



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme
de Biscarrosse (Landes)**

n°MRAe 2016ANA25

PP-2016-506

Porteur du Plan : Commune de Biscarrosse

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 18 juillet 2016

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 24 août 2016

Préambule.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe Nouvelle-Aquitaine fixées par délibération du 13 juin 2016, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

I Contexte et objectifs généraux du projet

Biscarrosse est une commune littorale située dans le nord-ouest du département des Landes, à la limite de celui de la Gironde. Elle couvre un territoire de 19 249 hectares faisant d'elle la 11^{ème} plus vaste commune de France métropolitaine. La population permanente est de 13 383 habitants en 2013, et peut atteindre 100 000 habitants lors de la saison touristique d'été. Cette situation a connu une très forte accélération depuis 2000, puisque 4 500 nouveaux habitants ont été accueillis entre 2000 et 2013, entraînant la construction de 2 850 logements (dont un quart en résidences secondaires).

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 3500 à 4000 logements, et l'ouverture de 163 hectares à l'urbanisation à son horizon fixé à 2030 (3 670 logements de tous types à l'horizon 2030 et consommation de 267 hectares, dont 163 en extension et 104 mobilisables à l'intérieur des trames bâties).



Localisation de la commune de Biscarrosse (Source : Google Map)

La commune dispose actuellement d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 17 décembre 2001 dont la révision, qui implique sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU), a été prescrite le 27 septembre 2004 et arrêtée le 17 novembre 2014. Celle-ci a fait l'objet d'un premier avis de l'Autorité environnementale, en date du 12 mai 2015. Cet avis est joint en annexe.

Par délibération du 24 juin 2015, la commune a de nouveau débattu son projet d'aménagement et de développement durables, avant d'arrêter ce nouveau projet le 15 juin 2016. Le présent avis de l'Autorité environnementale vient donc en complément du précédent et vise notamment à préciser la manière dont les remarques ont été prises en compte par le nouveau projet.

Un SCOT est en cours d'élaboration (SCOT du Born) et le projet y fait référence, ces références n'ayant pas de caractère prescriptif.

II Évolution du contenu du rapport de présentation au regard des remarques de l'Autorité environnementale.

A Remarques générales.

L'Autorité environnementale note que le rapport de présentation a été complété, notamment afin de répondre à l'essentiel des remarques issues du précédent avis. Le nouveau projet de PLU appelle toutefois les différentes remarques développées ci-après.

B Projet de développement communal.

La commune a sensiblement fait évoluer son projet de développement et produit dans le rapport de présentation une étude relative au potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune. Celle-ci met en exergue un potentiel brut de près de 169 hectares, ramenés à 104 hectares au regard de différents critères pouvant venir obérer la mobilisation de ces espaces (rétention foncière du propriétaire du terrain à vendre son bien, conditions réelles d'accès et de desserte du terrain, niveau de concurrence avec des produits disponibles en lotissement, etc.). Ces espaces viennent ainsi pleinement participer à la réduction du besoin de consommation en espace en extension lié au développement des logements sur la commune. En outre, le projet a été revu et certains secteurs de développement futur, notamment ceux situés au-delà du projet de voie de contournement du bourg, ont été retirés du développement envisagé à l'horizon du PLU (2030).

L'Autorité environnementale souligne toutefois que le rapport de présentation identifie un potentiel de 209 logements au sein des secteurs « de quartiers » zonés UD dans le document. Le développement de ces secteurs avait fait l'objet d'une remarque dans le précédent avis, au regard de capacités de développement extensives qui étaient contraires aux dispositions de la loi « littoral ». Si certains secteurs ont été retravaillés depuis le premier projet, il ressort des informations fournies par la commune que certaines extensions sont encore possibles. Il conviendrait de vérifier que la possibilité d'extension des ensembles bâtis existants dans les zones UD soit présentée et évaluée au plan environnemental, en particulier lorsqu'elle est susceptible de conduire à la fermeture de coupures d'urbanisation entre les zones.

Le projet de PLU identifie de manière distincte les possibilités de construire issues de l'intensification urbaine (104 hectares pouvant accueillir 1 128 logements) et celles provenant des extensions urbaines envisagées (163 hectares permettant la réalisation d'une fourchette comprise entre 2 348 et 2 866 logements). Ces possibilités restent cohérentes avec les besoins identifiés, mais l'Autorité environnementale rappelle que le projet intègre une majoration des besoins de près de 1 500 logements liés aux seules résidences secondaires. Il est de nouveau rappelé qu'un PLU ne peut réglementer l'utilisation d'un bien immobilier, qui ressort du seul droit de propriété, et que ces logements pourraient contribuer à la croissance démographique de la commune, engendrant ainsi un important dépassement des objectifs communaux et des difficultés potentielles pour assurer l'accueil de cette population dans des conditions satisfaisantes en termes d'équipements ou de réseaux.

En ce qui concerne l'accueil d'activités économiques, le PLU identifie 86,9 hectares de surfaces disponibles en extension pour permettre ce développement. Le projet a également évolué en diminuant les zones 1AUxc et 1AUxi afin de permettre le maintien d'une coupure d'urbanisation existante au sud-est du bourg. Toutefois, le maintien de la zone 1AUxa, destinée à l'accueil d'activités en lien avec l'aérodrome, viendra diminuer cette coupure. À ce titre, il conviendrait d'apporter les justifications nécessaires pour la création de cette zone, en extension, au regard des dispositions de la loi « littoral » et de l'existence de cette coupure d'urbanisation. Ni l'impérieuse nécessité technique de s'implanter à proximité immédiate de l'aérodrome, ni sa participation à la sécurité ou au fonctionnement de ce terrain d'aviation, ne sont démontrées.

C Secteur de la lette du Vivier.

La commune souhaite permettre la création d'un centre de soins marins sur le secteur de la lette du Vivier, à Biscarrosse plage, comprenant le centre de soins lui-même, des équipements collectifs et des hébergements résidentiels (environ 120). Ce projet a fait l'objet de remarques lors du premier avis au regard de la très forte sensibilité environnementale du site.

Le nouveau projet de PLU réduit la surface du secteur 1AUt (de 6,7 à 4,3 hectares) en ôtant une partie sise à l'ouest du site, située à proximité du site Natura 2000 et des dépressions humides d'arrière-dune accueillant le crapaud *Pélobate cultripède*, espèce protégée.



-  Site Natura 2000 «Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage
-  Dépressions humides favorables à la reproduction du *Pélobate cultripède*
-  Préconisation d'emprise pour la zone de projet

Réalisation (Juin 2014) : Source : Google Earth



Localisation du site retenu pour l'implantation d'un centre de soins marins et du site Natura 2000 voisin

Toutefois, si le rapport de présentation contient de nombreux éléments visant à présenter les mesures de réduction de l'impact de la mise en œuvre du PLU sur les très forts enjeux environnementaux présents dans et aux environs de ce site, l'Autorité environnementale estime que le dossier ne démontre pas la nécessité de l'implantation de ce projet sur ce site précis, en se contentant d'indiquer qu'un centre de thalassothérapie nécessite des « conditions particulières pour son installation » et que « seul le secteur de la lette du Vivier réunit l'ensemble de ces particularités sur la commune ». Le dossier ne développe pas non plus suffisamment les éléments permettant de justifier la recherche de l'évitement des impacts, avant même de prévoir les mesures de réduction de ceux-ci. À ce titre, il est rappelé que le site retenu, qui contribue au milieu dunaire proche du rivage, appartient manifestement aux espaces et milieux remarquables définis par la loi « littoral », codifiés aux articles L. 121-23 et R. 121-4 du Code de l'urbanisme¹, au sein desquels seuls les aménagements les plus légers sont autorisés.

D Secteur de Lily.

Le site de Lily a pour vocation d'accueillir un projet d'établissement de soins et de réadaptation à proximité du bourg de Biscarrosse et du canal reliant le lac de Biscarrosse - Parentis-en-Born au petit lac de Biscarrosse.

¹ Article L.121-23 du code de l'urbanisme : « Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières ».

L'Autorité environnementale note que ce secteur a été réduit de manière significative par rapport au projet initialement présenté. En outre, le rapport de présentation apporte des éléments convaincants permettant de s'assurer d'une bonne connaissance des enjeux existants sur le site, notamment ceux liés à la présence d'une zone humide. La prise en compte de ces enjeux a conduit la commune à redécouper le zonage prévu initialement afin d'exclure la zone humide du potentiel constructible, et à intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet évitant les atteintes directes à ce milieu particulièrement sensible. Cette OAP s'accompagne de l'identification d'une autre zone humide pouvant faire l'objet d'une restauration dans le cadre de la réalisation des aménagements prévus.

E Qualité du résumé non-technique.

Le résumé non technique, dont la finalité est de permettre une compréhension aisée du dossier par le plus large public possible, n'a pas été complété par rapport au projet initial. Il conviendrait donc d'y intégrer les éléments-clés relatifs au projet communal, et d'adopter, peut-être, une présentation plus lisible, afin de garantir la meilleure accessibilité du public au dossier lors de l'enquête publique.

III Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale.

Le rapport de présentation du PLU de Biscarrosse a fait l'objet d'une évolution significative au regard des remarques développées au sein du précédent avis de l'Autorité environnementale, visant à garantir la mise en œuvre d'un plan de moindre impact environnemental, ainsi que la meilleure accessibilité du document au public.

Cependant, certains points importants n'ont pas été, ou seulement partiellement, pris en compte. À ce titre l'Autorité environnementale constate que les éléments de recherche de l'évitement des impacts environnementaux sur le site de la lette du Vivier, qui aurait pour objectif d'accueillir un important complexe touristique de balnéothérapie, au sein d'un espace particulièrement sensible du point de vue environnemental, ne sont pas apportés.

En outre, en ce qui concerne l'application de la loi « littoral », certains secteurs « de quartiers » permettent des extensions dont les conséquences environnementales mériteraient d'être évaluées, et une coupure d'urbanisation apparaît fragilisée par le projet sans que les justifications apportées ne soient suffisantes.

Enfin, l'Autorité environnementale constate que le résumé non technique n'a pas été complété avec les éléments essentiels de compréhension du projet de PLU. Ainsi le dossier est-il difficilement accessible au public, particulièrement au regard du volume important des différents développements du rapport de présentation.

Le président de la Commission collégiale
de la MRAe de la région Nouvelle-Aquitaine



Frédéric DUPIN