



# PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

## Bilan de la mise à disposition du public Modification Simplifiée n°1 du SCoT de MACS

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC  
Du 7 août au 7 septembre inclus

*Vu pour être annexé à la délibération n°20230928D06B  
Du conseil communautaire du 28 septembre 2023*



## Table des matières

1.	DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION .....	3
	<b>A. PUBLICITÉ .....</b>	<b>3</b>
	<b>B. CONTENU DU DOSSIER MIS A DISPOSITION.....</b>	<b>5</b>
	<b>C. CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS .....</b>	<b>6</b>
2.	BILAN DE LA MISE A DISPOSITION.....	7
	<b>A. FREQUENTATION.....</b>	<b>7</b>
	<b>B. BILAN QUANTITATIF .....</b>	<b>8</b>
	<b>C. reponses aux observations emises.....</b>	<b>10</b>
3.	CONCLUSIONS.....	13
4.	Annexes .....	15



# 1. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

## A. PUBLICITE

La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté n°20211112A13 du 12 novembre 2021. La mise à disposition du dossier a été organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 25 novembre 2021.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'information du public a été assurée par un avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée :

- Par voie de presse dans le journal Sud Ouest, le samedi 29 juillet 2023 et une seconde parution le 26 août 2023 ;
- Par voie d'affichage au siège de la Communauté de communes et dans les 8 mairies des communes littorales, huit jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Par publication sur le site internet de MACS, huit jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci.

Parution du 29 juillet 2023

Parution du 26 août 2023

Samedi 29 juillet 2023 **SUD OUEST**

**Avis administratifs et judiciaires**

### Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur [sudouest.fr/annonces-legales](http://sudouest.fr/annonces-legales), [sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com), avec le réseau **France Mairies.com**

**Avis administratifs et judiciaires**

Autres avis

Communauté de communes  
Marenne Adour Côte Sud

**AVIS DE MISE À DISPOSITION  
AU PUBLIC DU PROJET  
DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1  
DU SCOT DE MACS**

Par arrêté du 12 novembre 2021, le président a prescrit la modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale. En date du 25 novembre 2021, le conseil communautaire a fixé les modalités de mise à disposition du public.  
La modification simplifiée n°1 vise à appliquer les dispositions des articles L.121-3 et L.121-8 du Code de l'urbanisme modifiés par l'article 42 de la loi ELAN : déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés, définir leur localisation sur les communes soumises à la loi Littoral et supprimer la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».  
La mise à disposition du projet aura lieu du **lundi 7 août 2023 au jeudi 7 septembre 2023 inclus**. Le dossier sera consultable dans les mairies des 8 communes littorales de MACS, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouvertures. Le dossier de mise à disposition complet sera consultable sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4401/>  
Chacun pourra consigner ses observations dans les cahiers d'observations mis à disposition dans les 8 mairies concernées et au siège de MACS, par courrier à l'adresse : modification-simplifiee-4401@registre-dematerialise.fr ou par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, Service Urbanisme/ PLUi, allée des Camélias, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse.  
L'avis sera affiché dans les 8 communes littorales de MACS et au siège de MACS.

### Avis administratifs et judiciaires

#### Autres avis



Communauté de communes Marenne  
Adour Côte-Sud

## RAPPEL AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU SCOT DE MACS

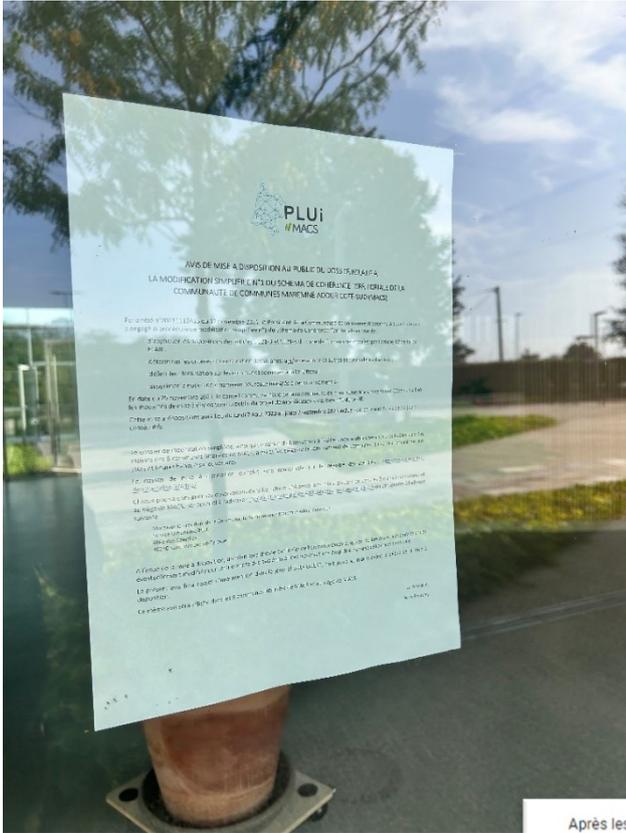
Par arrêté du 12 novembre 2021, le président a prescrit la modification simplifiée n°1 du Schéma de cohérence territoriale. En date du 25 novembre 2021, le Conseil communautaire a fixé les modalités de mise à disposition du public.

La modification simplifiée n°1 vise à appliquer les dispositions des articles L.121-3 et L.121-8 du Code de l'urbanisme modifiés par l'article 42 de la loi ELAN : déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés, définir leur localisation sur les communes soumises à la loi Littoral et supprimer la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

La mise à disposition du projet a commencé **depuis le lundi 7 août 2023 et se clôturera le jeudi 7 septembre 2023 inclus**. Le dossier est consultable dans les mairies des 8 communes littorales de MACS, au siège de la Communauté de communes aux jours et heures habituels d'ouvertures. Le dossier de mise à disposition complet est consultable sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4401/>

Chacun peut consigner ses observations sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4401/>, dans les cahiers d'observations mis à disposition dans les 8 mairies concernées et au siège de MACS, par courrier à l'adresse : modification-simplifiee-4401@registre-dematerialise.fr ou par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, Service Urbanisme/ PLUi, allée des Camélias, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse.

L'avis est affiché dans les 8 communes littorales de MACS et au siège de MACS.



Affichage au siège de MACS (et dans les 8 mairies) de l'avis de mise à disposition pendant toute la durée de la phase de mise à disposition du projet de MS1 du SCoT.

Capture écran du site web de MACS

Après les deux temps de concertation préalable qui se sont déroulés de mai 2022 à juillet 2023, une nouvelle étape dans la démarche d'intégration de la loi ELAN au SCOT et au PLUI s'ouvre : celle de la mise à disposition auprès du public du projet de modification simplifiée n°1 du SCOT.

**Cette mise à disposition aura lieu du lundi 7 Aout 2023 au jeudi 7 septembre 2023 inclus.**

**Le dossier de mise à disposition complet est consultable :**

- En version papier dans les mairies des 8 communes littorales de MACS, ainsi qu'au siège de la communauté de communes au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouvertures.
- En version numérique dans le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4401/>

**Chacun pourra consigner ses observations :**

- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4401/>
- dans les cahiers d'observations mis à disposition dans les 8 mairies concernées et au siège de MACS,
- par courriel à l'adresse : [modification-simplifiee-4401@registre-dematerialise.fr](mailto:modification-simplifiee-4401@registre-dematerialise.fr)
- par courrier à l'adresse suivante :

*Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Cote-Sud*  
 Service Urbanisme/PLUI  
 Allée des Camélias  
 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

**A l'issue de la mise à disposition, le président de MACS en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de cette mise à disposition**

- ↳ 20211112A14 - Prescription Modification n°2 PLUI
- ↳ 20211112A13 - Prescription Modification simplifiée n°1 SCoT Elan
- ↳ 2021112D06B - Concertation préalable PLUI
- ↳ 20211125D06A - Modalité MAD SCoT
- ↳ Avis de concertation n°1
- ↳ Avis de concertation n°2
- ↳ 20230627D06A1 - Décision motivée de réaliser une évaluation environnementale sur le projet MS1 du SCoT
- ↳ 20230627D06A2 - Modalité de concertation préalable du projet MS1 du SCoT
- ↳ Avis de MAD



## B. CONTENU DU DOSSIER MIS A DISPOSITION

Conformément à l'article L. 143-38 du code de l'urbanisme et à la délibération en date du 25 novembre 2021, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées, la CDNPS et l'autorité environnementale ont été mis à la disposition du public pendant un mois. Le grand public a ainsi pu prendre connaissance de l'ensemble des étapes de la démarche d'élaboration du projet de modification simplifiée :

- Du projet initial, incluant des supports pédagogiques produits lors de la concertation préalable concernant la loi Littoral, les évolutions apportées par loi Elan, sa déclinaison locale et ses incidences sur l'environnement.
- Aux avis émis par les personnes publiques et le grand public lors de la concertation préalable (28 observations), ainsi que les échanges lors de la réunion publique du 31 mai 2022.
- Jusqu'aux modalités de prises en compte qui étaient envisagées par MACS concernant toutes ces contributions.



### Modification simplifiée n°1 du SCOT

Dossier Mise à disposition auprès du public – Août 2023

**LISTE DES PIÈCES :**

---

- 0. Avis de mise à disposition et parution Sud-Ouest**
- 1. Cahier d'observations**
- 2. Dossier technique**
  - Notice de présentation et évaluation environnementale
  - Pièces modifiées du SCOT :
    - Rapport de présentation (document complet avec indication des pages modifiées)
    - Document d'Orientations et d'Objectif (document complet avec indication des pages modifiées)
    - Annexes du Document d'Orientations et d'Objectif (document complet avec indication des pages modifiées)
- 3. Avis émis par les personnes publiques et prises en comptes envisagées**
- 4. Bilan de la concertation**
  - Dossier de concertation (synthèse du projet de modification du SCOT)
  - Bilan de la concertation et réponses apportées aux observations
  - Réunion publique du 31 mai 2022 et compte-rendu
- 5. Pièces administratives (délibérations et arrêtés)**

*Liste des pièces du dossier de mise à disposition*



Les documents de présentation du projet sont disponibles en cliquant sur le bouton ci-dessous :

[LISTE DES PIÈCES - JUILLET 2023 \(0.54Mo\)](#)

[0. AVIS DE MISE À DISPOSITION \(MAD\) \(0.32Mo\)](#)

[0. PARUTION SUD OUEST 29.07.2023 \(0.24Mo\)](#)

Capture écran du registre dématérialisé

## 2. DOSSIER TECHNIQUE

[2.1. MACS SCOT - MS1 - NOTICE DE PRÉSENTATION ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE - MARS 2023 \(28.87Mo\)](#)

[2.2. MACS SCOT - MS1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION MODIFIÉ - MARS 2023 \(22.8Mo\)](#)

[2.3. MACS SCOT - MS1 - DOCUMENTS D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS \(DOO\) MODIFIÉ - MARS 2023 \(13.92Mo\)](#)

[2.4. MACS SCOT - MS1 - ANNEXES DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIF \(DOO\) MODIFIÉ - MARS 2023 \(18.65Mo\)](#)

## 3. AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ET PRISES EN COMPTES ENVISAGÉES

[3. 2EME AVIS MRAE \(0.72Mo\)](#)

[3. CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE \(0.06Mo\)](#)

[3. PRÉFECTURE DES LANDES\\_ELISE \(0.76Mo\)](#)

[3. SCOT PAYS BASQUE SEIGNANX \(0.13Mo\)](#)

[3. SNCF \(0.17Mo\)](#)

[3. AVIS CDNPS \(0.38Mo\)](#)

[3. AVIS MRAE SEPTEMBRE 2022 \(0.17Mo\)](#)

[3. CONSEIL DÉPARTEMENTAL \(0.05Mo\)](#)

[3.SYNTHÈSE AVIS PPA ET RÉPONSES \(0.73Mo\)](#)

## 4. BILAN DE LA CONCERTATION

[4.1. DOSSIER DE CONCERTATION \(30.75Mo\)](#)

[4.2. BILAN CONCERTATION \(1.91Mo\)](#)

[4.3. RÉPONSES APPORTÉES AUX OBSERVATIONS \(0.33Mo\)](#)

[4.4. RÉUNION PUBLIQUE 310522 \(1.44Mo\)](#)

[4.5. COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 31 05 2022 \(0.74Mo\)](#)

## 5. PIÈCES ADMINISTRATIVES (DÉLIBÉRATIONS ET ARRÊTÉS)

[20211112A13 - PRESCRIPTION MS N°1 SCOT ELAN VISÉ SOUS PRÉF \(0.12Mo\)](#)

[20211112A14 - PRESCRIPTION M2 PLUI VISÉ SOUS PRÉF \(0.18Mo\)](#)

[20211125D06A - MODALITÉS MAD SCOT \(0.4Mo\)](#)

[20211125D06B - CONCERTATION PRÉALABLE PLUI \(0.46Mo\)](#)

[20230627D06A1 - DÉCISION MOTIVÉE DE RÉALISER UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTAL - VISÉE SSPREF \(0.5Mo\)](#)

[DÉLIBÉRATION - CONCERTATION PRÉALABLE SCOT - VISÉE SSPREF \(0.56Mo\)](#)

## C. CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS



Conformément à la délibération du 25 novembre 2021, le projet de modification simplifiée n°1, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organismes associés, ont été mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois, à savoir : du 7 août 2023 au 7 septembre 2023 inclus, dans des conditions permettant au public de formuler des observations.

Les 8 communes littorales concernées sont : Labenne, Capbreton, Moliets-et-Maâ, Messanges, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau.

Les modalités de la mise à disposition du projet auprès du public ont été précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public dans la délibération :

- mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 1 du SCoT en version papier dans les 8 mairies des communes littorales et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture au public habituels.
- mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 1 du SCoT en version numérique sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4401/>

Le site internet de MACS disposait également d'une page d'information sur cette procédure, avec un lien renvoyant vers le registre dématérialisé.

Dossier du projet de MS1 SCoT mis à disposition auprès du public.



**Le public a pu faire part de ses remarques et observations à travers :**

- un cahier d'observations ouvert dans les 8 mairies des communes littorales et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture au public habituels
- le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4401/> .
- une adresse mail dédiée : [modification-simplifiee-4401@registre-dematerialise.fr](mailto:modification-simplifiee-4401@registre-dematerialise.fr)
- par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Cote-Sud, Service Urbanisme/ PLUi, Allée des Camélias, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse.

## 2. BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

### A. FREQUENTATION

**Le registre dématérialisé a fait l'objet d'un nombre conséquent de visites (au nombre de 991).**

L'enregistrement du flux de fréquentation permet d'observer un pic de visiteurs après la deuxième parution dans le Sud-Ouest de l'avis de mise à disposition en date du 26 Août 2023 et durant la dernière semaine de mise à disposition.

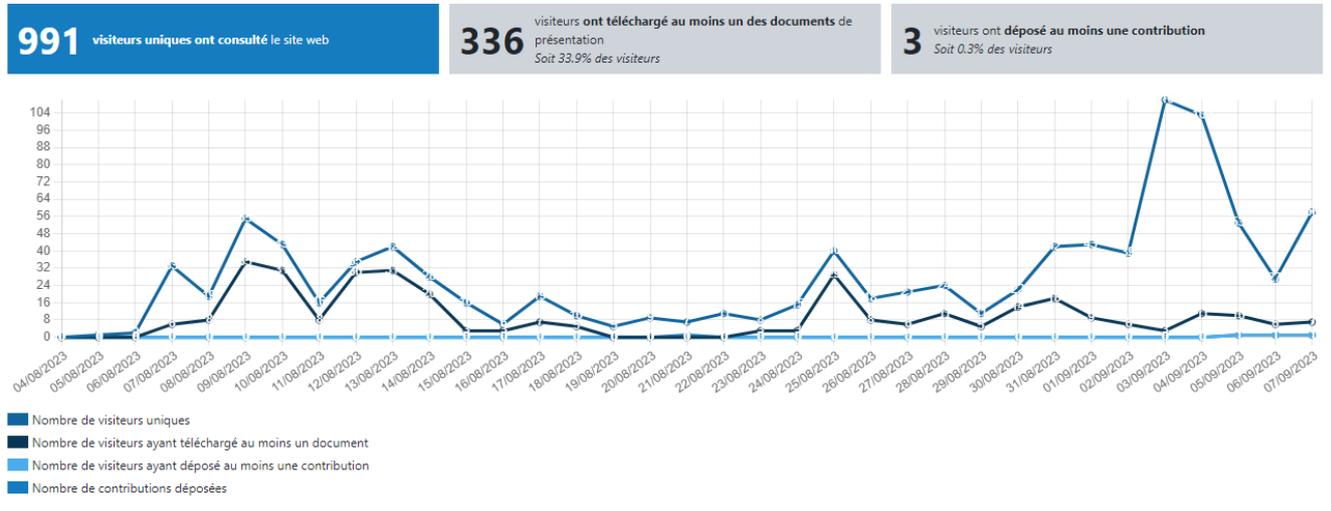
Le registre dématérialisé a été le principal support de transmission des observations durant cette phase de mise à disposition du dossier. S'agissant des cahiers d'observations déposés au sein des 8 communes littorales, aucune observation n'a été déposée dans ces derniers.



Afin de permettre à l'ensemble des propriétaires, notamment ceux de résidences secondaires, concerné par cette évolution du SCoT de pouvoir participer, la mise à disposition a démarré au mois d'août 2023 pour s'achever le 7 septembre.

Extrait du tableau de bord du registre dématérialisé 4401 : Fréquentation pendant la période de la mise à disposition.

### Fréquentation



Récapitulatif du nombre de téléchargement des pièces du projet de Ms1 du SCoT avec un focus sur les 5 documents les plus téléchargés.

### Téléchargements

<p><b>480</b> téléchargements réalisés</p>	<p><b>Les 5 documents les plus téléchargés</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Nombre de téléchargement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avis de mise à disposition</td> <td style="text-align: right;">56</td> </tr> <tr> <td>Délibération de mise à disposition</td> <td style="text-align: right;">53</td> </tr> <tr> <td>2.1. MACS SCOT - MS1 - Notice de présentation et Évaluation Environnementale - Mars 2023</td> <td style="text-align: right;">28</td> </tr> <tr> <td>2.3. MACS SCOT - MS1 - Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) modifié - Mars 2023</td> <td style="text-align: right;">24</td> </tr> <tr> <td>2.2. MACS SCOT - MS1 - Rapport de présentation modifié - Mars 2023</td> <td style="text-align: right;">23</td> </tr> </tbody> </table>		Nombre de téléchargement	Avis de mise à disposition	56	Délibération de mise à disposition	53	2.1. MACS SCOT - MS1 - Notice de présentation et Évaluation Environnementale - Mars 2023	28	2.3. MACS SCOT - MS1 - Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) modifié - Mars 2023	24	2.2. MACS SCOT - MS1 - Rapport de présentation modifié - Mars 2023	23
	Nombre de téléchargement												
Avis de mise à disposition	56												
Délibération de mise à disposition	53												
2.1. MACS SCOT - MS1 - Notice de présentation et Évaluation Environnementale - Mars 2023	28												
2.3. MACS SCOT - MS1 - Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) modifié - Mars 2023	24												
2.2. MACS SCOT - MS1 - Rapport de présentation modifié - Mars 2023	23												

## B. BILAN QUANTITATIF

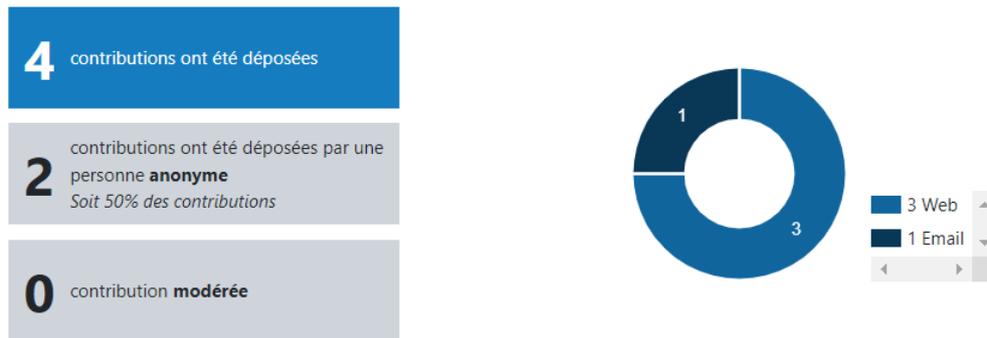
Dans le cadre de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du SCoT, 4 nouvelles observations ont été émises sur le projet de modification simplifiée n°1 du SCoT.

Trois observations ont été enregistrées sur le registre dématérialisé et une observation a été déposée via l'adresse mail ouverte à cet effet.

Extrait du tableau de bord du registre dématérialisé.



## Contributions



La grande majorité des contributions viennent :

- d'anonymes (au nombre de 2)
- d'un particulier
- et d'une association (Terre de Moliets).

Ce faible nombre d'observations durant la mise à disposition peut s'expliquer par les deux phases de concertation préalable durant lesquelles le public a déjà pu s'exprimer sur le projet (cf. annexe n°2 de la délibération d'approbation relative au bilan de la concertation).

En effet, cette phase de mise en disposition vient prolonger 2 vagues de concertation préalable.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, un 1er temps de concertation préalable a eu lieu à partir du 16 mai 2022 au 31 mars 2023 comprenant :

- La mise à disposition d'un premier dossier de concertation, en version numérique dans le registre dématérialisé et en version papier au siège de MACS et dans les 8 Mairies ;
- **Une première réunion d'information pour le grand public, qui s'est tenue le 31 mai 2022 pour présenter le contexte et les objectifs des modifications et échanger sur leurs possibles traductions ;**
- **L'ouverture d'un premier registre dématérialisé qui a été consulté par 5274 visiteurs, qui a fait l'objet de 971 téléchargements et qui a reçu 19 observations.**

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCOT, un 2ème temps de concertation préalable s'est ensuite déroulé du 1 juin 2023 au 17 juillet 2023 concernant plus spécifiquement le projet de modification simplifiée n°1 du SCOT et son évaluation environnementale. **Le registre dématérialisé a été consulté par 800 visiteurs, les documents diffusés ont fait l'objet de 556 téléchargements et 9 observations ont été recueillies.**



## C. REponses AUX OBSERVATIONS EMISES

### Observation n°1 :

Un particulier s'est exprimé de manière générale sur le projet de SCOT.

« Je note que l'étude comme évaluation environnementale est très dirigée mais ne porte pas sur l'ensemble de la communauté de communes. Il manque une vraie étude sur les contraintes liées à l'assainissement, l'alimentation en eau de par l'augmentation des populations. »

Concernant les secteurs déjà urbanisés :

- « demande la suppression du SDU du quartier de Caliot à Messanges
- la reprise de l'argumentaire sur le SDU du collège à Labenne »

Concernant les agglomérations, « les choix de critères et de localisation tiennent compte des logements mais à mon avis devrait tenir compte des habitants en saison et hors saison.

Les thématiques d'incidences ne sont pas vraiment prises en compte (ressource en eau, consommation d'espace). En conclusion je serais défavorable à cette demande de modification. »

### Avis MACS :

*Le contenu de cette évaluation environnementale répond aux attendus fixés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement et aux critères mentionnés à l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen.*

*L'évaluation environnementale ne porte pas sur l'ensemble de la communauté de communes puisque la procédure de modification simplifiée du SCOT ne concerne pas les 23 communes de MACS mais seulement les 8 communes littorales.*

*Les contraintes liées à l'assainissement sont prises compte puisque l'identification des 9 Secteurs Déjà Urbanisés s'est faite selon le critère de leur desserte par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, ce qui contribue à la protection des milieux sensibles aux pollutions, à la protection des sols et sous-sols et à la limitation des consommations d'espaces.*

*Concernant l'augmentation de population, des premières estimations concernant le potentiel de nouveaux logements supposés dans les 9 SDU vont être ajoutées au rapport de présentation. Etant donné la faiblesse du potentiel de densification, l'impact peut être jugé comme faible en terme d'accueil de populations. En outre, la modification n°2 du PLUi et son évaluation environnementale viendront approfondir et affiner la prise en compte de ces enjeux.*

*Concernant les SDU, l'argumentaire portant sur la prise en compte du site du collège de Labenne en tant que SDU sera développé dans le rapport de présentation. Dans les prescriptions du DOO, les mesures de protection des SDU seront renforcées, telles que visées dans l'évaluation environnementale (environnement, paysage, patrimoine, risques). Cela impliquera l'activation par le PLUi des outils de protections environnementales, paysagères et patrimoniales permettant d'encadrer fortement le potentiel de densification.*

*Concernant les agglomérations, une approche en terme de population permanente et saisonnière serait en effet pertinente. Nos recherches auprès de différents fournisseurs de données (dont l'INSEE) ont malheureusement conclu à l'impossibilité d'accéder à une donnée fine, à l'échelle des quartiers, sur les nombres de résidences principales et secondaires.*

L'annexe n°4.1 de la présente, expose l'observation complète.



## Observation n°2 :

« Tant que les orientations sont basées sur "le développement démographique et économique", c'est inutile de croire que ce sera gérable, puisque les nuisances occasionnées ne sont pas prévisibles ni maîtrisables. Nulle part sur Terre on y est arrivé.  
Pourquoi MACS serait-elle plus forte ? On veut juste se donner bonne conscience et "ouvrir les parapluies", mais cela reste une vaste escroquerie de la part des élus. Il faudrait revenir à plus de sagesse et organiser mieux l'existant. En est-on capable ? »

## Avis MACS :

*Les orientations du SCOT initial restent inchangées avec ce projet de modification simplifiée n°1, qui sont :*

- 1. Pérenniser les équilibres et la richesse des identités par le projet environnemental, paysager et patrimonial*
- 2. Maitriser la croissance démographique et rééquilibrer l'offre de logements*
- 3. Accompagner la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités*
- 4. Favoriser un développement équilibré des services à la personne*
- 5. Renforcer et diversifier l'offre de déplacements*

*De plus, cette modification simplifiée n° 1 du SCoT :*

- ne vient qu'identifier et localiser les différentes entités urbaines existantes sur le territoire littoral et les hiérarchiser en agglomérations /villages /secteurs déjà urbanisés,*
- ne bouleverse pas les scénarios d'accueil de population, ni de production de logements, ni de consommation foncière du précédent SCoT,*
- n'impacte pas les protections environnementales et paysagères préexistantes dans le SCoT, en particulier sur les espaces naturels littoraux.*



### Observation n°3 :

« S'appuyer sur un SCOT datant de 2014 dépassé & encore fondé sur un développement économique forcené, dévoreur d'espaces naturels revient ....en 2024 à mettre en œuvre des PLUI qui annoncent par extension la destruction rapide et massive d'un littoral, de ses forêts et paysages indispensables à la survie d'un milieu et des êtres humains y résidant.

Cela revient aussi à tourner le dos au dérèglement climatique, à la submersion marine, au recul du trait de côte, aux inondations, ...

La préservation totale de l'espace côtier doit-être une priorité car il n'y a là plus aucun besoin en terme d'urbanisation, au contraire !

Les décideurs ont-ils conscience de leur responsabilité en validant des documents qui dessinent un avenir bien sombre pour leurs citoyens. »

### Avis MACS :

*Cette modification simplifiée n° 1 du SCoT :*

- *ne vient qu'identifier et localiser les différentes entités urbaines existantes sur le territoire littoral et les hiérarchiser en agglomérations /villages /secteurs déjà urbanisés,*
- *ne bouleverse pas les scénarios d'accueil de population, ni de production de logements, ni de consommation foncière du précédent SCoT,*
- *n'impacte pas les protections environnementales et paysagères préexistantes dans le SCoT, en particulier sur les espaces naturels littoraux.*

*La nouvelle évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la modification simplifiée du SCOT aborde justement la prise en compte des risques naturels. L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la future modification du PLUI viendra également affiner la prise en compte de ces enjeux.*



#### **Observation n°4** : L'association Terre de Moliets-et-Maâ (Terre2M)

L'association s'est exprimée sur la création d'un secteur déjà urbanisé sur le quartier de Maâ. Cette dernière s'étant manifesté aussi dans le cadre de la concertation préalable du projet de modification simplifiée n°1 du SCoT.

L'association Terre2M « demande que ce secteur ne soit pas classé en tant que SDU (Secteur Déjà Urbanisé). La loi Littoral à laquelle il est soumis doit être appliquée car elle répond parfaitement aux contraintes exigées pour ce quartier. »

#### **Avis MACS :**

*L'identification de Maâ en tant que "SDU" suit le constat d'un développement urbain effectivement important sur le quartier notamment ces 20 dernières années, et donc d'un "existant" dont il s'agit de tenir compte et d'encadrer.*

*La qualification de SDU par le SCOT, puis les modifications à engager dans le cadre de la prochaine modification n°2 du PLUI, doivent permettre de clarifier cette situation au regard de la Loi Littoral :*

- *en appliquant les principes fixés pour ce type d'entité (pas d'extension possible du périmètre bâti du quartier, pas de modification significative des caractéristiques du bâti - article L121-8 du code de l'urbanisme),*
- *en redélimitant plus finement la zone Urbaine du quartier*
- *en complétant si nécessaire les dispositifs de protection d'ores et déjà prévus dans la modification n°3 du PLUI approuvée le 27 juin 2023.*

L'annexe n°4.2 de la présente, expose l'observation complète de l'Association Terre de Moliets-et-Maâ.

### **3. CONCLUSIONS**

Les observations et les avis recueillis sur le projet de modification simplifiée n°1 du SCoT lors de sa mise à disposition rappellent les contributions déjà recueillies lors des deux phases de concertation préalable, et les prises en compte envisagées par la communauté de communes, notamment pour :

- Rappeler la portée des évolutions envisagées, en réponse aux craintes suscitées par un développement excessif du territoire ou par le risque de dénaturation des espaces littoraux (l'évolution du SCoT n'affectant pas les espaces et paysages voués à être protégés en application de la Loi Littoral).
- Répondre à des préoccupations concernant la prise en compte des risques et la préservation de l'environnement à travers l'évaluation environnementale et les compléments envisagés dans le DOO (prescription supplémentaire concernant l'encadrement des évolutions futures des villages et agglomérations pour tenir compte de la sensibilité des espaces naturels limitrophes, intégration au DOO des mesures renforcées de protection visées dans l'évaluation environnementale, etc.).
- Identifier des points de vigilances sur certains sites (Maa) qui alimenteront les réflexions à venir dans le cadre du PLUI, notamment dans le choix des outils de protection des qualités



environnementales, paysagères, patrimoniales des sites et la définition de schéma d'aménagement (OAP) pour les SDU à forts enjeux.

Ainsi, des adaptations seront apportées au projet porté à la connaissance du public afin de tenir compte de ces contributions. Ces dernières ne remettent pas en cause l'économie du projet soumis pour avis aux personnes publiques associées et mis à disposition du public. Le présent bilan sera annexé à la délibération d'approbation du projet de modification simplifiée n°1 du SCoT.



## 4. Annexes

### Annexe n° 1 : Observation n°1 déposée sur le registre dématérialisé

#### PLUI MACS

#### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU DCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD

Obs : modification-simplifree-4401@registre-dematerialise.fr

7 Aouts 7 septembre 2023

L'objectif de la modification simplifiée est

Reformuler les critères conduisant à identifier les agglomérations et les villages

Distinguer les villages

Déterminer les critères d'identification et localiser des autres secteurs urbanisés (SDU)

Supprimer les notions de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et les hameaux existants

Je note que l'étude comme l'évaluation environnementale est très dirigée mais ne porte pas sur l'ensemble de la communauté de communes

Il manque une vraie étude sur les contraintes liées à l'assainissement, l'alimentation en eau de part l'augmentation des populations (27000 habitants)

Les critères des choix des élus sur le projet de modification du PLU sont politiques plus qu'économique en utilisant les nouveaux textes régissant l'urbanisme

Le risque feux de forêt ne semble pas respecter le nouveaux règlement départemental

Un calcul des GES actuel et futur en tenant compte des projets serait nécessaire

Suppression du SDU du quartier caliot à messanges

La reprise de l'argumentaire sur le SDU du collège de labenne



**Retranscription des mesures à mettre en œuvre issue de l'évaluation environnementale dans le DOO du SCOT**

**Réalisation d'OAP dans le SDI en fonction des enjeux environnementaux paysagers ou patrimoniaux**

**DOO ne précise pas les villages et agglomérations concerné pour une densification ou une extension**

**Les choix de critères et de localisation pour les agglomérations tient compte des logements mais a mon avis devrait tenir compte des habitants saison et hors saison (un studio peut être pour deux mais en été pour 4 ou 5 )**

**Définition de village économique**

**La ZA d'housquit (labenne) est un secteur porteur de nuisances car situé a proximité de secteur d'habitations il n'y a une réflexion pour économie mais au détriment des habitant**

**L'identification de village économique ne dit pas entrainer des contraintes supplémentaires pour l'habitat existant**

**Village résidentiel et touristique**

**Le tableau de synthèse des analyses et secteur et identification des SDU entraine l'analyse suivante de ma part**

**2 moliet et maa AF mais je note aucune déférence avec le numéro 1**

**3 moliet AD**

**7 messanges (le lot) pourquoi non**

**13 soustons AF**

**14 IDEM AF**

**18 IDEM AF**

**21 SEIGNOSSE AF**

**Les thématiques d'incidences ne sont pas vraiment pris en compte (ressource en eau, consommation d'espace)**

**Le risque le plus important est feux de foret**

**En conclusion je resais défavorable a cette demande de modification je pense que l'étude est plus politique que dans l'intérêt des administrées**



**Annexe 2 : Observation n°2 : Association Terre de Moliets-et- Maâ**



**Avis de l'association Terre de Moliets et Maâ  
(sous nommée Terre2M)  
au projet de modification simplifiée n°1 du SCoT  
sur Moliets et Maâ**

**CREATION D'UN SDU SUR LE QUARTIER DE MAÂ**

**PLAN**

I - Rappel de la loi Littoral et application de la loi depuis 1986

II- Intégration de la loi Elan par création de Secteur Déjà Urbanisé (SDU), comparaison des demandes Moliets et Maâ et autres communes littorales de MACS

III – SDU quartier de Maâ : reprise des arguments de la demande

- 1- Critère du nombre de logements
- 2- Critère assainissement
- 3- Critère voies de circulation
- 4- Critère risque incendie et inondation
- 5- Critère espace protégé, trame verte et bleue
- 6- Critère création de logements et prix de l'immobilier

**CONCLUSION**

Avis de l'association Terre de Moliets et Maâ (sous nommée Terre2M) au projet de modification simplifiée n°1 du SCoT sur la commune de Moliets et Maâ.

Sur

Création d'un SDU sur le quartier de Maâ

### I - Rappel de la loi Littoral et application de la loi depuis 1986

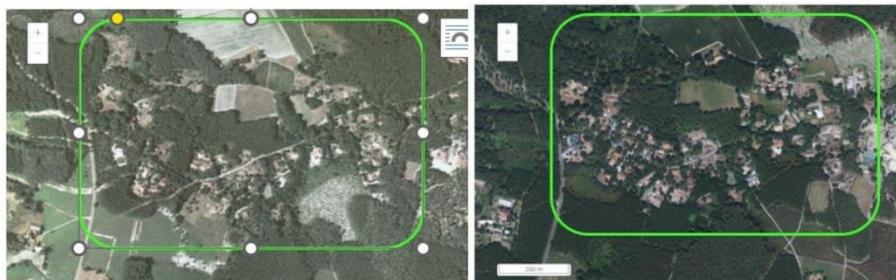
#### Vous citez dans votre document :

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

♣ Les coupures d'urbanisation (art. L121-22 du code de l'urba) : Il s'agit des espaces non ou peu urbanisés, qui sont identifiés protégés dans le but de maintenir une continuité naturelle, agricole ou boisée entre la terre et le milieu aquatique, et d'éviter la constitution d'un front urbain continu. Un caractère "naturel" dominant en relation avec le littoral, une localisation entre deux zones urbaines bien définies, et une taille relativement importante permettent de définir une coupure. Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et l'extension de l'urbanisation y est interdite.

#### AVIS Terre2M :

Or depuis 1986, **depuis 37 ans**, la loi n'est pas appliquée : les permis de construire et permis d'aménager ont été validés par la mairie, l'Etat n'a pas exercé son devoir de police. Cela a conduit à une extension illégale de la construction de logements, en témoignent les photos satellites IGN.



2000

2021

Après 33 ans d'illégalité, l'Etat s'exprime :

1 / Lors de la mise en place du PLUi de la Communauté de Communes de MACS adopté en février 2020, son avis est très clair sur le quartier de Maâ le **30 octobre 2019** :

L'étude de votre PLUi arrêté soulève un certain nombre d'observations majeures au titre de la légalité qui portent sur l'application de la loi littoral, ...

2



### I – Remarques sur le fond du dossier ou relevant de la légalité

Les remarques soulevées ci-dessous sont celles qui disposent d'un fondement légal ou qui portent sur un enjeu fort en termes d'aménagement ou de politiques publiques. Il est donc essentiel que le document prenne en compte ces remarques afin de ne pas fragiliser juridiquement la procédure, notamment au regard du contrôle de légalité.

#### I – 1 – La prise en compte de la loi littoral

Sur ce territoire de 23 communes, 8 sont littorales au sens de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme : du nord au sud, Moliets-et-Maâ, Messanges, Vieux-Boucau, Soustons, Seignosse, Soorts-Hossegor, Capbreton et Labenne.

La collectivité annonce clarté et précision dans la déclinaison de la loi littoral en page 157 du rapport de présentation (RP) 1.2 Justification des choix : « La déclinaison claire et cohérente des orientations de la Loi Littoral, qui avait été cadrée dans le SCoT et qui est déclinée dans le PLUi avec une plus grande précision » ; toutefois, les explications sur les choix, qui sont parfois différents du SCoT, ne sont pas détaillées.

En effet, le RP ne consacre pas de partie spécifique à la déclinaison de la loi littoral :

– dans la justification des choix, au chapitre « Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur », la compatibilité avec la loi littoral et le SCoT de MACS est déclinée sous la forme de tableaux très synthétiques,

– dans l'évaluation des incidences, au chapitre « Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire », la prise en compte des prescriptions de la loi littoral est déclinée par thématique, mais aucune explication n'est fournie sur les différences avec le SCoT et les cartes ne sont pas très lisibles.

Par ailleurs, certaines dispositions développées ci-après doivent être reprises ou complétées.

#### I – 1 – 1 – L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants (articles L.121-8 à 12 du code de l'urbanisme)

En application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

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

Au regard de ces dispositions, le SCoT détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation ; le PLUi les délimite.

Pour une meilleure appréhension de votre document, le rapport de présentation du PLUi devrait rappeler de façon explicite les critères qui ont permis la définition de ces espaces.

Constituent des agglomérations ou des villages au sens de la loi littoral :

– les bourgs de Moliets, Messanges, Vieux-Boucau (la station de Port d'Albret de la commune de Soustons et une partie urbanisée du sud de la commune de Messanges font partie de la zone agglomérée de Vieux-Boucau), Soustons, Soorts, Seignosse, Labenne et Labenne-plage ;

Les autres zones bâties sont, par conséquent, des zones urbanisées qui ne peuvent pas connaître d'extension de l'urbanisation. Dès lors, ne constituent pas des agglomérations ou des villages au sens de la loi littoral :

– la ZAC de Moliets et le lieu-dit de Mâa,

**Ces remarques du Préfet n'ont pas été prises en compte et le quartier de Maâ est resté classé en zone U au PLUi adopté en février 2020.**



2/ Nous avons interrogé **madame la Préfète** dont voici le courrier du **28 juillet 2022**. Ce courrier a été envoyé en copie à la mairie de Moliets et Maâ ainsi qu'à la CC de MACS :

...

Le quartier de Mâa n'étant pas actuellement identifié dans le ScoT comme village, agglomération ou SDU, de ce fait aucune nouvelle construction ne peut être autorisée quel que soit le zonage du PLU en vigueur.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de ma considération distinguée.

*Biz amicalment,*

*Fmm*

Françoise TAHÉRI

## II- Intégration de la loi Elan par création de Secteur Déjà Urbanisé (SDU)

### Comparaison demandes Moliets et Maâ et autres communes littorales de MACS

Vous citez dans votre document :

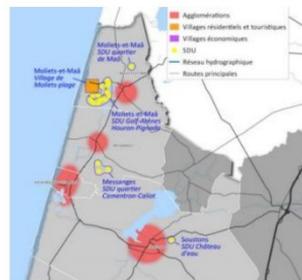
- Les sites en discontinuité des espaces urbanisés principaux, voire isolés au sein des espaces forestiers et littoraux. Ces sites ne peuvent être considérés en eux-mêmes en tant qu'agglomération, village ou SDU, quelle que soit leur superficie, et ne donc être considérés comme supports d'urbanisation supplémentaires.

Vous fournissez ce schéma



Vous demandez la création de 6 SDU, le quartier de Maâ étant le n°6.

Les communes voisines demandent : 3 SDU Messanges, 0 SDU Vieux-Boucau, 1SDU Soustons





### AVIS Terre2M :

Le schéma que votre document présente décrit Maâ comme espaces bâtis individuel diffus, ce qui est en contradiction avec la définition d'un SDU.

Vous demandez la création de 6 SDU (soit **3 fois plus que les communes voisines**) bien que notre commune détienne déjà le triste record de La MACS avec 83% de résidences secondaires.

### III – SDU quartier de Maâ : reprise des arguments de votre demande

#### 1- Critère du nombre de logements

Critères	Sous critères	Application pour la définition des SDU
Importance et densité de l'urbanisation	Nombre de logements	Il est retenu un seuil référence de l'ordre de 25 logements par secteur, afin de ne conforter que des secteurs déjà suffisamment habités et d'une taille significative comparé à de petits ensembles ruraux assimilable à du mitage
	Densité de logements	Il est retenu un seuil référence d'environ 4 logements par hectare, afin de ne conforter que des secteurs d'une densité marquée comparé à l'habitat diffus. Ce seuil trouve véritablement application dans le cas des quartiers agroforestiers, les îlots résidentiels "balnéaires" étant couramment de densité nettement supérieure (> 8 logts/ha jusqu'à plus de 20 logts/ha)

Tableau de synthèse des analyses de secteurs et identification des SDU

Num.	Commune	Nom du secteur	Nombre de logements (estimation)	Densité de logements (estimation)	Organisation urbaine, structuration	Equipements, lieux d'intérêt collectif	Sensibilité environnementale et agricole	Secteur retenu ou non comme SDU
1	Moliets-et-Maâ	Maâ	83 logts	4,1 logts/ha	Moyennement structuré	Niveau favorable (présence de la chapelle)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	OUI
2	Moliets-et-Maâ	Franc-Pugnaou	14 logts	4,0 logts/ha	Faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	NON
3	Moliets-et-Maâ	Golf	51 logts	9,8 logts/ha	Moyennement à fortement structuré selon l'îlot bâti	Niveau moyen à favorable (proximité relative de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces boisés interstitiels prolongeant des espaces forestiers intégrés à la trame verte, proximité relative de l'Étang de Moliets)	OUI
	Moliets-et-Maâ	Golf	75 logts	16,8 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	61 logts	6,4 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	50 logts	9,4 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	26 logts	7,4 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	36 logts	4,9 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	60 logts	6,9 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	40 logts	21,9 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	70 logts	17,7 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	250 logts	28,3 logts/ha				
	Moliets-et-Maâ	Golf	complexe hotelier					NON
4	Moliets-et-Maâ	Les Arènes	31 logts	8,9 logts/ha	Moyennement structuré	Niveau favorable (proximité de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte + proximité relative de l'Étang de Moliets)	OUI
5	Moliets-et-Maâ	Le Houron	30 logts	8,2 logts/ha	Moyennement structuré	Niveau favorable (proximité de la station de Moliets-plage)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	OUI

5



**AVIS Terre2M :**

Num.	Commune	Nom du secteur	Nombre de logements (estimation)	Densité de logements (estimation)	Organisation urbaine, structuration	Equipements, lieux d'intérêt collectif	Sensibilité environnementale et agricole	Secteur retenu ou non comme SDU
1	Moliets-et-Maâ	Maâ	83 logts	4,1 logts/ha	Moyennement structuré	Niveau favorable (présence de la chapelle)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	OUI
2	Moliets-et-Maâ	Franc-Pugnaou	14 logts	4,0 logts/ha	faiblement structuré	Niveau favorable (proximité du bourg)	Sensibilité avérée (espaces forestiers environnants intégrés à la trame verte)	NON

Argument repris dans assainissement des eaux et voiries

Ce qui vous permet de classer le quartier de Maâ en SDU est **une différence de 0,1 logement par hectare.**

Mathématiquement en dessous de 0,5U le chiffre est estimé à l'unité inférieure d'autant plus qu'il s'agit d'une estimation !

Voici la photo du descriptif de méthodologie de votre document. On notera qu'il est impossible de différencier le toit des habitations par rapport à celui des dépendances (grange, poulaillers, carriou, four à pain...) surtout dans ce secteur agro-forestier qui comprend plusieurs airiaux.

Ce décompte peut se faire dans un secteur de Moliets plage car les constructions sont récentes, types résidences en maison individuelle.

**Sans les dépendances on est forcément AU DESSOUS de 4 logements par hectare**



Quartier de Maâ

Equipements, lieux d'intérêt collectif :

La chapelle de Maâ est déclarée comme un équipement, lieux d'intérêt collectif, afin de favoriser le classement en SDU. Cette chapelle a un **intérêt patrimonial** incontestable mais elle reste fermée 10 mois sur 12, et ne peut être visitée qu'en juillet et août, le lundi à 11h. Elle ne peut donc pas être considérée comme un « équipement », ni un lieu « d'intérêt collectif ».

**2- Critère assainissement (organisation urbaine, structuration)**

Réseaux	Assainissement eaux usées	Obligation de desserte par un réseau d'assainissement des eaux usées (critère impératif choisi pour un SDU)
	Autres réseaux publics	Desserte effective et suffisante par les réseaux d'eau potable et d'électricité, et par le service de collecte des déchets. Ce critère apparaît a priori non discriminant compte tenu des seuils de logements et de densité attendus.

b



## AVIS Terre2M :

Dans ce quartier, il n'est pas possible de parler de réseau d'assainissement des eaux usées adapté.

Voici le rappel de l'Etude demandée par la municipalité en 2017 dans laquelle des travaux sont fixés à réaliser pour mise en conformité du réseau dans ce quartier.



DEPARTEMENT DES LANDES



Avec le concours de



COMMUNE DE MOLIETS & MAA  
Etude diagnostic et schéma directeur de l'assainissement collectif

- RAPPORT DE PHASE III -

SCHEMA DIRECTEUR

Version 2 - Définitive

Mars 2017

La dernière phase de l'étude, objet du présent rapport, consiste à développer le scénario finalement retenu par la commune de Moliets-et-Maa, afin d'établir un schéma directeur d'assainissement (SDA) jusqu'à l'horizon 2032.

Le programme de travaux retenu in fine définit le Schéma Directeur Assainissement Collectif de la commune de Moliets et Maa.

Il est notamment marqué par la volonté de créer un second grand axe de collecte des eaux usées, du quartier Maa vers la station d'épuration, dont voici les caractéristiques :

- Permet de désengorger les PR Franc, Magenta et surtout P1. En effet, les disponibilités foncières étant essentiellement centrées sur le bourg de Moliets, les capacités de ces PR sont susceptibles d'être limitantes à court terme.
- Permet de garantir une extension de Land Island, sans risques de débordements au milieu naturel, causé par un sous-dimensionnement du système d'assainissement
- Permet de sécuriser la collecte des eaux usées, en créant une alternative à la collecte centralisée des postes de relevage P1 et Bassin Tampon

### IV.2 Priorité 2 du programme de travaux (2018-2028)

#### 1 - Inversion refolement Maa + Extension Dubayle

Ce programme, permettant de créer une seconde voie de transit des effluents vers la STEP, comporte plusieurs phases :

- Inversion des refolements au niveau du quartier de Maa, renforcement du groupe de pompage du PR Templiers I, et mise en place d'un réseau sous pression sous le chemin de Boussouayre, en direction du quartier Dubayle (voir fig. 6)
- Mise en place de 1 660 ml de réseaux en refolement jusqu'au quartier Dubayle. Passage essentiellement sous chemin communal non revêtu, traversée ponctuelle de la D652 au lieu-dit « Tin ».
- Mise en place de 170 ml de réseaux gravitaire quartier Dubayle et d'un poste de relevage, permettant la collecte des effluents en provenance du quartier Maa
- Mise en place d'un poste de relevage au niveau de la partie aval du Clos de François, au niveau du Chemin de Cantegrouille, afin de collecter les effluents de ce lotissement, puis création d'un refolement sur 780 ml vers le secteur Dubayle (volonté de désengorger le centre bourg, et notamment le PR Mairie)

#### Coûts estimés - Inversion Maa + Extension Dubayle :

PRIORITE 2 (2019-2024)	1 - Inversion refolement Maa + Extension Dubayle
	2 - Extension Quartier Deléon
	3 - Réhabilitation Honchasse Ouest
	4 - Réhabilitation Lesprillès
	5 - Extensions PLU P2 + Proposition SAUR

1 000	TRAVAUX PREPARATOIRES	4 917 €
2 000	TERRASSEMENTS ET MACONNERIE - REGARDS	186 211 €
3 000	CANALISATIONS	115 290 €
4 000	BRANCHEMENTS PARTICULIERS	1 662 €
5 000	REFECTIONS	23 040 €
6 000	PLANS ET DOSSIERS	8 060 €
7 000	POSTE DE RELEVAGE	70 000 €
	<b>TOTAL INVERSION MAA + DUBAYLE</b>	<b>409 180 €</b>

a/ Ces travaux ont-ils été effectués ?



b/ Cette étude sous estime largement l'extension de la consommation d'eau car elle a sous estimé le nombres des habitations (PC et PA validés hors la loi littoral ?).

### III.1 Perspectives d'évolution démographique



Etude par  
SAE Association Environnement Aménagement  
Technique de l'habitat  
11 Avenue Pierre Augé - 44100 PALU Cedex 3  
02 51 82 00 00

La commune de Moliets & Maa présente aujourd'hui plus de 1800 usagers raccordés à l'assainissement collectif, avec une saisonnalité importante (population X 20 en période estivale). Elle dispose également d'un potentiel d'évolution démographique non négligeable à moyen terme :

Une augmentation démographique de 912 habitants permanents et de 1060 habitants saisonniers est donc évaluée à l'horizon 2027, soit + 365 abonnés en basse saison.

Nous sommes en fait actuellement près de 1300 habitants à l'année (cf dernier recensement) et passons à près de 45 000 usagers en période estivale.

La comparaison des photos ariennes vaut tous les discours.



Etude par  
SAE Association Environnement Aménagement  
Technique de l'habitat  
11 Avenue Pierre Augé - 44100 PALU Cedex 3  
02 51 82 00 00

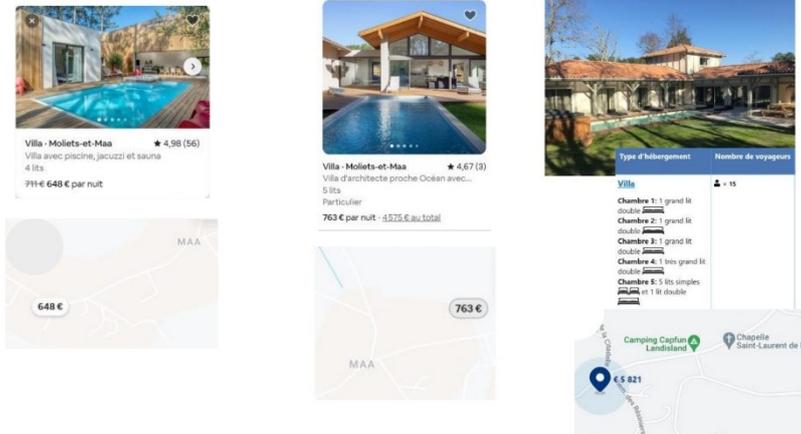
Photo étude 2017



Photo IGN 2021



c/ Ces habitations sont pour beaucoup d'entre elles à couchages multiples. En voici quelques exemples visibles par tous sur internet.



**Pour toutes ces raisons on ne peut pas parler de réseau d'assainissement de l'eau actuellement adapté à ce quartier.**

L'Etat le soulignait déjà dans son avis sur le PLUi de MACS en octobre 2019, avis classé sans suite lors de l'adoption...



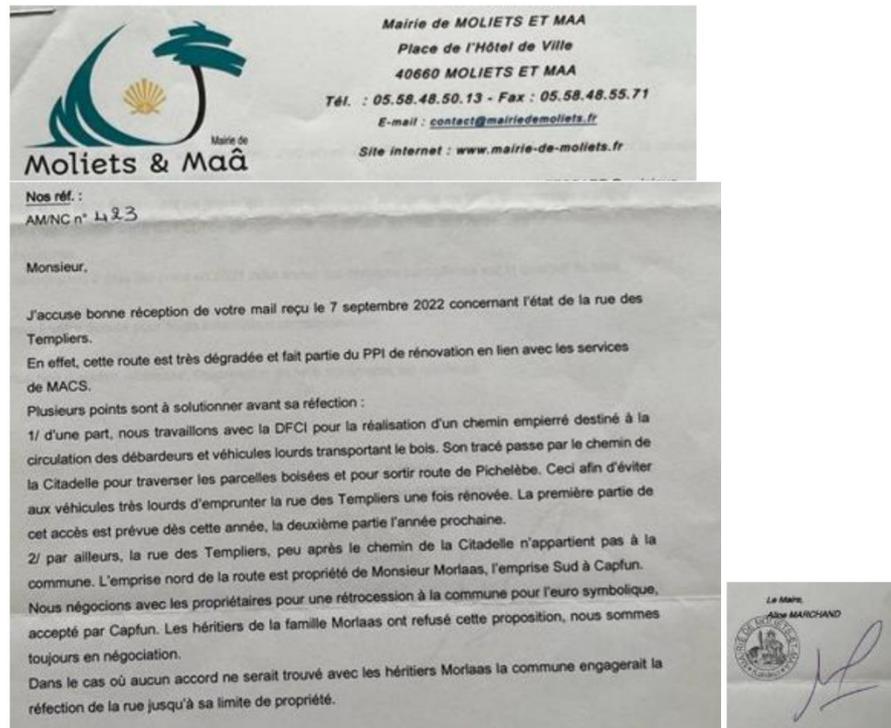
**AVIS de l'Etat sur le PLUi de MACS**

Sur les 23 communes de MACS, 13 sont des communes touristiques avec un pic de fréquentation très marqué en période estivale. Les stations d'épuration du secteur touristique ont été conçues pour faire face à cette pointe estivale ; il s'avère cependant que la capacité de plusieurs stations est presque atteinte voire dépassée : ainsi, le développement urbanistique des communes d'Angresse, Bénesse-Marenne, Capbreton, Moliets-et-Maa, Seignosse et Soorts-Hossegor devra être très limité dans l'attente d'une extension de leur station actuelle ou la construction d'une nouvelle.



### 3- Critère voies de circulation (organisation urbaine, structuration)

La rue principale traversant le quartier : rue des templiers est reconnue comme très dégradée par madame le maire elle-même.



#### AVIS Terre2M :

Comment peut-on déclarer une organisation urbaine moyennement structurée dans un quartier alors même que l'on reconnaît **l'état de dégradation de la rue principale** et qu'en plus **la municipalité n'est pas propriétaire du tracé complet** ?

Cette rue principale est dangereuse, très étroite et complètement engorgée pendant la saison estivale (plusieurs comptages ont été organisés au fil des ans à la demande des riverains compte-tenu des nuisances).

Les clients du camping Cap-Fun et les vacanciers des locations saisonnières sont obligés d'utiliser leur véhicule ou prendre le risque de faire le trajet jusqu'au village en vélo (souvent avec de jeunes enfants), en l'**absence de voie verte permettant l'accès sécurisé** de ce quartier **au bourg**.

Le quartier est par ailleurs ignoré par les navettes collectives qui relient le bourg de Moliets à la plage...

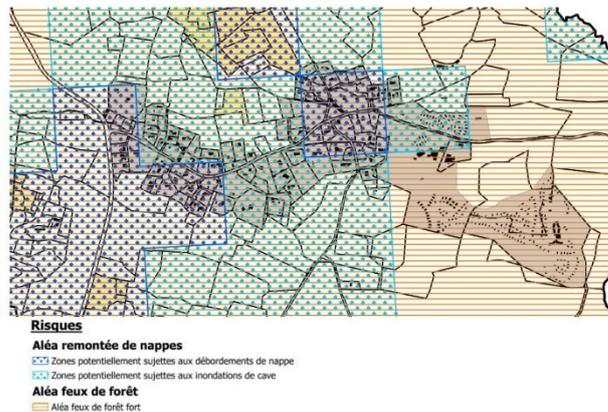
### Conclusion :

**Le secteur de Maâ ne rentre absolument pas dans les critères de définition de SDU : ni sur la densité de logements ; ni sur l'organisation urbaine qui est insuffisante ; ni sur la structuration des équipements (réseau de traitement des eaux usées non conforme) ; ni sur l'existence de lieux d'intérêt collectif.**

**Pour ces motifs, la demande de déclaration de ce secteur en SDU doit être écartée.**

#### 4- Critère risque incendie et inondation

Cartes des risques du PLUi



#### AVIS Terre2M :

##### Risque remontée de nappe fort

A l'automne, hiver 2022/2023, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle pour les inondations par remontées de nappes. Pour ces catastrophes, la commune a bénéficié également du plan MIRAPI.

Dans les suites, aucune étude hydraulique n'a été engagée ni par la commune, ni par la MACS, ni par le BRGM (dont l'étude récente d'actualisation des cartes n'a pris en compte que les débordements de cours d'eau).

Or, ce risque existant et connu doit entraîner une étude des sols. Dans les communes voisines, la connaissance du risque pousse l'Etat (la préfecture) à refuser les permis de construire : un risque connu entraîne la responsabilité légale des instances qui valident la demande de PC.

L'Etude 2AE de 2017 avait déjà noté :

**Aspects hydrogéologiques :**

Le secteur de Moliets-et-Maa présente une nappe aquifère superficielle s'écoulant à faible profondeur en direction du littoral (Est-Ouest). La sensibilité de la nappe à la pluviométrie est très forte, et peut entraîner des amplitudes importantes de niveau (variation de 3,50 m entre périodes de « Très Basses Eaux » et périodes de « Très Hautes Eaux »).

Cette alternance de niveaux bas et de niveaux hauts selon les saisons provoque l'immersion des collecteurs les plus bas topographiquement. Une modélisation de ces phases d'immersion a été effectuée et rend compte des secteurs les plus touchés par ce phénomène.

Ce risque reconnu est, de plus, à revoir sous l'éclairage du changement climatique et de ses conséquences objectivées par les inondations 2022/2023.

**Risque Incendie fort**

Le quartier de Maâ est classé dans le PLUi et dans le Dossier Départemental des incendies de Forêts des Landes en aléas fort.

**AVIS Terre2M :**

Les photos satellites montrent la différence significative de ce risque entre le secteur de Moliets-Plage et le secteur de Maâ. Les incendies de l'été 2022 soulignent encore ce risque :

**Comment continuer à urbaniser un secteur aussi exposé en toute connaissance ?**



**Ces deux risques forts plaident encore pour limiter l'urbanisation donc de ne pas classer le secteur de Maâ en SDU.**

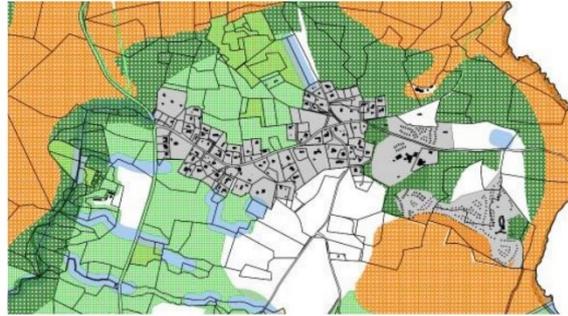


## 5- Critère espace protégé, trame verte et bleue

Le secteur est entièrement compris dans le site inscrit des Etangs landais, dans un environnement forestier important.

Il existe aussi la présence d'une zone archéologique (chapelle Saint-Laurent, moyen âge) au contact du périmètre SDU.

Il est soumis aux prescriptions de la Trame Verte et bleue suivant la carte du PLUi



### Prescriptions liées à la TVB

#### Trame verte

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Réservoir de biodiversité
- Corridors extra-urbains

#### Trame bleue

- Zone humide
- Cours d'eau et surfaces en eau

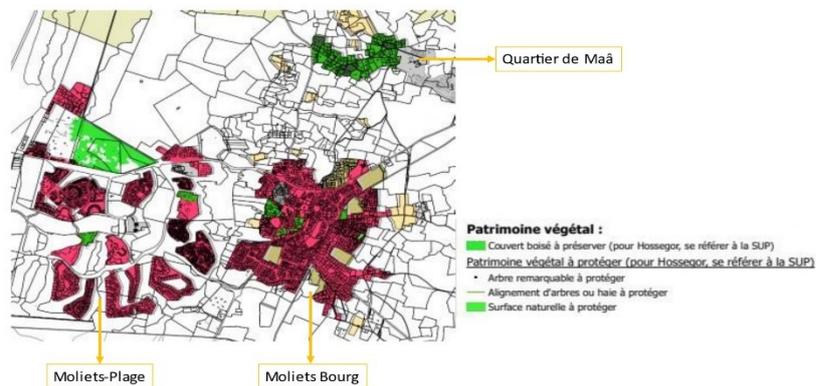
#### Prescriptions au titre de la loi Littoral

- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral
- Espaces naturels remarquables de la Loi Littoral

### AVIS Terre2M :

La densification du secteur s'il est déclaré en SDU entraînera une **imperméabilisation des sols** et aura un impact sur la concentration des eaux de ruissellement et sur le risque d'inondation en aval.

Dans la récente modification n°3 du PLUi, on découvre une carte déclarant les protections concernant le patrimoine boisé et bâti (airiaux). Ces couverts et surfaces boisés à protéger sont essentiellement concentrés sur le quartier de Maâ.



**L'ouverture en SDU menace ces espaces.**



## **6- Critère création de logements et prix de l'immobilier**

Le principe de la loi Elan est d'assouplir la loi Littoral en permettant de construire en comblant « les dents creuses » des secteurs déclarés en SDU.

### **AVIS Terre2M :**

L'urbanisation rendue possible sur le quartier de Maâ nourrit la spéculation immobilière. Les parcelles sont achetées en majorité pour construire des résidences « secondaires » voire multi-couchages louées à prix fort en période estivale (cf plus haut 2 c)).

Cette spéculation fait monter les prix (on atteint pour une parcelle constructible plus de 400€ du m<sup>2</sup> pour ne pas dire 500€).

Impossible d'acheter pour les ménages vivant et travaillant dans la région, impossible pour eux de louer à l'année.

**La demande de création d'un SDU par nos élus locaux va favoriser ce phénomène.**



## CONCLUSION

Le quartier de Maâ subit une urbanisation hors la loi depuis 37 ans au titre de la loi Littoral.

Malgré ce constat validé par l'Etat, la municipalité souhaite continuer l'urbanisation de ce secteur en le déclarant SDU.

MAIS les critères SDU sont absents (contrairement à ce qui est annoncé) ou très litigieux :

- Densité de logements inférieure à 4 logements par hectare
- Equipement : Réseau d'assainissement des eaux insuffisant
- Organisation urbaine insuffisante et inadaptée à la fréquentation. Secteur non desservi par les transports publics disponibles au bourg.
- Absence de lieux d'intérêt collectif (une chapelle fermée entre difficilement dans cette catégorie)
- Risques reconnus, inondation et feux de forêts forts
- Prescription de protection des espaces boisés et bâtis
- Participation à l'imperméabilisation des sols et de leurs conséquences
- Participation à la spéculation immobilière avec impossibilité pour les ménages de se loger

L'expertise environnementale est déclarée nécessaire (avis MRAE), la modification n°2 du PLUi qui suivra, devra étudier longuement les prescriptions à décrire et sera sujette à action en justice.

**Terre2M demande que ce secteur ne soit pas classé en tant que SDU.  
La loi Littoral à laquelle il est soumis doit être appliquée car elle répond parfaitement aux contraintes exigées pour ce quartier.**

Danièle Combourieu, Présidente de Terre2M