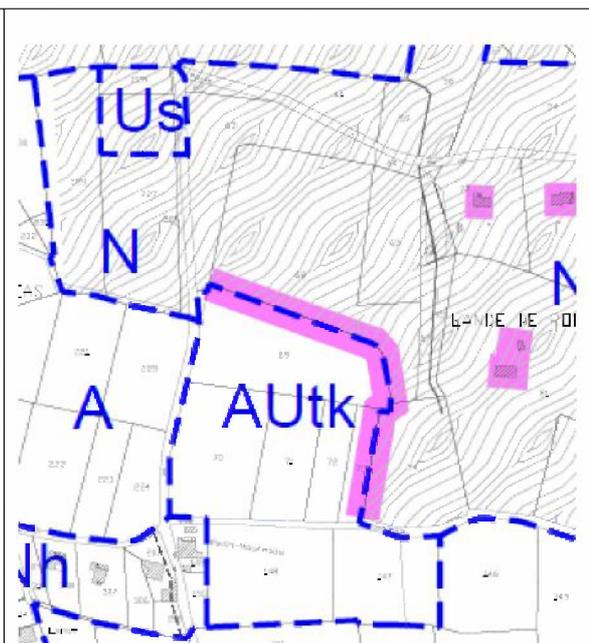


Figure 5 : zone AUtk, projet de modification objet présent dossier

#### 1.4- Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°2 du PLU a été retenu

La modification n°2 du PLU de Saubrigues porte sur des dispositions réglementaires couvrant des secteurs non bâtis de la commune, et vise à définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUtf du Mourmaou préalablement destinée, dans le PLU approuvé en 2009, à accueillir un PRL avec création d'équipements ouverts à l'ensemble des habitants de la commune.

Classé en zone AUtf dans le PLU de Saubrigues dès son approbation en 2009, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par la modification n°2 ne réduit pas d'espaces boisés classés, de zones agricoles ou de zones naturelles ou forestières.

Elle ne réduit pas non plus les secteurs de protection édictés en raison des risques naturels et technologiques en raison de la qualité des sites (pas de site archéologique recensé notamment), de la qualité des paysages ou de milieux naturels. Elle ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification n°2 permet la réalisation de travaux, d'aménagement, d'ouvrages ou d'installation susceptibles d'affecter la zone Natura 2000 (FR7200719 - ZONES HUMIDES ASSOCIÉES AU MARAIS D'ORX) et une zone humide présente en lisière Est de la zone à ouvrir à l'urbanisation. Pour ces raisons, une évaluation environnementale a été réalisée (cf Partie 2) afin d'anticiper les impacts de la modification sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser ses conséquences dommageables.

Les modifications apportées proposent :

- Le projet de modification objet du présent dossier se limite à l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AUtf pour un PRL (5ha environ concerné en future zone AUtk) et intègre en zone N environ 3,7 ha de l'emprise de la zone AUtf du PLU en vigueur. Pour mémoire, au regard de la procédure précédente non aboutie, ce projet ne comprend plus la partie camping d'environ 3,7 ha qui est donc reclassée en zone naturelle, pour permettre l'évitement de ce secteur afin de préserver la zone humide et les espaces boisés ;
- Des ajustements du règlement de la zone AUtk par rapport à la précédente procédure n'ayant pas abouti, notamment sur l'aspect extérieur des installations et constructions et leur intégration paysagère et environnementale, les principes d'infiltration ou de stockage préalable des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (bassins de rétention, noues, exutoire...);

Cette modification est cohérente avec les orientations PADD du PLU en vigueur. En effet, cette modification a pour objet de mettre en œuvre l'orientation III-3 du PADD « Développer une économie complémentaire nouvelle liée au tourisme ».

S'agissant du cadre de vie des Saubriguais, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUtf est subordonnée à la réalisation d'un projet d'hébergement touristique incluant des équipements ouverts à l'ensemble des habitants de la commune.

## 1.5- Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°2 du PLU de Saubrigues et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

|                    | Code de l'urbanisme   | Code de l'environnement |
|--------------------|---|-------------------------|
| Partie législative | L. 153-36 et suivants et plus particulièrement L. 153-38 et L. 153-41 | L. 123-1 et suivants    |

Article L. 153-36 du Code de l'urbanisme : créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Article L. 153-38 du Code de l'urbanisme : créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

Article L. 153-41 du Code de l'urbanisme : modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

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

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Article L. 123-2-I 2° du Code de l'environnement : Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3 et par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 94 (V) :

*I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : (...)*

*2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;*

Pour le cas présent, la procédure de modification n°2 du PLU de Saubrigues est initiée par arrêté du 18 juillet 2018 de M. le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud prescrivant la modification.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40, le dossier du projet de modification n°2 sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme à savoir : Monsieur le Préfet, Messieurs les Présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud chargé du SCoT, Monsieur le Maire de Saubrigues, les Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, et de la Chambre d'Agriculture. Il sera également notifié à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique pendant un mois conformément au Code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Il sera ensuite procédé aux mesures de publicité.

## 1.6- Absence de concertation préalable dans le cadre de procédure de modification du PLU

La concertation préalable avec la population prévue par l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme n'est pas obligatoire dans la procédure de modification d'un PLU.

## 2. Contexte de la modification n°2 du PLU de Saubrigues

### 2.1- Contexte du projet

L'application du PLU de la commune de Saubrigues, depuis son approbation le 1<sup>er</sup> décembre 2009, a révélé la nécessité de trouver de nouveaux terrains à aménager dans l'objectif de permettre la réalisation d'une opération d'intérêt touristique et ainsi répondre à la demande d'installation de cette population.

Au regard des faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune, du manque de faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones et de la zone AUtf prévue à cet effet dans le PLU, il devient nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone actuellement classée en zone AUtf au lieu-dit « Lande de Roberton » au Mourmaou .

La commune de Saubrigues a essayé, à travers ses documents d'urbanisme successifs, de favoriser l'implantation d'une zone dédiée aux activités de loisirs, tourisme et hôtellerie. Une réflexion a été menée par la commune de Saubrigues depuis plusieurs années, afin de favoriser l'implantation d'une zone dédiée aux activités de loisirs, de tourisme et d'hôtellerie. Un précédent secteur « *le site de Labarcère* » avait été plusieurs fois pressenti ou remis en question et finalement abandonné car ne présentant pas toutes les garanties nécessaires pour les élus ou les professionnels de ce secteur d'activité. Au niveau économique, social, au niveau de la sensibilité environnementale le site de

*« Labarcère » n'est pas en adéquation avec les valeurs modernes de l'hébergement touristique, une pratique devenue par besoin non attentatoire au milieu naturel* (extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur approuvé le 01/12/2009). La zone AUtf du Mourmaou qui fait l'objet de l'ouverture à l'urbanisation avait été identifiée dans le PLU en 2009 comme destinataire de telles activités.

Il s'agit de mettre en œuvre la troisième orientation du PADD « développer une économie complémentaire nouvelle liée au tourisme – permettre l'accueil d'un PRL, à court ou moyen terme, avec création d'équipements ouverts à l'ensemble des habitants de la commune ».

La combinaison de ces conditions permet à la collectivité d'envisager l'ouverture de la zone AUtf du Mourmaou à court terme pour pouvoir répondre à la demande de la population touristique et saisonnière.

### Analyse du développement touristique de Saubrigues et du territoire de MACS

Le SCoT MACS a été approuvé le 04 mars 2014. Selon le dossier de présentation de la modification n° 2, sa rédaction est, sur le sujet du développement touristique, la suivante : "Le développement touristique doit se faire dans le respect de l'environnement et de la fragilité des milieux (littoral, milieux dunaires, zones humides, etc.) sous la forme d'un tourisme multiforme et varié qui permette la découverte du territoire dans toutes ses composantes et qui veille à assurer une complémentarité de l'offre entre le tourisme balnéaire et le tourisme vert ... (Objectifs relatifs à l'activité touristique page 116 du DOO). Le projet respecte également la prescription 179, mentionnée dans le tableau de synthèse des dispositions du DOO : "Le territoire et ses acteurs à travers le SCoT doivent entrer dans une logique de professionnalisation, d'amélioration et de diversification (tourisme d'affaire) de la qualité de l'offre touristique en s'appuyant sur les structures d'hébergement existantes ou à créer (hôtels, campings, gîtes ruraux...)".

Il y a donc lieu de constater que le projet est conforme aux orientations du SCoT de MACS.

En effet, le présent projet a pour but de développer et diversifier l'accueil touristique sur le territoire de MACS, afin de proposer une offre alternative au tourisme côtier. L'offre touristique sur Saubrigues de 180 couchages représenté par des hébergements saisonniers par des particuliers est une filière touristique existante, le projet de parc résidentiel de loisirs constitue une offre touristique « complémentaire » à la fois en terme de produits touristiques nouveaux sur Saubrigues et à la fois en terme spatial par rapport au tourisme littoral. C'est un objectif inscrit dans le PADD qui traduit la stratégie politique de développement économique et touristique.

Il est important de rappeler que les Parcs Résidentiels de Loisirs déjà existants sur MACS se situent tous à l'Ouest de RD810 à proximité du littoral (Azur, Messanges, Saubion et Tosse). Pour diversifier le développement touristique de « l'intérieur », seuls 2 PRL sont en projet. Celui situé sur la commune de Saint Martin de Hinx mais qui n'est pas réalisé et celui qui nous intéresse par la présente.

Saubrigues pourra répondre à l'accueil de cette nouvelle population de passage compte tenu que de nombreuses infrastructures sont existantes et à venir (programmation de liaisons douces piétons-vélos ; ligne estivale réseau de bus « yego ».) chemins de randonnée, VTT, équitation, sport, salle de spectacles de renommée départementale (à minima) (concerts,

théâtre, expositions), médiathèque, poste, services médicaux, boulangerie, restaurants, marché, moments festifs (fête communale, casetas, repas)

Enfin, en prenant une base moyenne d'occupation de 3 personnes par HLL, l'impact en termes de population de ce projet serait de 255 personnes soit une augmentation de 18% de la population actuelle. A noter que l'estimation de la capacité d'accueil touristique actuelle est de  $(43*3+25*3)$  est de l'ordre 204 personnes.

Au bilan l'impact de la capacité d'accueil touristique serait de  $(204+255)$  459 personnes soit 33% de la population résidente à l'année, ce qui reste bien inférieur au chiffre calculé sur Orx (117%) sur la base des données fournies par les observations formulées lors de l'enquête publique sur la commune d'Orx. Malgré ce fort impact, l'accueil touristique est perçu comme positif sur la dite commune d'Orx. Ces repères permettent d'apprécier l'impact du projet qui semble mesuré au regard de l'apport démographique saisonnier et touristique.

## 2.2- Historique du PLU

Le PLU a été approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2009.

Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée en date du 6 octobre 2011.

Il a ensuite fait l'objet d'une première modification de droit commun approuvée par délibération en date du 27 mai 2014.

La présente modification n°2 a été engagée par arrêté du Président de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud en date du 18 juillet 2018.

## 2.3- Compatibilité avec le SCoT

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU<sub>tf</sub> du PLU de Saubrigues, située au lieu-dit « Lande de Roberton/Mourmaou », pour la création d'un parc résidentiel de loisirs est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) approuvé le 4 mars 2014. « *Le développement touristique doit se faire dans le respect de l'environnement et de la fragilité des milieux (littoral, milieux dunaires, zones humides, etc.), sous la forme d'un tourisme multiforme et varié qui permette la découverte du territoire dans toutes ses composantes et qui veille à assurer une complémentarité de l'offre entre le tourisme balnéaire et le tourisme vert...* » (Objectifs relatifs à l'activité touristique page 116 du DOO). Le projet respecte également la prescription 179, mentionnée dans le tableau de synthèse des dispositions du DOO « *Le territoire et ses acteurs à travers le SCOT doivent entrer dans une logique de professionnalisation, d'amélioration et de diversification (tourisme d'affaire) de la qualité de l'offre touristique en s'appuyant sur les structures d'hébergement existantes ou à créer (hôtels, campings, gîtes ruraux...)* ».

## DEUXIEME PARTIE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune de Saubrigues est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> décembre 2009. Le Conseil communautaire de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud du 30 septembre 2015 a par ailleurs voté le transfert de la compétence PLU à MACS.

La présente procédure de modification prescrite par arrêté du 18 juillet 2018, vise à faciliter la réalisation d'un projet de parc résidentiel de loisirs par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUtf, zone dédiée à l'hébergement hôtelier d'une superficie d'environ 5 hectares et le classement de l'autre partie d'une superficie d'environ 3,7 ha en zone N naturelle, pour éviter la zone humide et les espaces boisés identifiés dans l'état initial de l'environnement.

La zone AUtf a été prévue dans le PLU de la commune de Saubrigues pour y réaliser une opération d'intérêt touristique. Il est prévu qu'une partie de cette zone soit ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification conformément au règlement de la zone AU fermée. Dès lors que les équipements nécessaires à cette zone ont été réalisés (depuis 2015, il y a une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 2200 équivalent/habitants à proximité du projet), l'ouverture de la zone AUtf est possible.

Ainsi, les changements apportés au PLU concernent donc uniquement des points réglementaires. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est respecté et le projet est conforme à celui-ci notamment à son orientation III-« Permettre un développement économique équilibré et durable ».

Actuellement, le potentiel disponible dans les zones urbanisées est très limité et non adapté ce qui motive cette ouverture. Située en retrait de la côte atlantique, mais également à proximité, la commune de Saubrigues présente tous les atouts d'un territoire rural alliant paysages pittoresques et sites remarquables. Elle offre, par le biais de multiples chemins ruraux et du G.R.8 (itinéraire de grande randonnée) des vues intéressantes sur le pays basque et les contreforts pyrénéens. Ils permettent aussi de découvrir des sites naturels (réserve naturelle du Marais d'Orx), patrimoniaux et archéologiques de qualité (église, domaine de Bellevue, canal de Burret, mottes castrales...).

Aujourd'hui, la capacité d'hébergement touristique présente sur la commune n'est plus suffisante : les campings, gîtes et chambres d'hôtes présents sur la commune ne peuvent plus répondre à la demande de la population touristique

Cette problématique a été prise en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune adopté en décembre 2009.

Ainsi, le PADD fixe dans son orientation III-3, le développement « d'une économie complémentaire nouvelle liée au tourisme » en permettant « l'accueil d'un PRL, à court ou moyen terme, avec création d'équipements ouverts à l'ensemble des habitants de la commune ».

Ainsi, afin de traduire réglementairement l'objectif du PADD, il est procédé par la modification n°2 du PLU à l'ouverture à l'urbanisation la zone AUtf Mourmaou.

★ Pour la suite du document, l'étoile rouge situe la zone AUtf

## 1- Les composantes environnementales de la zone AUtf

### 1.1- L'environnement physique

#### 1.1.1- La topographie

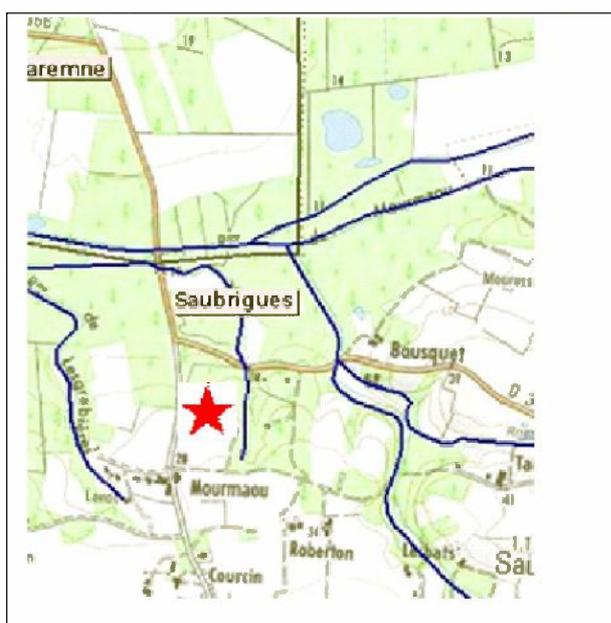


Figure 1: Carte géoportail "Lande de Roberton »

Le territoire communal se situe à la croisée du plateau du pays de Maremne au Nord et les terres du Gosse plus marquées au Sud. Il présente des variations topographiques contrastées avec une large partie haute dominante au centre du territoire, d'Est en Ouest selon une pente variant de 4 à 7% (altitude : 85m NGF), et des parties moins prononcées au Nord et au Sud (altitude : 15m NGF). Ces dernières constituent les fonds de talweg de deux ruisseaux majeurs : le Mourmaou – près duquel se situe le projet en question ici – et Navachon qui délimite la frontière communale avec Saint-Marin-de-Hinx à l'Est.

Le projet, situé au Nord-Ouest du territoire saubriguais, comporte donc des pentes modérées, avec des points hauts à 32 m de haut et des points bas à 15 m de haut. La pente générale du site semble s'orienter vers le Nord, avec une déclivité de 2,5 %. L'ensemble du site du projet se situe dans le bassin du Mourmaou/Marais d'Orx, zone Natura 2000.

L'altitude moyenne du site varie entre 15 et 30 m de haut.

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Figure 2: Profil altimétrique

### 1.1.2- La géologie

Les formations géologiques anté-quaternaires qui affleurent sont constituées sur le site du projet de Sables Fauves du Pliocène, d'origine fluviatile qui disparaissent progressivement vers le Nord au-dessous des formations quaternaires d'origine éolienne de sable des Landes.

Les parties basses liées au réseau hydrographique ont un sous-sol constitué d'une superposition d'alluvions marines composées de graviers, sables et vases fossilifères mélangés à des sables remaniés d'origine continentale.



Figure 3 Carte géologique (Mourmaou)

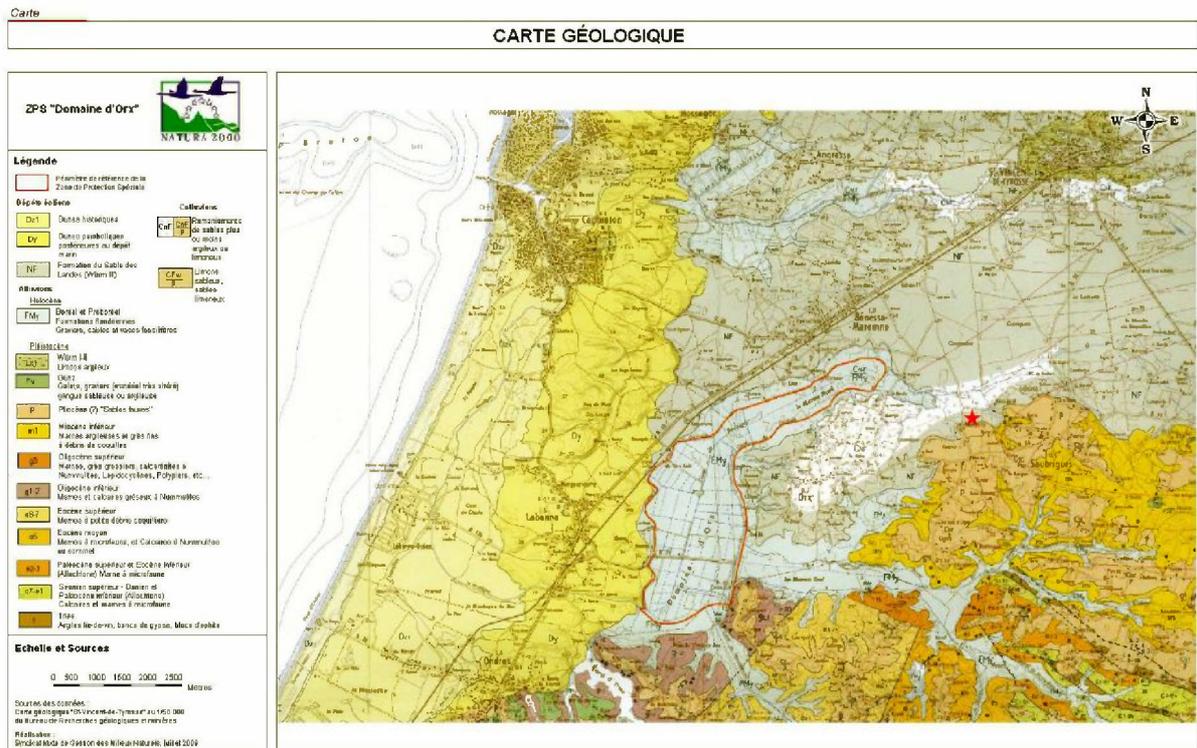
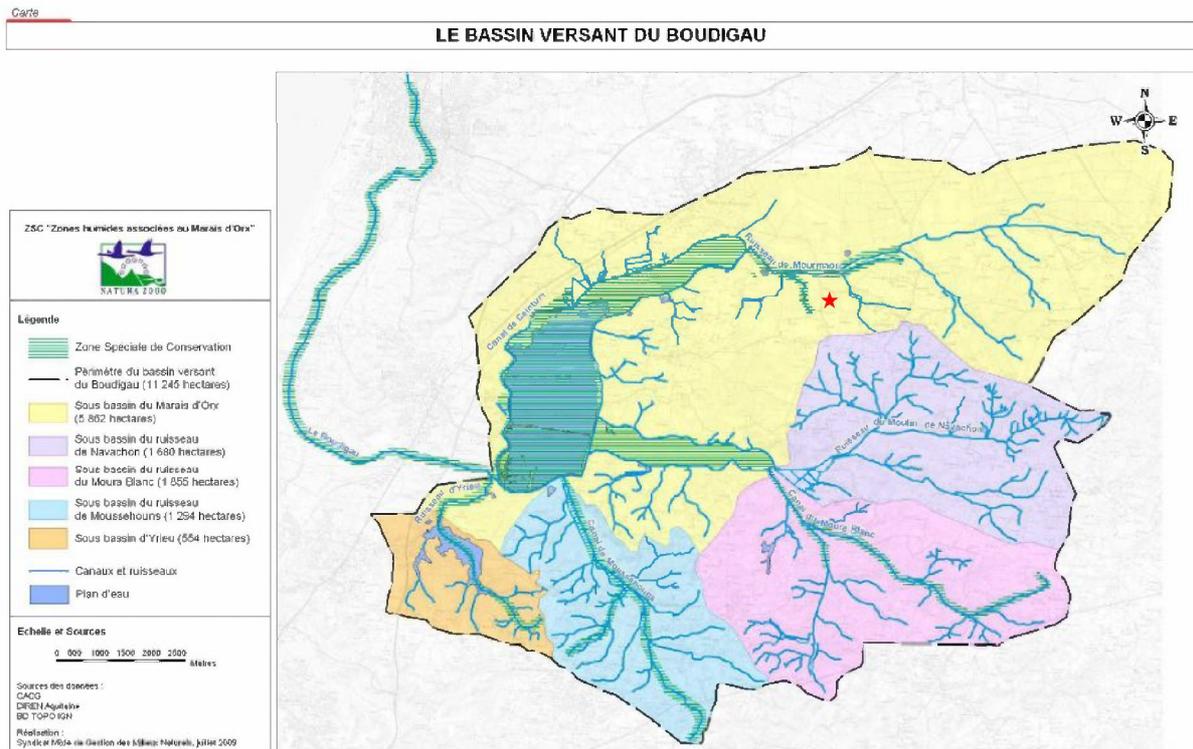


Figure 4 : carte géologique de la ZPS "Domaine d'Orx"

### 1.1.4- L'hydrologie



L'ensemble du réseau hydrographique du territoire appartient au bassin versant du Boudigau (voir carte ci-dessus) dont l'exutoire naturel se situe en mer au niveau du port de Capbreton. On distingue deux sous-bassins versants à l'échelle de la commune :

- au Nord, le bassin du Marsacq, drainé par le ruisseau du même nom qui prend sa source à Saint-Jean-de-Marsacq et reçoit les eaux de la Tachie pour former dans sa partie occidentale le ruisseau de Mourmaou situé à 300 mètres du projet étudié ;
- au Sud, le bassin du canal de ceinture du Boudigau drainé par le ruisseau du Moulin de Navachon qui forme la limite méridionale de la commune et dans lequel s'écoulent de nombreux petits rus ;

La confluence de ces bassins s'opère un peu plus à l'Ouest au niveau du Marais d'Orx, vaste zone humide protégée.

Le terrain du projet est bordé en sa limite Est par un ruisseau. Un fossé ayant son origine sur le terrain même du projet se déverse dans ce ruisseau qui rejoint à son tour dans le ruisseau du Mourmaou puis dans le Marais d'Orx en zone Natura 2000.

Le terrain du projet se situe ainsi à 450 mètres pour la future zone de PRL et 250 mètres pour la zone remise en zone naturelle, de ladite zone protégée.

### 1.1.5- Les eaux souterraines et superficielles

De façon générale, les Landes de Gascogne bénéficient de ressources souterraines en eau importantes. Il n'y a aucun captage AEP sur la commune de Saubrigues.

La fourniture et la distribution d'eau potable aux abonnés de la commune de Saubrigues sont assurées par le SIBVA. Les forages de production sont situés sur les communes d'Angresse et d'Orist. Cette eau est traitée dans une usine à Angresse et une autre à Orist avant d'être distribuée.

La mauvaise qualité de la masse d'eau du bassin versant induit un enjeu majeur sur la qualité des eaux de surface dont la principale pression significative provient des rejets de stations d'épurations domestiques (source : <http://adour-garonne.eaufrance.fr> *Les enjeux sur la qualité des eaux superficielles relayées par le SAGE*)

Masse d'eau : le Boudigau

Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013)

|                          |          |                     |      |  |            |                     |         |
|--------------------------|----------|---------------------|------|--|------------|---------------------|---------|
| <b>Etat écologique :</b> | Médiocre | Indice de confiance | Haut | <b>Etat chimique (avec ubiquistes) :</b> | Non classé | Indice de confiance | Inconnu |
| <b>Origine :</b>         | Mesuré   |                     |      | <b>Etat chimique (sans ubiquistes) :</b> | Non classé |                     |         |

Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2013)

|  | Pressions         |
|--|-------------------|
| <b>Pression ponctuelle :</b>   |                   |
| Pression des rejets de stations d'épurations domestiques :                     | Significative     |
| Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage :                        | Non significative |
| Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants) : | Pas de pression   |
| Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (MI et METOX) :     | Inconnue          |
| Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :          | Non significative |
| Pression liée aux sites industriels abandonnés :                               | Non significative |
| <b>Pression diffuse :</b>  |                   |
| Pression de l'azote diffus d'origine agricole :                                | Non significative |
| Pression par les pesticides :  | Non significative |
| <b>Prélèvements d'eau :</b>  |                   |
| Pression de prélèvement AEP :  | Non significative |
| Pression de prélèvement industriels :  | Non significative |
| Pression de prélèvement irrigation :   | Non significative |
| <b>Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :</b>        |                   |
| Altération de la continuité :  | Modérée           |
| Altération de l'hydrologie :   | Minime            |
| Altération de la morphologie :   | Modérée           |

Objectifs de qualité

|  |   |
|--|---|
| <b>Objectif de l'état écologique :</b>                           | Bon état 2027   |
| <b>Type de dérogation :</b>                                      | Raisons techniques  |
| <b>Paramètre(s) à l'origine de l'exemption :</b>                 | Matières azotées, Matières organiques, Métaux, Matières phosphorées, Pesticides, Flore aquatique, Benthos invertébrés |
| <b>Objectif de l'état chimique (Sans molécules ubiquistes) :</b> | Bon état 2021   |
| <b>Paramètre(s) à l'origine de l'exemption :</b>                 | Matières inhibitrices, Métaux   |
| <b>Type de dérogation :</b>                                      | Raisons techniques  |

Le site du projet est concerné par des nappes libres superficielles en lien avec les sables des Landes ou les sables fauves, notamment des nappes de surface. Les autres nappes concernent les nappes captives profondes oligocène et crétacé.

Globalement, comme le montrent les éléments extraits du SDAGE, l'enjeu majeur concerne la ressource profonde oligocène qui fait l'objet d'une pression prélèvement significative. La qualité des eaux reste bonne.

Masse d'eau : Sables plio-quadernaires des bassins côtiers région hydro s :

Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013)

|         |                    |     |
|---------|--------------------|-----|
| SDAGE-P | Etat quantitatif : | Bon |
|         | Etat chimique :    | Bon |

Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2013)

|           |                               |                   |
|-----------|-------------------------------|-------------------|
| SDAGE-PDM | <b>Pression diffuse :</b>     | <b>Pressions</b>  |
|           | Nitrates d'origine agricole : | Pas de pression   |
|           | <b>Prélèvements d'eau :</b>   | Non significative |
|           | Pression Prélèvements :       |                   |

Objectifs de qualité

|         |                                  |               |
|---------|----------------------------------|---------------|
| SDAGE-S | Objectif de l'état quantitatif : | Bon état 2015 |
|         | Objectif de l'état chimique :    | Bon état 2015 |

Masse d'eau : Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne

Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013)

|         |                    |     |
|---------|--------------------|-----|
| SDAGE-P | Etat quantitatif : | Bon |
|         | Etat chimique :    | Bon |

Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2013)

|         |                               |                  |
|---------|-------------------------------|------------------|
| SDAGE-P | <b>Pression diffuse :</b>     | <b>Pressions</b> |
|         | Nitrates d'origine agricole : | Inconnue         |
|         | <b>Prélèvements d'eau :</b>   | Significative    |
|         | Pression Prélèvements :       |                  |

Objectifs de qualité

|         |   |               |
|---------|---|---------------|
| SDAGE-S | Objectif de l'état quantitatif :                        | Bon état 2015 |
|         | Polluants dont la tendance à la hausse est à inverser : | Nitrates      |
|         | Objectif de l'état chimique :                           | Bon état 2015 |

Masse d'eau : Calcaires de la base du crétacé supérieur captif du sud du bassin aquitain

Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013)

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Etat quantitatif : | Bon |
| Etat chimique :    | Bon |

Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2013)

|  | Pressions         |
|--|-------------------|
| <b>Pression diffuse :</b><br>Nitrates d'origine agricole : | Inconnue          |
| <b>Prélèvements d'eau :</b><br>Pression Prélèvements :     | Non significative |

Objectifs de qualité

|  |
|--|
| Objectif de l'état quantitatif : Bon état 2015                   |
| Polluants dont la tendance à la hausse est à inverser : Nitrates |
| Objectif de l'état chimique : Bon état 2015                      |

## 1.2- L'environnement naturel

### 1.2.1- Occupation des sols

Dans son ensemble, le site est relativement plat, avec une altitude variant de 15 mètres à environ 32 mètres, la pente générale s'orientant vers le nord avec une déclivité de 2,5 %. Il s'agit d'un milieu composé en grande partie de terres cultivées au Sud (maïs), concernant la partie qui sera ouverte à l'urbanisation pour permettre la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs et de boisements mixtes, et de fourrés et de landes au Nord pour la partie qui sera mise en zone naturelle.

Dans la partie Nord mise en zone naturelle, on note la présence d'une marge boisée en chênaie acidiphile, de landes à molinie et ajoncs, de landes à molinie et fougères sur des parcelles ayant fait l'objet de coupes forestières suite à la tempête Klaus de janvier 2009.

La zone est actuellement limitée :

- au Nord, par la RD 366 dite « Route du Bousquet » ;
- à l'Ouest par la voie communale « route du Mourmaou » ;
- au Sud par les parcelles agricoles 151, 152 et 145 ;
- au Sud-Est par les parcelles 146 (agricole) et 74 (chênaie acidiphile et boisement mixte acidiphile) ;
- à l'Est par les parcelles 64, 65 et 67 recouvertes de landes et de chênaie.

La zone est traversée par un chemin communal au Sud à dévier et à reconstituer pour contourner la zone.

L'accessibilité de la zone est prévue en deux points sur la partie Ouest de la zone :

- un accès sécurisé à aménager pour les véhicules et permettant leur stockage à l'entrée
- un accès pour les riverains sur le tracé de l'actuel chemin communal

### 1.2.2- Faune et flore

Le canal du Burret au Sud de la commune et le ruisseau du Mourmaou au Nord-Ouest bénéficient d'une vigilance particulière. Ces secteurs sont inscrits depuis longtemps à l'inventaire national des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type II). Le ruisseau du Mourmaou fait partie de la zone Natura 2000 et alimente la réserve naturelle du Marais d'Orx. Le thalweg du ruisseau du Mourmaou présente des conditions d'humidité marquées, une ripisylve et un cordon végétal épais composés d'espèces hygrophiles (aulnaie-saulaie).



Figure 5 : Zone Natura 2000 - FR7200719 - ZONES HUMIDES ASSOCIÉES AU MARAIS D'ORX

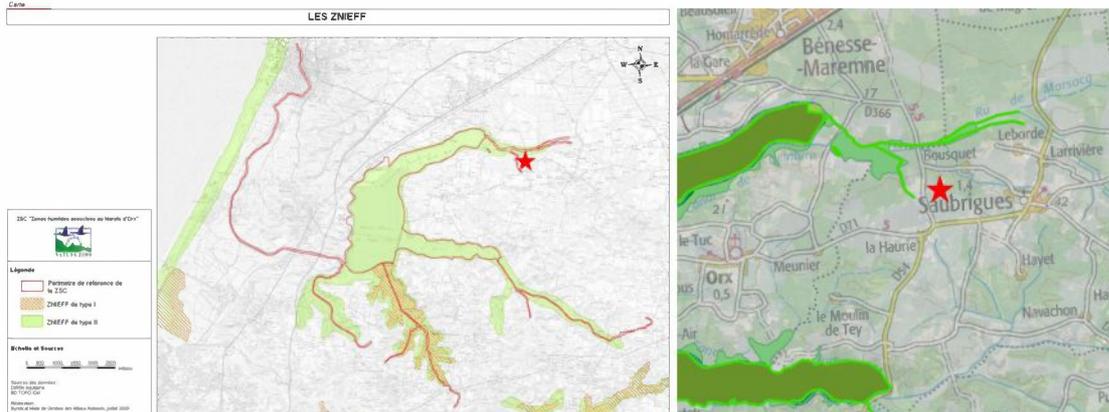


Figure 6 : Cartographie des espaces protégés autour de la zone AUtf (en vert pâle : ZNIEFF 720001984 ZONES HUMIDES ASSOCIÉES AU MARAIS D'ORX)

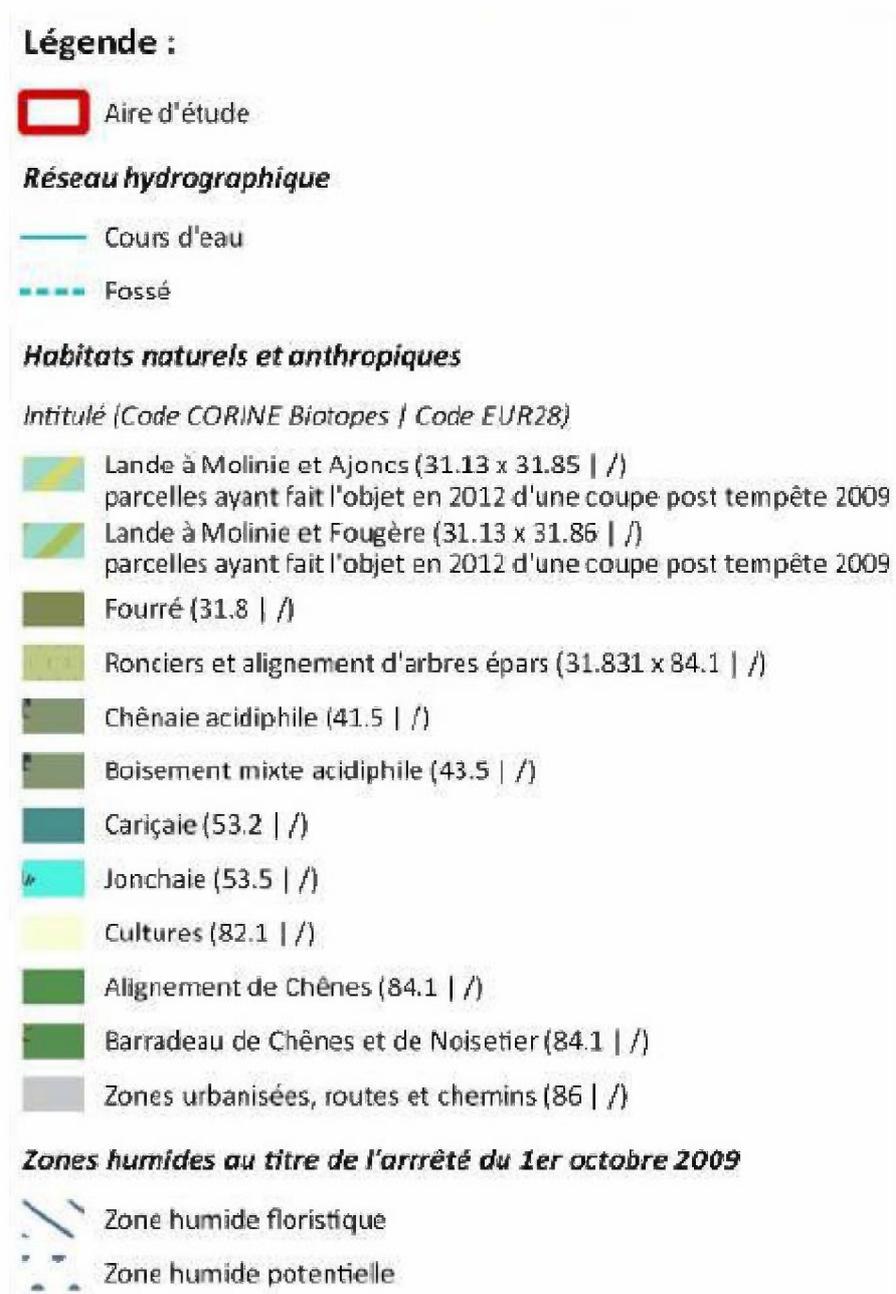
Même si le site n'est pas concerné directement par le site Natura 2000 et la ZNIEFF, la zone AUtf que l'on souhaite ouvrir à l'urbanisation se situe à environ 450 mètres de ces zones protégées (cf cartes ci-dessus).

L'étude préalable réalisée par ETEN environnement met en évidence 13 habitats naturels et anthropiques sur la zone AUtf. Elle indique que « les enjeux des habitats naturels de l'aire d'étude sont nuls à modérés. Les enjeux les plus importants concernent les zones humides et les boisements de feuillus autochtones. Les enjeux les plus faibles concernent les milieux anthropisés. ».

La carte qui suit présente les habitats naturels et anthropiques identifiés sur le site :



Figure 7 : Légende "Habitats naturels et anthropiques"



Aucune espèce de flore protégée n'a été recensée sur le site mais, dans la partie Nord, celle-ci est constituée de zones humides suite à une coupe post-tempête Klaus (2009) identifiées ou potentielles et est composée d'espèces végétales présentant un enjeu de conservation modéré comme il est indiqué dans le tableau suivant (Eten environnement) :

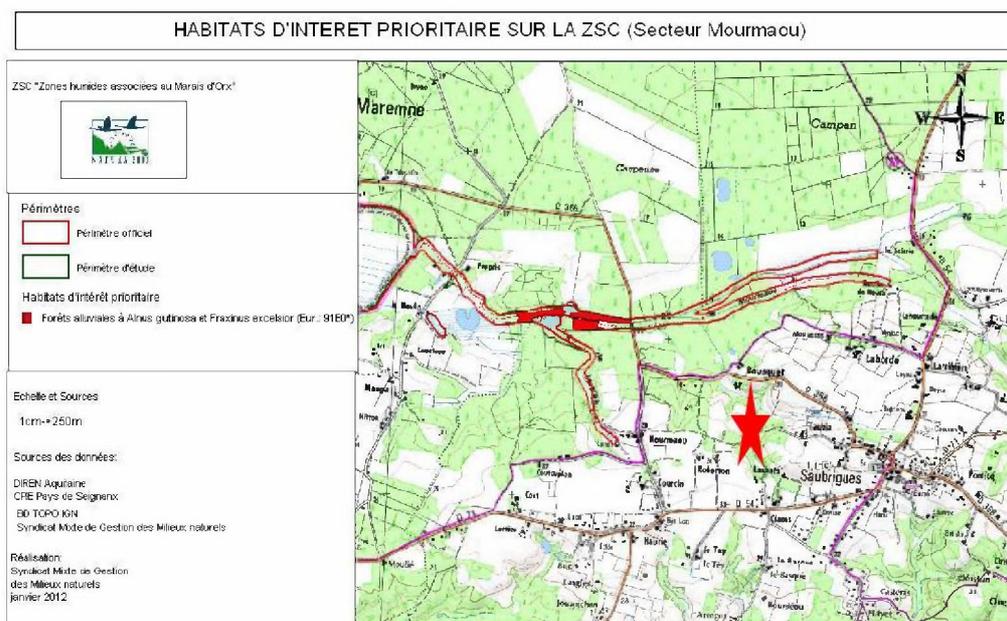
Tableau 1 : Habitats naturels et anthropiques recensés au sein de l'aire d'étude

| Intitulé                              | Syntaxon | Code CORINE Biotope | Code EUR28 / Natura 2000 | Zone humide <sup>1</sup> | Enjeu de conservation | Surface « aire d'étude » (ha) | Surface relative (%) |
|---------------------------------------|----------|---------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|
| Lande à Molinie et Ajoncs             | /        | 31.13 x 31.85       | /                        | Oui                      | Modéré                | 1,01                          | 11,7                 |
| Lande à Molinie et Fougère            | /        | 31.13 x 31.86       | /                        | Oui                      | Modéré                | 0,36                          | 4,2                  |
| Chênaie acidiphile                    | /        | 41.5                | /                        | /                        | Modéré                | 0,31                          | 3,6                  |
| Chênaie acidiphile                    | /        | 41.5                | /                        | Oui                      | Modéré                | 0,18                          | 2,1                  |
| Boisement mixte acidiphile            | /        | 43.5                | /                        | /                        | Modéré                | 0,51                          | 5,9                  |
| Cariçaie                              | /        | 53.2                | /                        | Oui                      | Modéré                | 0,02                          | 0,2                  |
| Jonchaie                              | /        | 53.5                | /                        | Oui                      | Modéré                | 0,01                          | 0,1                  |
| Alignement de Chênes                  | /        | 84.1                | /                        | /                        | Modéré                | 0,05                          | 0,5                  |
| Baradeau de Chênes et de Noisetier    | /        | 84.1                | /                        | /                        | Modéré                | 0,15                          | 1,7                  |
| Fourré                                | /        | 31.8                | /                        | Pot.                     | Faible à modéré       | 0,87                          | 10,1                 |
| Ronciers et alignement d'arbres épars | /        | 31.831 x 84.1       | /                        | /                        | Faible                | 0,04                          | 0,4                  |
| Cultures                              | /        | 82.1                | /                        | /                        | Très faible           | 5,11                          | 59,4                 |
| Zones urbanisées, routes et chemins   | /        | 86                  | /                        | /                        | Nul                   | 0,13                          | 1,6                  |
| <b>TOTAL</b>                          |          |                     |                          |                          |                       | <b>8,61</b>                   |                      |

<sup>1</sup> selon le critère floristique de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009.  
Pot. : Zone humide potentielle

Dans la partie Est de la zone centrale, apparaît un fossé avec un écoulement d'eau rejoignant le ruisseau longeant la parcelle. Dans ce secteur intitulé « cariçaie » sur le tableau, il existe une végétation diverse composée d'aulnes, de saules, d'osmondes... Le terrain présente de fortes déclivités à cet endroit. Ce secteur constitue une zone à enjeux de biodiversité à conserver.

A l'inverse, la partie Sud de la zone en question – en cultures, au boisement épars ou en zones urbanisées – présente un intérêt floristique faible à inexistant.



Si l'on contextualise le site au regard des enjeux de conservation de la zone Natura du Marais d'Orx on constate qu'elle présente des enjeux de conservation relatifs aux habitats suivants :

- 3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) \*
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin

\* Habitats prioritaires

Le site du projet ne présente pas ce type d'habitat, donc ne contrevient pas aux objectifs de conservation du site Natura 2000.

D'un point de vue des espèces, les enjeux de conservation du site ont référencés les espèces suivantes ainsi que de nombreuses espèces d'oiseaux:

| Habitats et espèces d'intérêt patrimonial                           | Quantification                       | Qualification<br>Enjeux par rapport à Natura 2000   | Origine des données<br>Structures<br>ressources |
|---|--------------------------------------|---|---|
| <u>Espèces de l'annexe II de la directive 92/43</u>                 |                                      |   |   |
| 1220 - Cistude d'Europe<br>( <i>Emys orbicularis</i> )              | >140 individus marqués               | Importante population. Reproduction avérée dans le périmètre de la Z.P.S.   | SMGMN   |
| 1041 - Cordulie à corps fin<br>( <i>Oxygastra curtisii</i> )        | Donnée non disponible                | Espèce inféodée aux habitats lotiques et lentiques bordés d'une abondante végétation aquatique et riveraine.  | SMGMN   |
| 1304 - Grand Rhinolophe<br>( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )     | Donnée non disponible                | Présence dans les lisières boisées. Recherche les paysages semi-ouverts formés de boisements de feuillus, d'herbages en lisière de bois, pâturés par des bovins                       | SMGMN   |
| 1321 - Murin à oreilles échancrées<br>( <i>Myotis emarginatus</i> ) | Donnée non disponible                | Présence dans les zones de feuillus entrecoupées de zones humides.  | SMGMN   |
| 1303 - Petit Rhinolophe<br>( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )      | Donnée non disponible                | Présence dans les lisières boisées du Marais Barrage. Recherche des paysages semi-ouverts. La présence de milieux humides est une constante du milieu préférentiel.                   | SMGMN   |
| 1356 - Vison d'Europe<br>( <i>Mustela lutreola</i> )                | 5 individus capturés sur le site (*) | Site majeur pour cette espèce qui est en voie de régression importante à l'échelle européenne. (*) données recueillies dans le cadre du 1 <sup>er</sup> Plan National de Restauration | SMGMN   |

Le site du projet n'est potentiellement pas propice à ces espèces.

### 1.2.3- Continuité écologique et Trame verte et bleue

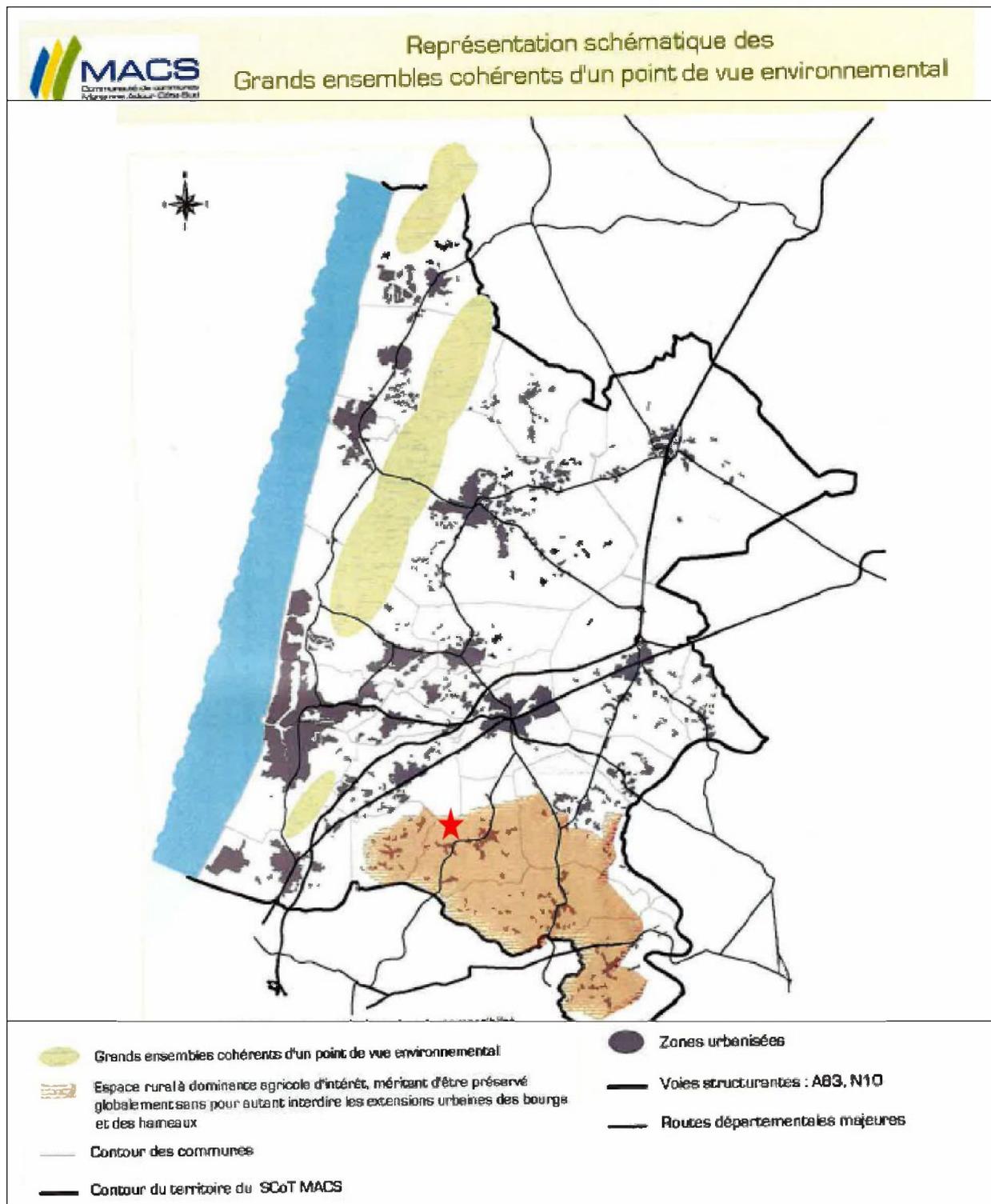


Figure 8 extrait du SCoT de MACS (2014), avec lequel la modification du PLU de Saubrigues est compatible

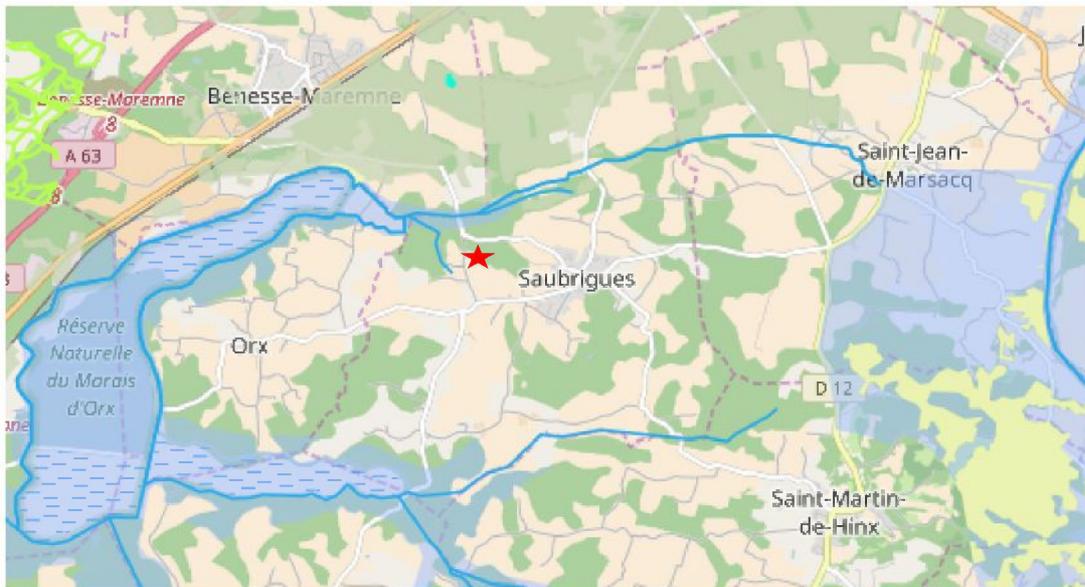


Figure 9 Corridors, réservoirs de biodiversité et cours d'eau – extrait Cartographie dynamique SRCE Aquitaine (<https://www.pigma.org/public/visualiseur/srce/>)

Les parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation ne font partie ni d'une trame verte, ni d'une trame bleue selon le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Si le SRCE a été annulé (sur la forme), il n'est pas inintéressant de voir les éléments indiqués dans les trames verte et bleue et d'en tenir compte.

Par ailleurs, le projet est toutefois en lisière (en limite Est) d'un corridor écologique constitué par un cours d'eau se déversant dans le Mourmaou puis dans le canal de ceinture au sein de la zone Natura 2000 du Marais d'Orx. Il s'agit donc de préserver les zones humides qui se situent sur la zone et dont l'eau s'écoule vers le Mourmaou.

Par ailleurs, l'urbanisation est conditionnée au maintien ou la constitution d'un écran végétalisé sur le pourtour de la zone ainsi que dans la zone à enjeux pour la biodiversité (ruisseau, diversité de végétaux, topographie...) identifié par l'étude d'Eten environnement. En lisière Ouest et Nord-Ouest, le projet est en effet bordé d'un alignement de chênes et de barradeaux de chênes et noisetiers à conserver.

De plus, le projet de PRL envisagé sur la zone devra donner lieu à une étude d'impact préalable qui approfondira la présente évaluation environnementale ainsi qu'un dossier loi sur l'eau.

**La mise en zone N naturelle de la zone humide et de la partie boisée incluant la zone à enjeux pour la biodiversité, participe par son évitement à la préservation de ce secteur à enjeux pour la biodiversité, qui n'est pas ouvert à l'urbanisation et est donc intégré à la zone N dans la présente procédure de modification.**

### 1.3- Le contexte paysager

D'après le PLU de la commune de Saubrigues, l'ambiance paysagère au niveau du site est marqué par une pinède et des boisements mixtes de feuillus au Nord et un espace agricole au Sud.

Les boisements de feuillus occupent très largement les pentes des thalwegs du ruisseau du Mourmaou, comme sur l'ensemble du réseau hydrographique communal. Ils sont composés

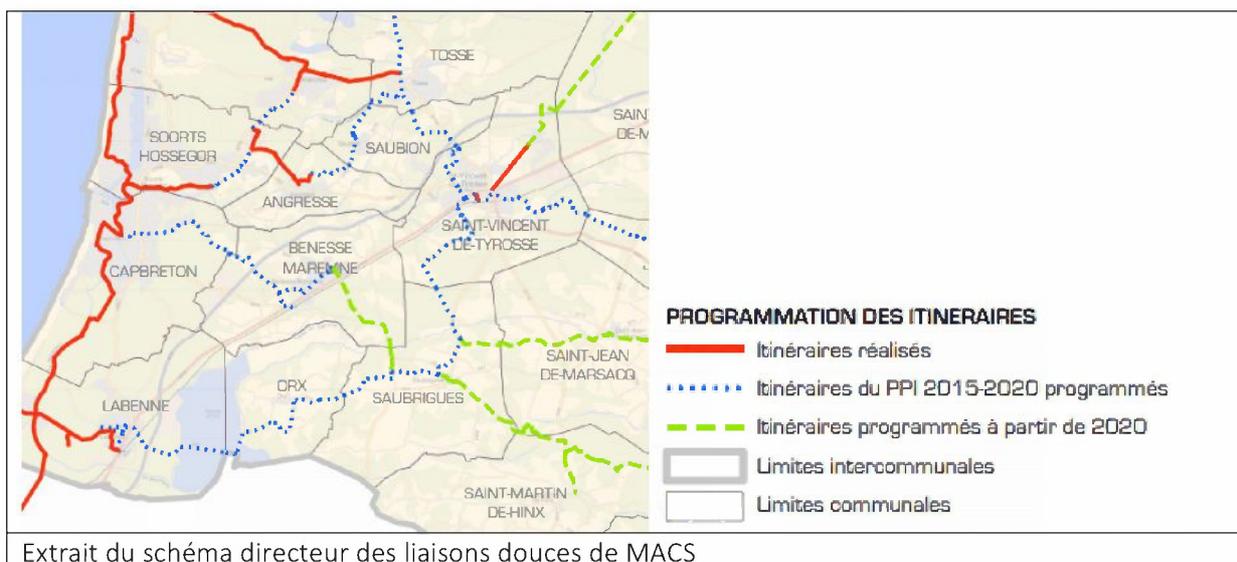
essentiellement de chênes pédonculés associés aux autres essences typiques que sont le frêne, le charme, le saule, l'aulne, le châtaignier, le noisetier, le merisier...

Après la tempête Klaus de 2009, la partie constituée de pins a fait l'objet de coupes forestières importantes ; l'espace de pinède est aujourd'hui constitué de landes à molinies et ajoncs, de landes à molinies et fougères, et de fourrés. L'espace boisée au nord est mis en zone naturelle afin de le préserver et n'est plus concerné par l'ouverture à l'urbanisation.

## 1.4. L'accessibilité et les transports

### 1.4.1. - La desserte du site

Situé au Nord-Ouest du centre bourg de Saubrigues, le projet de parc résidentiel de loisirs qui est prévu pour la zone AUtf devra aménager un accès routier sécurisé sur la route de Mourmaou, comprenant une zone de stockage des véhicules à l'entrée ; il conservera l'accès existant pour les riverains sur la base du chemin agricole faisant face au chemin du Lanot. Ce chemin communal situé au Sud de la zone devra être dévié et reconstitué pour contourner la zone. Ce chemin en périphérie du projet permet la continuité des itinéraires dans le schéma directeur des pistes cyclables qui permettra à la commune de Saubrigues de se raccorder aux communes riveraines en toute sécurité pour les piétons et les cyclistes. Ainsi le projet sera raccordé directement au reste de la commune par l'intermédiaire de cette piste cyclable.



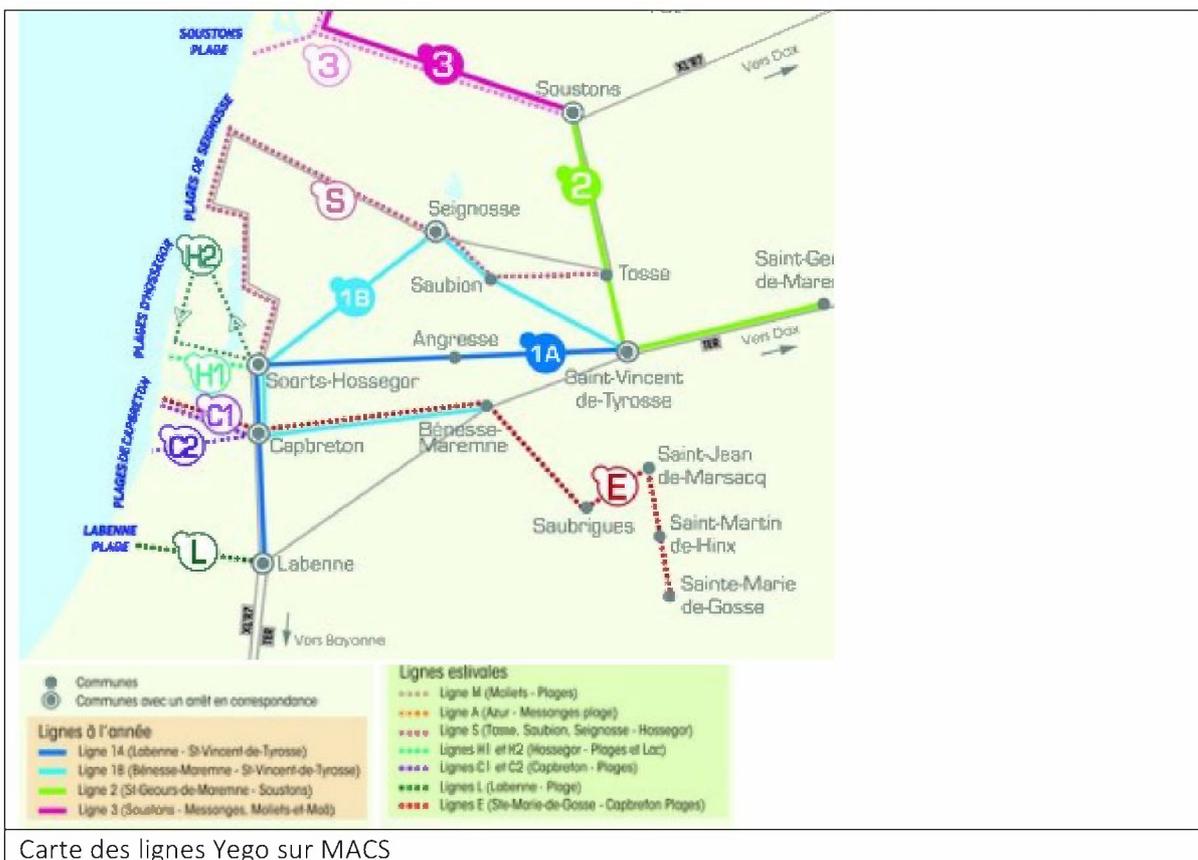
Enfin, la commune est déjà desservie par un réseau routier performant constitué de plusieurs routes départementales à double sens représentant plus de 16 km linéaires, classées en 3ème et 4ème catégories, ainsi que plus de 20km linéaires de voiries communales. Il est important de rappeler que les caractéristiques des routes sont adaptées à leur usage. La commune est ainsi desservie en « Etoile » dans toutes les directions, Nord, Sud, Ouest et Est et avec les principales communes limitrophes et villes les plus importantes (Saint Vincent de Tyrosse, Dax, Bayonne), les principaux axes routiers structurants (autoroute, route nationale) et les communes du littoral.

## 1.4.2- Les transports

Le réseau ferré est absent sur le territoire de la commune. Il passe sur les communes limitrophes de Bénèsse-Maremne et de Saint-Vincent-de-Tyrosse. Les principales gares TGV les plus proches sont à Dax (30 km au Nord-Est) et à Bayonne (22 km au Sud-Ouest).

Les modes de déplacement sur la communauté de communes MACS :

- un réseau de bus « yego », la ligne estivale (Ste-Marie-de-Gosse – Capbreton Plages), dessert la commune de Saubrigues du 7 juillet au 2 septembre. Le site du projet à destination touristique pourrait donc profiter de cette ligne avec un arrêt supplémentaire éventuel, ou un arrêt au bourg de Saubrigues.
- un schéma directeur cyclable avec des itinéraires en projet sur Saubrigues.
- Un réseau d'auto-stop organisé « rezo pouce »



## 1.5. Protections et contraintes réglementaires

### 1.5.1- Les servitudes d'utilité publique

La commune compte 3 servitudes d'utilité publique :

- I4 : une servitude relative aux canalisations électriques, une servitude d'ancrage, d'appui, d'élagage et d'abattage des arbres – ligne 63 kV DAX – MOUGUERRE ;
- I6 : une servitude relative aux carrières et mines en lien avec le permis de recherches dit « de Tartas »

- PT3 : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications ;

La commune de Saubrigues n'est pas concernée par les servitudes d'urbanisme qui s'imposent à d'autres communes du territoire de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud. Le projet n'est pas incompatible avec ces servitudes.

### 1.5.2- Le patrimoine archéologique

Plusieurs sites ont été recensés sur la commune de Saubrigues par le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) :

- Vestiges médiévaux, église, bourg et motte castrale dans la zone du bourg ;
- Fortifications de terres au niveau du Tuc d'Alaric ;
- Mottes castrales dans la zone de Castéras ;
- Vic d'Edde, habitat groupé, Moyen Age ;
- Navachon, maison forte, habitat, Moyen Age ;
- Cassiet, motte castrale, Moyen Age ;

Selon l'article L. 510-1 du code du patrimoine, « tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel » constituent des éléments du patrimoine archéologique ».

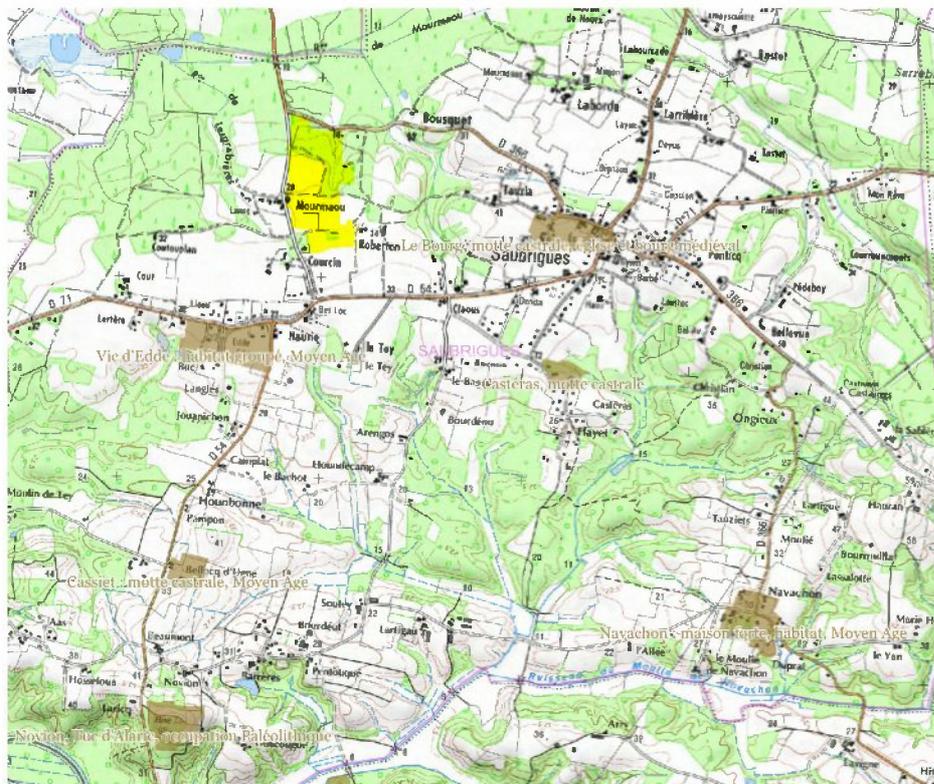


Figure 10 Sites archéologiques identifiés par la DRAC (marron) et zone AUtf(jaune)

Selon l'article L. 510-1 du code du patrimoine : "Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel".

Les articles L. 521-1 et suivants du Code du patrimoine définissent les prescriptions d'archéologie préventive.

En l'état actuel des connaissances, aucun vestige de cette sorte n'a été découvert dans le secteur où se situe la zone AUtf. Par conséquent, en application du Code du Patrimoine (art R523.1 et -4), le site n'est pas soumis à des démarches d'archéologie préventive.

Si des vestiges venaient à être découverts lors de l'urbanisation de cette zone, tous travaux d'aménagement ou de construction devraient cesser et les services régionaux de l'archéologie (DRAC Nouvelle-Aquitaine) devraient être saisis. Conformément aux dispositions du code du patrimoine, le Service Régional de l'Archéologie pourrait alors prescrire une opération de diagnostic archéologique visant à détecter tout élément du patrimoine archéologique qui se trouverait dans l'emprise des travaux projetés.

### 1.5.3- La prévention des risques naturels et technologiques

#### Risques d'inondations et de remontées de nappes

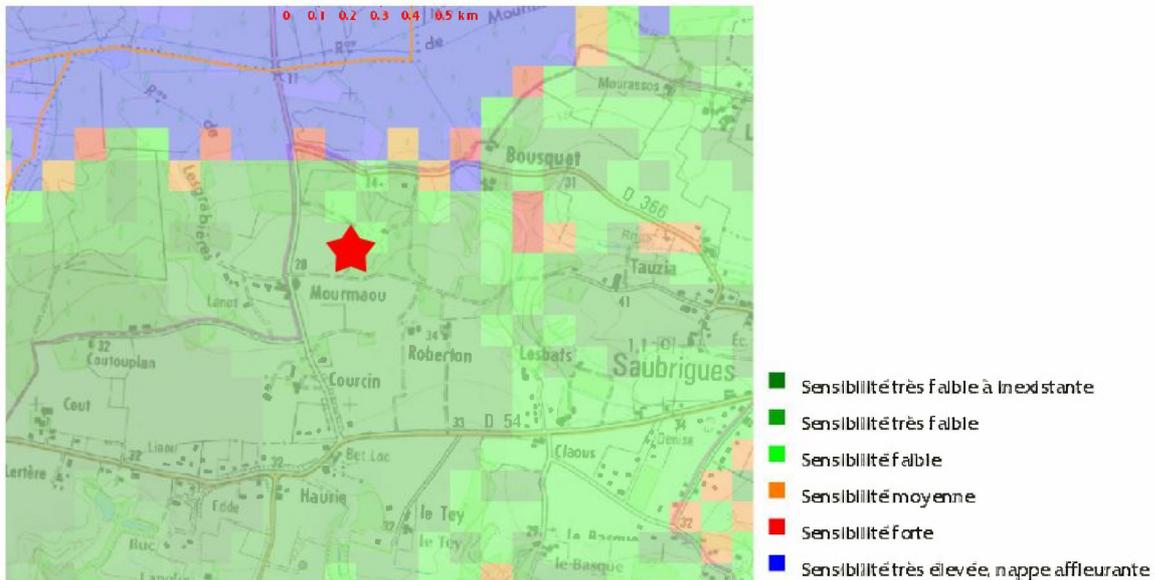
La commune n'est sujette à aucun risque d'inondation comme indiqué sur la carte qui suit.



Figure 11: Carte du risque inondation sur MACS

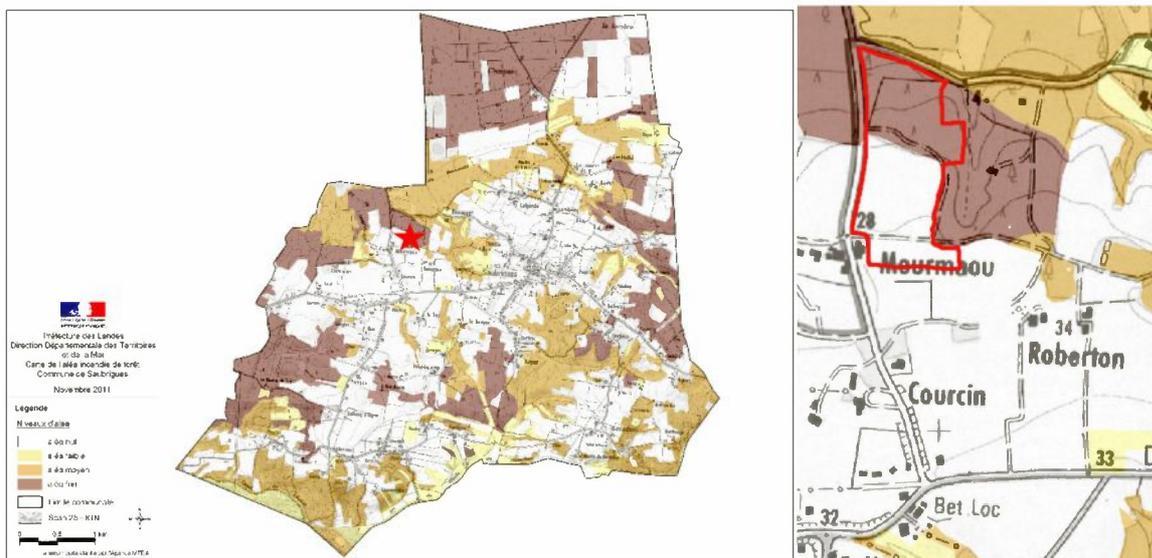
Toutefois, à l'extrême Nord de la zone AUtf qui ne sera pas ouverte à l'urbanisation mais mise en zone naturelle, on constate la présence d'un risque élevé de remontée de nappe. Le reste du site est classé en risque très faible ou faible.

Figure 12 : Carte du risque de remontées de nappes sur la zone de projet



### Aléa incendie de forêt

Figure 13 : carte de l'aléa incendie de forêt sur Saubrigues (à gauche) et sur le site de projet (à droite)



La commune de Saubrigues compte 45% de sa surface combustible (1 092 ha) en aléa faible, 21% en aléa moyen et 23% en aléa fort pour les incendies de forêt.

Sur la zone AUtf, la partie Nord est classée en majeure partie en aléa fort, le reste en aléa nul. Cet aléa incendie de forêt doit être pris en compte dans l'aménagement et la construction de la zone : il impose une marge de recul de 12 mètres au point le plus proche d'un boisement.

### Aléa mouvements de terrain

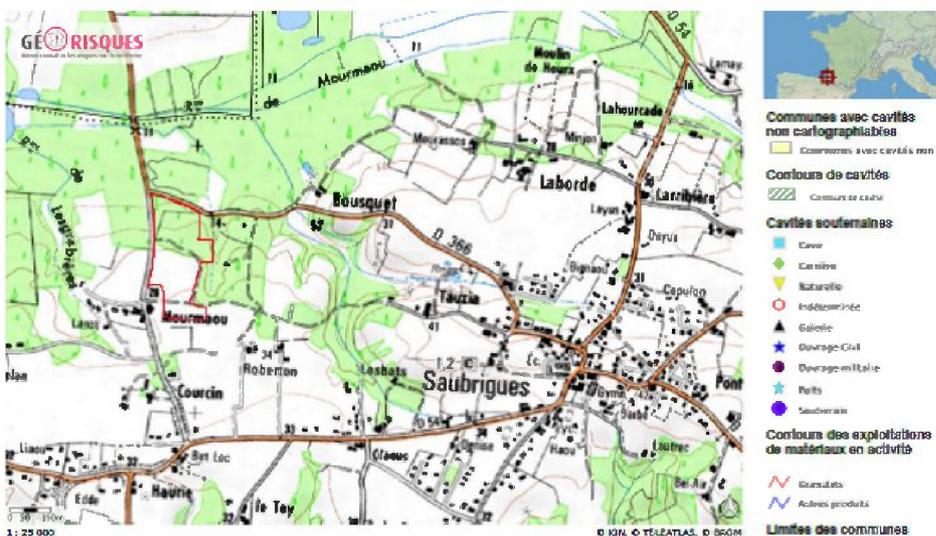
Sur l'aléa retrait-gonflement des argiles, la zone AUtf y est soumise en ses parties Nord-Est et Sud. L'étendue de ces zones est restreinte et l'aléa y est faible comme indiqué sur la carte qui suit.

 **GÉORISQUES** Aléa retrait-gonflement des argiles (Saubrigues)



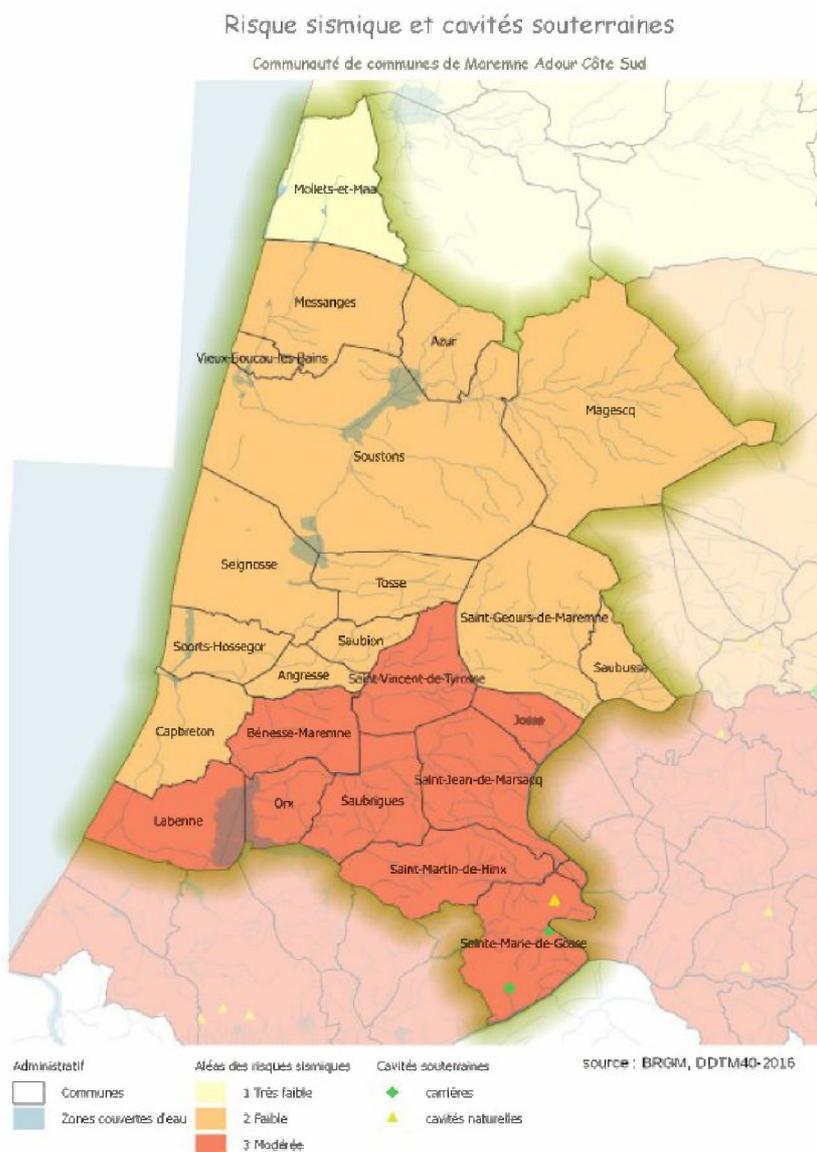
La commune de Saubrigues ne connaît pas d'aléa de cavités souterraines.

 **GÉORISQUES** Aléa cavités souterraines (Saubrigues)



## Risque sismique

La commune de Saubrigues est classée en aléa modéré des risques sismiques comme indiqué sur la carte suivante :



## Risques industriels et technologiques

La commune compte une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) industrielles sur son territoire, un dépôt de ferrailles et de véhicules hors d'usage, situé route de la Lanère en direction de Saint-Vincent-de-Tyrosse.

On compte également trois ICPE agricoles soumises à déclaration (volailles : EARL J.C. Garat, EARL Lamaysouette, GARAT Michèle).

La zone AUtf en question ici se situe entre 2 et 4 kilomètres à l'Ouest de ces installations.

Saubrigues fait partie du périmètre du permis de recherches d'hydrocarbures dit « de Tartas » et est ainsi soumise à un risque minier. Dans l'ensemble des zones concernées, il y a lieu dans les documents d'urbanisme de ne pas étendre l'urbanisation ou de prévoir des prescriptions.

### 1.5.4- Gestion de l'eau et de l'assainissement autour du site du projet

La commune de Saubrigues appartient au territoire de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne. Elle se situe sur le bassin versant du Boudigau et une zone humide Ramsar a été recensée sur la commune : FR7200040 Marais d'Orx.

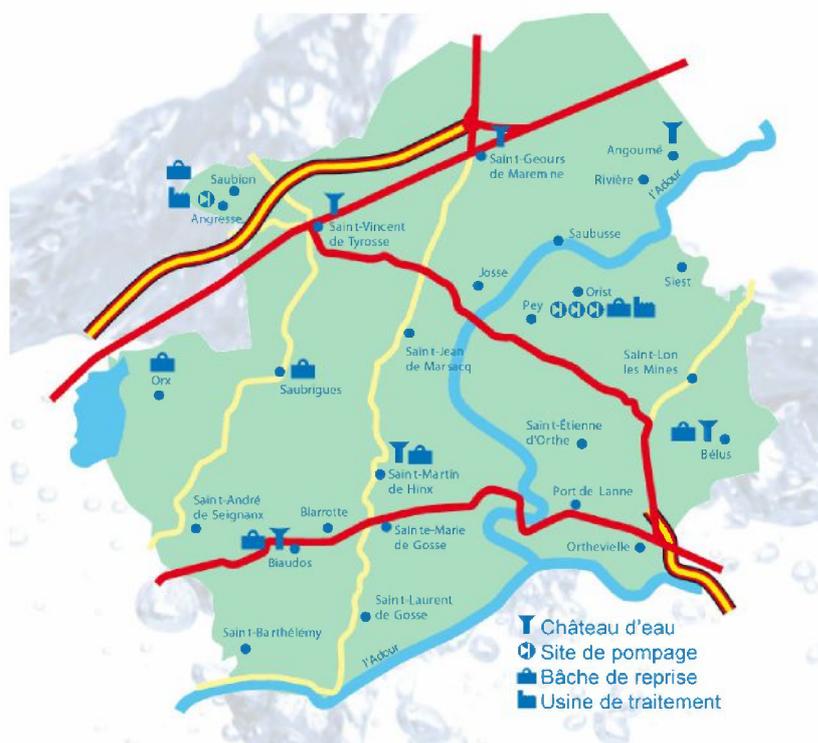
La commune contient environ 7,2 kilomètres de cours d'eau.

Au niveau de la ressource en eau souterraine, Saubrigues se situe sur les aquifères Landes Aquitaine Occidentale (39%) et Béarn (61%).

Hors production d'énergie, 100% de l'eau prélevée sur le territoire de la commune l'a été pour l'usage agricole (irrigation).

La production, le transfert et la distribution d'eau potable sont gérés en régie par le Syndicat Intercommunal de la Basse Vallée de l'Adour (SIBVA). L'eau provient des sites de pompages d'Orist et d'Angresse.

Figure 14 : Infrastructures relatives au service de l'eau potable du SIBVA



Le réseau d'assainissement est géré en régie par le SIBVA. Depuis 2015, la station d'épuration de Saubrigues « Lesbats », existante depuis 1989 et ayant une capacité de 550 équivalents-habitants, a été mise hors service. Une seconde « Saubrigues 2 » a été mise en service à la même date. Elle permet de traiter les eaux de 2 200 équivalents-habitants. Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau du Mourmaou<sup>1</sup>. Les boues sont extraites en silos. La station a été déclarée conforme en 2016 et présente

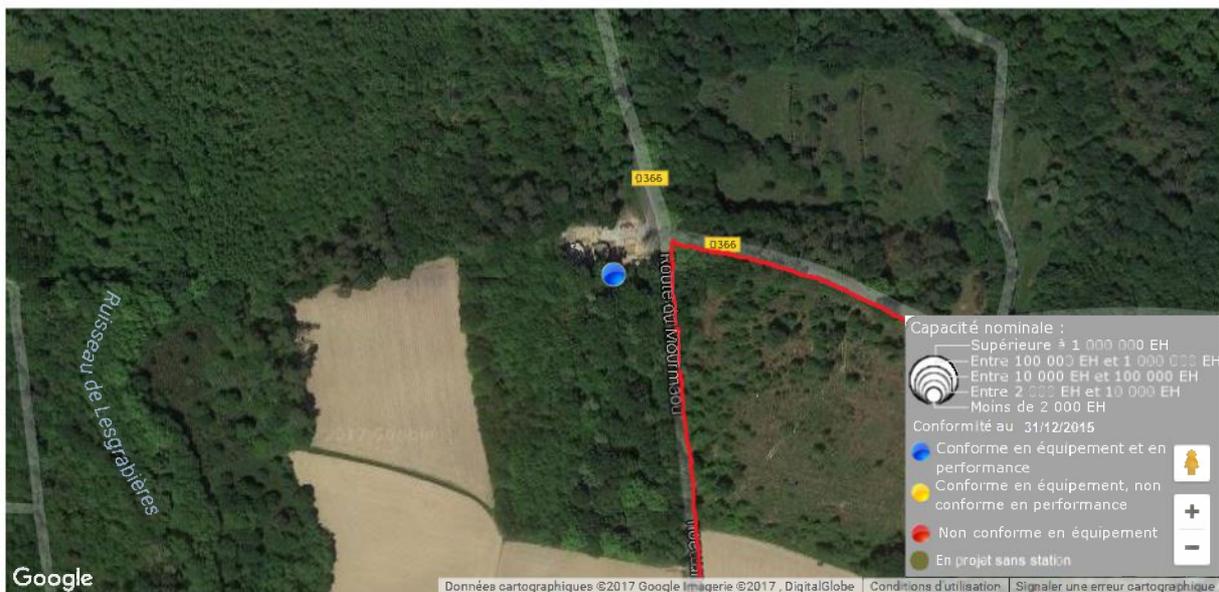
<sup>1</sup> Voir en annexe 1 la « Fiche système d'assainissement 2015 SAUBRIGUES 2 »

des problématiques liées à la collecte (sensible à l'eau de pluie). La capacité résiduelle en 2016 est de plus de 70% en hydraulique en moyenne (soit 1540 éq/hab) et 87% en organique (soit 1914 éq/hab) ; cette capacité résiduelle permet tout à fait l'accueil des équivalents habitants supplémentaires induits par le PRL, plafonné à 500 équivalents/habitants.

| Année d'activité 2016 - Possibilité de déversement par temps de pluie |                    |            |           |                    |          |               |
|---|--------------------|------------|-----------|--------------------|----------|---------------|
| Paramètres  | Pollution entrante |            | Rendement | Pollution sortante |          |               |
|   | Charge             | % Capacité |           | Concentration      | Charge   | Concentration |
| VOL   | 132 m3/j           | 30 %       |           | 147 m3/j           |          |               |
| DBO5  | 18 Kg/j            | 13 %       | 181 mg/l  | 0,5 Kg/j           | 3,6 mg/l |               |
| DCO   | 54 Kg/j            | 21 %       | 522 mg/l  | 4,0 Kg/j           | 31 mg/l  |               |
| MES   | 28 Kg/j            |            | 263 mg/l  | 0,9 Kg/j           | 6,8 mg/l |               |
| NGL   | 7,2 Kg/j           |            | 69 mg/l   | 0,9 Kg/j           | 5,7 mg/l |               |
| NTK   | 7,1 Kg/j           |            | 68 mg/l   | 0,6 Kg/j           | 4,5 mg/l |               |
| PT  | 0,8 Kg/j           |            | 7,7 mg/l  | 0,1 Kg/j           | 0,5 mg/l |               |

Extrait données SIEAG (Adour Garonne)- <http://adour-garonne.eaufrance.fr/step/0540292V002>

La photographie aérienne ci-dessous indique son emplacement à proximité de la route de Mourmaou qui longe la zone AUtf objet de l'ouverture à l'urbanisation.



Dans la note technique du PLU approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2009, le SIBVA a donné un avis favorable à la réalisation d'une opération d'aménagement – le PRL ici – qui augmenterait l'activité de la STEP de 500 équivalents-habitants (EH). La taille du projet devra donc être en cohérence avec la capacité d'accueil de la nouvelle station d'épuration. L'assainissement de la zone Mourmaou, qui fait l'objet de l'ouverture à l'urbanisation, est réalisable en gravitaire vers la nouvelle station d'épuration (mise en service le 26 février 2015) à proximité du projet pour un potentiel de 500 équivalents-habitants, le projet ayant été réduit le potentiel sera inférieur à ce seuil. Une convention de raccordement devrait être conclue.

Par ailleurs, le SIBVA indiquait également que l'infrastructure permettant la distribution de l'eau potable n'est pas à l'heure actuelle suffisante pour desservir un projet de cette ampleur. La note technique du PLU approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2009 précise que la canalisation existante ne permet pas l'urbanisation de la zone. Son ouverture ne peut être envisagée avant programmation par le SIBVA.

Une extension du réseau sera donc réalisée. Ces travaux pourront faire l'objet d'une participation du bénéficiaire dans le respect des textes en vigueur. (annexe programmation du SIBVA relative à la réalisation de ces travaux).

Il faudra toutefois veiller à ce que les eaux pluviales et de ruissellement du PRL ne viennent pas impacter négativement la zone NATURA 2000 en aval du ruisseau du Mourmaou par le biais du fossé identifié sur la partie Est de la zone. Les eaux devront faire l'objet d'un traitement préalable à leur rejet dans le milieu, comprenant des principes d'infiltration ou de stockage préalable de ces eaux. La future étude d'impact devra prendre en compte ces éléments et envisager les solutions adéquates en termes d'infiltration des eaux, de non-imperméabilisation des sols et de rejet dans le milieu naturel.

## 1.6. Conclusion sur les enjeux en présence

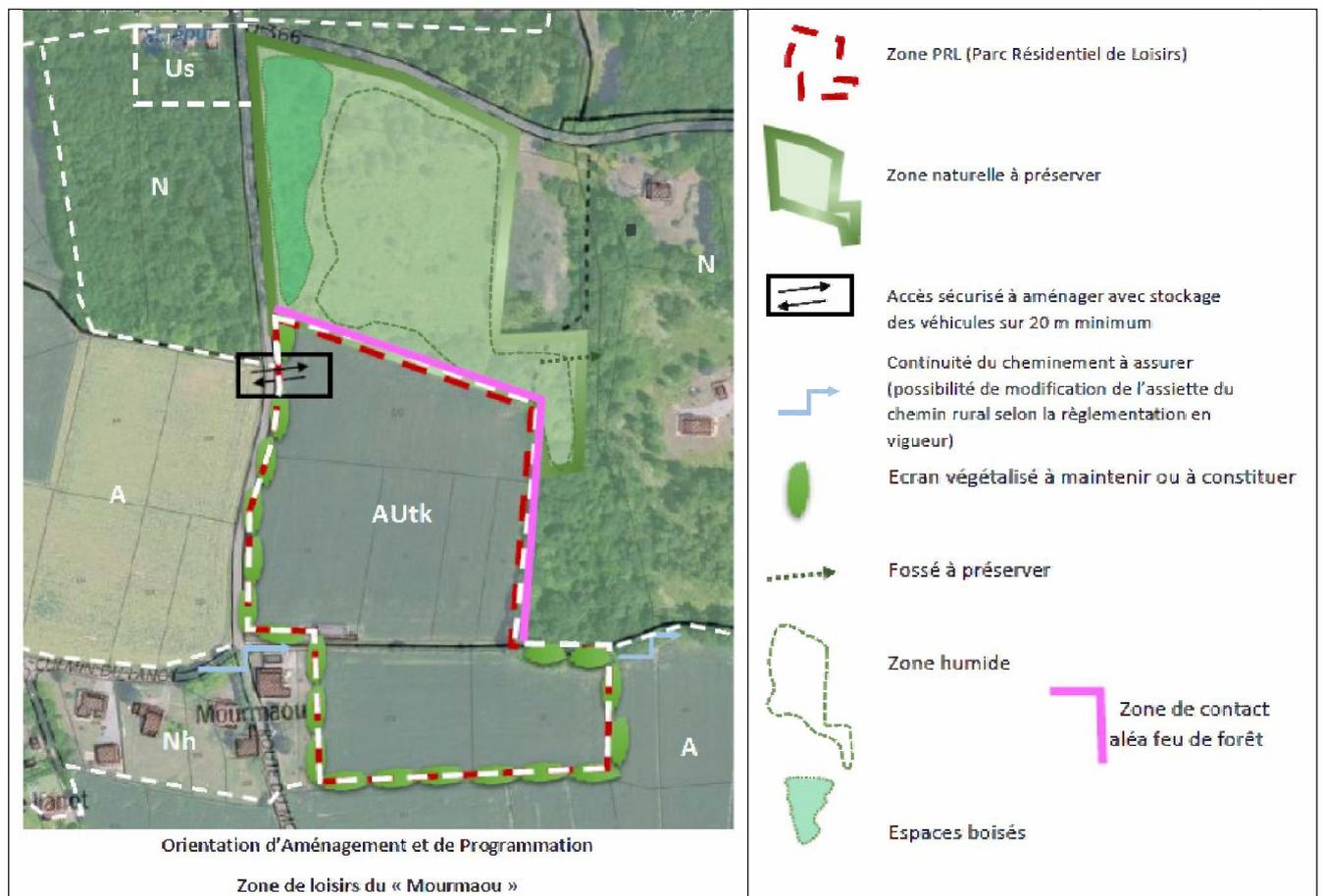
| Zone Natura 2000 « marais d'Orx et zones humides » |  |   |   |
|--|--|---|---|
| Référence  | « FR7200719 » ZONES HUMIDES ASSOCIEES AU MARAIS D'ORX, terrain   | Enjeux contextualisés<br>Directs et indirects                               | Enjeux indirects :<br>Le projet ne se situe pas dans l'emprise du site Natura 2000  |
| Intérêt  | Espèces d'intérêt communautaire non inféodées directement au site du projet,<br>Absence d'habitat d'intérêt communautaire à proximité du projet et sur le site du projet | Cibles contextualisées<br>Impacts directs et indirects                      | Habitat: aucun<br>Faune: enjeu faible   |
| Enjeu  | Préservation de boisements<br>Réduire la perturbation sur les espèces proches  | Sources :www.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr<br>inpn.mnhn.fr, docob |   |
| Biodiversité                                       |  |   |   |
| Référence  | Etude ETEN   | Enjeux contextualisés<br>Directs et indirects                               | Enjeux directs :<br>Le projet de PRL ne concerne pas les zones humides et cariçaie car ce secteur est classé en zone naturelle par mesure d'évitement dans la présente modification |
| Intérêt  | Zones humides et cariçaie  | Cibles contextualisées<br>Impacts directs et indirects                      | maintien des zones humides et cariçaie par le classement en zone N  |
| Enjeu  | Préservation des zones humides   | Sources : Eten, terrain   |   |
| Qualité des eaux                                   |  |   |   |
| Référence  | Masse d'eau de surface Le boudigau   | Enjeux contextualisés<br>Indirects  | Enjeux indirects<br>Le projet est distant de plus de 450 m mais se situe dans le bassin versant concerné  |
| Intérêt  | Qualité des eaux superficielles à rechercher   | Cibles contextualisées<br>Impact indirect                                   | Qualité de l'eau (rejets, gestion du pluvial)<br>Habitat : liée à la qualité de l'eau<br>Faune : liée à la qualité de l'eau<br>Flore : liée à la qualité de l'eau                   |
| Enjeu  | Préservation des zones humides<br>Limitation des rejets polluants<br>Raccordement à la station d'épuration (500 équivalent-habitants à prévoir au maximum)               | Sources<br>Sieag.fr   |   |
| Risque feu de forêt                                |  |   |   |
| Référence  | Atlas aléas feu de forêt 40  | Enjeux contextualisés<br>directs  | Enjeux directs<br>Le projet est limitrophe d'une zone boisée sur une partie concernée en aléa fort  |
| Intérêt  | Risque feu de forêt  | Cibles contextualisées<br>Impact indirect                                   | Prise en compte des zones de contact et bande tampon  |
| Enjeu  | Prise en compte du risque  |   |   |

Le site du projet est donc concerné par trois enjeux environnementaux au regard du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUt : biodiversité, qualité des eaux et risque feu de forêt.

## 2 - Prise en compte des enjeux dans le cadre de la modification

### 2.1. Dans l'OAP

L'urbanisation est conditionnée au maintien ou la constitution d'un écran végétalisé sur le pourtour du site ainsi que l'évitement par la mise en zone naturelle de la partie boisée et de la zone humide incluant un secteur à enjeux pour la biodiversité (ruisseau, diversité de végétaux, topographie...), identifiés par l'étude d'Eten environnement.



### Maintien des habitats et habitats d'espèces patrimoniaux

Ce projet n'impacte aucun site à enjeu en procédant à l'évitement de zones à enjeux de biodiversité (zones humides notamment et thalweg boisé) par leur classement en zone naturelle.

## 2.2. Dans le règlement

### *Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne soient pas nécessaires à l'exploitation ou à la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs (que son exploitation se fasse par cession de parcelles ou en gestion hôtelière) ;
- Les piscines individuelles ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols au sens du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'un PRL ;
- Les résidences mobiles de loisirs.

### *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Toute opération d'aménagement devra maintenir en son sein ou sur le terrain mitoyen, un espace inconstructible de 12 mètres de large minimum avec la limite séparative jouxtant un espace boisé identifié comme zone d'aléa potentiel feu de forêt dont 6 mètres qui devront rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

Toute opération d'aménagement devra porter sur un tènement foncier de 3 hectares minimum (à 10% près)

Le nombre maximum d'emplacements d'habitations légères de loisirs, est limité à 85 emplacements sur l'ensemble de la zone AUtk.

Sont admis les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent. Un seul logement d'une surface maximum de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera autorisé.

Tout projet doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°2.

### *Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public*

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les liaisons douces seront privilégiées au sein des aménagements.

Il ne sera autorisé qu'un accès sur la voie publique dans le cadre de l'aménagement de la zone. Une sortie de secours pourra être autorisée.

L'emploi de matériaux filtrants sera à privilégier pour les revêtements de voies.

### *Desserte par les réseaux publics*

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

### **Electricité – Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **Eaux pluviales :**

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et surfaces imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assiette de l'aménagement sans ruissellement vers le domaine public.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables sera soumis à un prétraitement adapté (séparateur d'hydrocarbures...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués et au stockage des eaux pluviales seront à privilégier (noues paysagères, bassins d'étalement paysagers...).

Des dispositifs de récupération des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts...).

### **Gestion des déchets :**

Il devra être aménagé sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Son implantation devra être intégrée harmonieusement et recevoir l'accord du gestionnaire des déchets.

## *Implantation des constructions*

### [Par rapport aux voies et emprises publiques](#)

Les constructions et installations en tout point avant-toits exclus doivent respecter un recul minimum de 10 m en retrait de l'alignement.

Des implantations autres sont possibles pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

### [Par rapport aux limites séparatives](#)

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte et équipements nécessaires à la distribution des réseaux) avant-toits exclus au point le plus proche d'un boisement doit être de 12 mètres minimum. Cette distance sera de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

### [Des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété](#)

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être de 4 mètres minimum.

Des implantations autres sont possibles pour la piscine et pour les bâtiments communs, sous réserve de justification du parti architectural retenu.

## *Emprise au sol des constructions*

L'étude environnementale préconise de limiter l'emprise du projet pour éviter au maximum les incidences sur le paysage, le milieu physique, le bruit et les milieux naturels.

L'emprise au sol des constructions de toute nature sera limitée :

- L'emprise au sol maximum des bâtiments liés à la gestion du parc résidentiel de loisirs (hors logement et HLL) est de 800 m<sup>2</sup>.

- l'occupation maximale des habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, sera limitée à 20 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

### *Hauteur maximale des constructions*

Est limitée à R+1 (8 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout) la hauteur totale des constructions destinées :

- à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent
- aux bâtiments liés à la gestion du parc résidentiel de loisirs.

Les Habitations Légères de Loisirs seront limitées à rez de chaussée et ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur.

Toutefois une hauteur de R+1 (7 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout) sera admise pour 25% maximum des Habitations Légères de Loisirs, lesquelles ne pourront pas être implantées à moins de 50 mètres de l'alignement de la route du Mourmaou.

### *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

#### Constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure paysagère existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures terrasses, les toits plats et les toits mono pente, sont interdits.

Les agrandissements, surélévations sont interdits sur les HLL.

#### Clôtures

Il est ici rappelé qu'il n'est en aucun cas imposé de se clore.

La hauteur maximale des clôtures périphériques à l'opération sur alignement est limitée à 1.80 mètre.

Les murs maçonnés de plus de 0,60 mètre sont interdits, la partie supérieure devant être réalisées en lices disjointes ou en grillage, doublée par une haie arbustive.

Sur les autres limites, les clôtures seront grillagées et limitées à 1,80 mètre de hauteur.

#### Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés en-dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- une place par emplacement d'habitation légère de loisir (HLL) ;
- une place visiteur pour 4 emplacements dans le parc résidentiel de loisirs (PRL) ;

Les revêtements filtrants seront à privilégier pour la réalisation des aires de stationnement.

## Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés d'essences locales afin d'harmoniser avec le milieu environnant.

Les constructions et installations nouvelles devront s'intégrer dans un aménagement paysager de nature à les soustraire aux vues depuis les terrains alentour et les voies publiques.

La création d'aires de stationnement devra être accompagnée d'un aménagement paysager.

## 3- Les effets notables sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables sur l'environnement

Il ne s'agit pas ici de réaliser une étude d'impact proprement dite mais d'envisager les effets prévisibles de la réalisation du projet prévu sur la zone en cours d'ouverture à l'urbanisation.

Le porteur du projet devra, avant toute réalisation, procéder à une étude d'impact en bonne et due forme, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3.1. Incidences sur les enjeux contextualisés

| Généralités                            |   |  |
|--|---|--|
| Surfaces concernées                    | Surface parcelles : 8,7 ha dont 3,7 ha classés en zone N et 5 ha ouverts à l'urbanisation pour PRL  | Surface retirée de la zone ouverte à l'urbanisation et classée en zone naturelle : 3,7 ha remis en zone N naturelle<br>Lisière boisée protégée |
| Niveau d'artificialisation             | Partie en maïs  | Zones naturelles   |
| Dispositifs réglementaires             | Proche zone Natura 2000 (450 m)   |  |
| <b>Zone Natura 2000</b>                | <b>Marais d'Orx</b>   |  |
| Impacts écologiques directs potentiels |   |  |
| Aucun, site hors zone                  |   |  |
| Habitats<br>Absence d'Impact           | Absence d'habitat à enjeu de conservation référencé dans la zone Natura 2000  | Absence d'impact direct  |
| Flore<br>Absence d'impact notable      | Cortège floristique ordinaire   |  |
| Faune<br>Impact marginal               | Impact marginal car aucune espèce à enjeu de conservation du site n'est potentiellement présente  |  |
| Fonctionnalité<br>Absence d'impact     | Le projet ne remet pas en cause les fonctionnalités écologiques en présence car il préserve les enjeux de biodiversité : les zones humides et l'espace boisé et reste en retrait du corridor écologique que représente le ruisseau du |  |

|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
|  | Mourmaou.   |                          |
| <b>Biodiversité</b>                                      | <b>Zones humides</b>  |                          |
| <b>Impacts écologiques directs potentiels</b>            |   |                          |
| Absence d'impact direct                                  |   |                          |
| <b>Conclusion</b>  |   |                          |
| Habitats<br>Absence d'Impact notable                     | Seuls des habitats à enjeu modéré sont référencés   | Absence d'impact direct  |
| Flore<br>Absence d'impact notable                        | Cortège floristique ordinaire   |                          |
| Faune<br>Impact marginal                                 | Impact marginal car aucune espèce à enjeu de conservation n'est potentiellement présente  |                          |
| Fonctionnalité<br>Absence d'impact                       | Le projet ne remet pas en cause les fonctionnalités écologiques en présence car il préserve les zones humides   |                          |
| <b>Impacts écologiques généraux indirects potentiels</b> |   |                          |
| Qualité des eaux   | <b>Qualité des eaux</b> : le projet sera raccordé à la station d'épuration pour une capacité maximum de 500 équivalent-habitants comme prévu, avec une capacité résiduelle existante compatible.            | Impact indirects limités |
| <b>Mesures d'atténuation ou d'évitement</b>              |   |                          |
| Biodiversité<br>Eau<br>Incendie                          | Préservation des principales zones d'intérêt pour la biodiversité dont zones humides par le classement en zone N naturelle<br>Evitement de rejet diffus et direct<br>Prise en compte de l'aléa feu de forêt | Absence d'impact direct  |
| <b>Synthèse des Impacts du projet</b>                    |   |                          |
| Impacts direct   | Evité sur les zones humides   | Absence d'impact direct  |
| Impacts indirects  | Evité sur la qualité de l'eau   | Impact marginal          |
| Impacts cumulés  | Sans objet  |                          |

### 3.2. Conclusion sur les incidences du projet

Le projet s'inscrit dans la prise compte des enjeux relevés par l'état des lieux, à savoir la sensibilité relative à certaines zones humides, la qualité des eaux dans le bassin versant de la zone Natura 2000 du Marais d'Orx, et la prise en compte du risque feu de forêt.

Les modalités du projet et de sa mise en œuvre n'interfèrent directement sur aucun habitat d'intérêt, et aucune espèce à enjeu de conservation. Il prévoit d'éviter les milieux les plus caractéristiques et d'intérêt (notamment zones humides et espaces boisés.) Ainsi, le projet ne présente pas d'effet significatif défavorable sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 du Marais d'Orx dont il est proche, et ne présente pas d'incidences résiduelles notables sur le site.

## 4 – Modalités de suivi et définition des indicateurs

### 4.1 Etude d'impact (à réaliser au moment de la demande de PA par le porteur de projet)

Au vu du projet qu'il est envisagé de réaliser sur la zone AUtf en cours d'ouverture, une étude d'impact sera nécessaire avant la réalisation du parc résidentiel de loisirs.

L'étude d'impact portera sur le périmètre de la zone AUtk ouverte à l'urbanisation et approfondira la présente évaluation environnementale. Elle aura pour objet en particulier de mesurer les impacts du projet sur l'environnement et de prévoir les mesures pour éviter, réduire et, si possible, compenser ses conséquences dommageables.

### 4.2 Définition des indicateurs de suivi

Compte tenu du projet et des enjeux environnementaux recensés, plusieurs indicateurs sont fixés au titre du suivi des impacts sur la biodiversité, la qualité de l'eau et les zones humides.

### Indicateurs qualité de l'eau

| Indicateur   | Source                           | Structure de suivi                                     | Régularité     | Valeur de l'indicateur juillet 2018 |
|--|----------------------------------|--|----------------|-------------------------------------|
| Qualité du rejet station d'épuration                           | Rapport annuel du service        | Service compétent en matière d'eau et d'assainissement | Annuelle       | Conforme                            |
| Nombre d'équivalent-habitants issus du site PRL                | Fichier facturation des services |  |                | 0                                   |
| Consommation en eau potable relative au site projet            |                                  |  |                | 0                                   |
| Capacité de la station d'épuration affectée au projet          |                                  |  |                | 500 éq/hab                          |
| Niveau de rejet du projet en équivalents habitants sur la step |                                  |  |                | 0                                   |
| Suivi de la qualité Boudigau                                   | Données Agence de l'eau          | Agence de l'eau  | Pluri annuelle | Médiocre (donnée sdage 2013)        |

### Indicateurs biodiversité

| Indicateur   | Source | Structure de suivi | Régularité             | Valeur de l'indicateur juillet 2018 |
|--|--------|--------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Surface des espaces artificialisés sur le site ouvert à l'urbanisation             | PLU    | MACS               | A chaque procédure PLU | 0 ha                                |
| Surface des espaces naturels sur le site ouvert à l'urbanisation                   |        |                    |                        | 0 ha                                |
| Surface des espaces agricoles dans l'emprise du site ouvert à l'urbanisation       |        |                    |                        | 5ha                                 |
| Surface des zones humides existantes sur l'emprise du site ouvert à l'urbanisation |        |                    |                        | 0 ha                                |
| Surfaces bâties dans l'emprise du projet   |        |                    |                        | 0 ha                                |
| Nombre d'espèces d'intérêt   | PLU    | MACS               | A chaque               | Non connu                           |

|                            |  |  |                  |   |
|----------------------------|--|--|------------------|---|
| Nombre d'habitat d'intérêt |  |  | procédure<br>PLU | 0 |
|----------------------------|--|--|------------------|---|

## Annexes

## Annexe 1 : programmation du SIBVA relative à la réalisation des travaux relatifs au réseau d'eau potable



Saint Vincent de Tyrosse, le 10 Octobre 2018

Monsieur le Maire  
Mairie  
40230 SAUBRIGUES

**Objet : Desserte par les réseaux de la zone AUtf**

Monsieur le Maire,

Suite à votre demande, les services ont étudié le projet d'aménagement sur les parcelles de la zone AUtf de votre PLU. Ce projet est desservi par le réseau d'assainissement et la nouvelle station d'épuration mais nécessite un renforcement du réseau d'eau potable. Ce renforcement peut être programmé dès l'autorisation d'aménager accordée, son financement ne sera pas assuré par le Syndicat mais à la charge du bénéficiaire dans le respect des textes en vigueur.

Le montant estimé des travaux par nos services est de 75 000 € H.T.

Espérant avoir répondu à votre attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes plus sincères salutations.

Le Président,

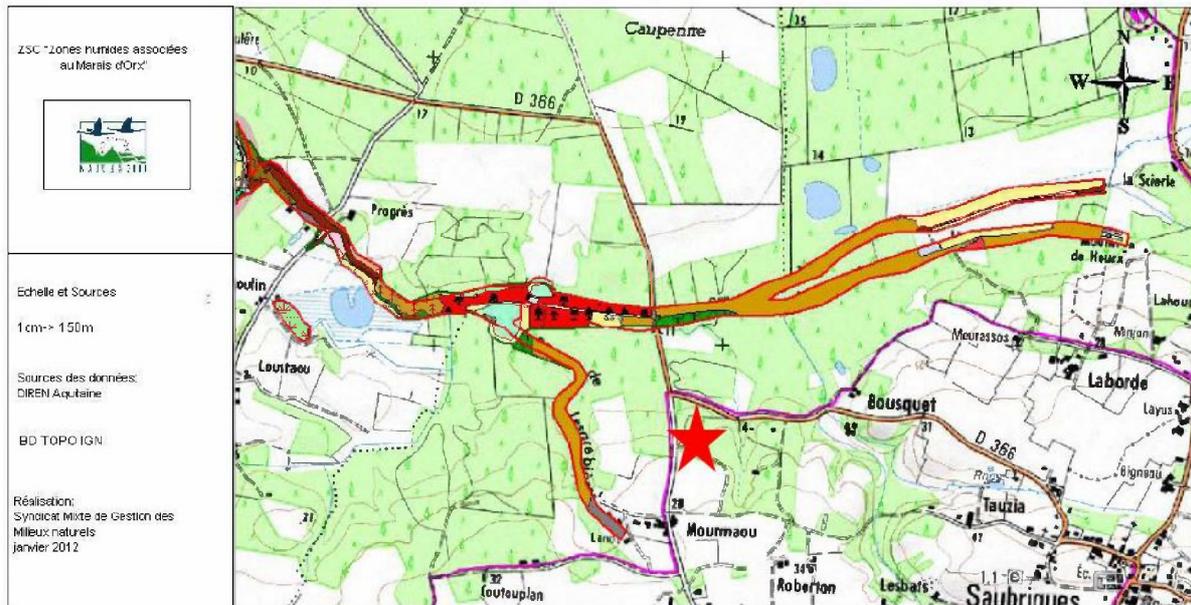


Francis BETBEDER

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA BASSE VALLEE DE L'ADOUR  
6, allée des Magnolias - B.P. 25 - 40231 SAINT VINCENT DE TYROSSE  
☎ 05.58.77.02.40 - FAX : 05.58.77.49.77. - ✉ [accueil@sibva.fr](mailto:accueil@sibva.fr)

## Annexe 2 : carte des habitats naturels de la ZSC des « zones humides associées au marais d'Orx » dans le secteur du Mourmaou

### LES HABITATS NATURELS (Secteur Mourmaou)



### LEGENDE DES HABITATS NATURELS

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Eaux douces (Cor.:22.1)   |  | Végétation de ceinture des bords des eaux (Cor.:53)                  |
|  | Lits des rivières (Cor.: 24.1)  |  | Végétation de ceinture des bords des eaux et canal (Cor.: 53* 80.22) |
|  | Fossés et petits canaux (Cor.: 89.22)   |  | Pâturages mésophiles (Cor.: 38.1)                                    |
|  | Bois d'Alnus glutinosa (Cor.: 41C2)   |  | Prairies à fourrage des plaines (Cor.: 38.2)                         |
|  | Bois de Frênes et d'Aulnes des rivières à eaux lentes (Cor.: 44.31, Eur.: 91E0) |  | Prairies humides eutrophes (Cor.: 37.2)                              |
|  | Bois marécageux: douglas, de saule et de myrte des marais (Cor.:44.9)           |  | Landes à Ajonc (Cor.:31.85)  |
|  | Bois marécageux: douglas (Cor.: 44.81)  |  | Fourrés (Cor.: 31.8)   |
|  | Saussures marécageuses (Cor.: 44.82)  |  | Fourrés de conifères (Cor.: 31.80)                                   |
|  | Chênaies acidiphiles (Cor.: 41.5)   |  | Terrains en friche (Cor.:87.1)                                       |
|  | Forêts mixtes (Cor.:43)   |  | Zones rudérales (Cor.: 87.2)   |
|  | Communauté monospécifique invasive à Jusste (Cor.: 22.3)                        |  | Alignements d'arbres (Cor.:84.1)                                     |
|  | Communautés amphibiennes (Cor.:22.3)  |  | Bordures de haies (84.2)   |
|  | Fruticées des sols pauvres atlantiques (Cor.:31.83)                             |  | Bassin (Cor.:89.23)  |
|  | Groupe ment à Bidens tripartita (Cor.: 22.53)                                   |  | Canaux navigables (Cor.: 89.22)                                      |
|  | Lisières humides à grandes herbes (Cor.: 37.7, Eur.: 6430)                      |  | Carrières (Cor.:86.41)   |
|  | Mosaïque de phragmites et de ronciers (Cor.: 53.11*31.831)                      |  | Plantations (Cor.: 83.3)   |
|  | Peuplements de grandes Labies (Magnocricétales)(Cor.:53.21)                     |  | Plantations de peupliers (Cor.: 83.31)                               |
|  | Phragmites (Cor.: 53.11)  |  | Plantations de Pins maritimes des Landes (Cor.: 42.813)              |
|  | Ronciers (Cor.: 31.831)   |  | Sites industriels anciens (Cor.: 86.4)                               |
|  | Roselières (Cor.: 53.1)   |  | Vergers (Cor.: 83)   |
|  | Typhaies (Cor.:53.13)   |  | Zone urbanisée (Cor.: 86)  |
|  | Cultures (Cor.: 82)   |  |  |