



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

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

n°MRAe 2017ANA137

dossier PP-2017-5124

Porteur du Plan : Commune d'Aureilhan

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 17/07/2017

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 25/07/2017

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 à la décision du 14 juin 2016 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 12 octobre 2017 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.

Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte général

Aureilhan est une commune lacustre au nord et forestière au sud, située dans le département des Landes, à environ cinq kilomètres à l'est de Mimizan. En 2013, la population communale était de 1 068 habitants (source INSEE 2014) pour une superficie de 9,44 km².

Dotée depuis 2004 d'un plan local d'urbanisme (PLU), la commune a engagé une procédure de révision générale du PLU en 2012 et le projet de PLU a été arrêté en juin 2017. La révision du PLU a été précédée d'une étude préliminaire d'aménagement nommée « Plan de Référence » réalisée entre 2013 et 2014 qui a abouti aux conclusions suivantes :

- sur-dimensionnement de la capacité d'accueil des zones AU et U du PLU opposable, au regard des objectifs
- enjeu de réorganisation du territoire vers le centre du village.

La commune d'Aureilhan appartient à la Communauté de communes de Mimizan et fait partie du périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Born en cours d'élaboration. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT a été débattu en janvier 2016 mais n'est pas encore opposable.

Le projet communal envisage l'accueil d'environ 200 habitants dans les dix prochaines années. La commune souhaite mobiliser 15 hectares de potentiel foncier - dont neuf en extension et six en densification - avec la volonté de stopper la polarisation autour de l'axe de la route départementale n°626 et d'engager un repositionnement vers le lac.



Localisation de la commune d'Aureilhan (source Google Maps)

La commune d'Aureilhan est concernée par le site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born et de Buch* (FR7200714). À ce titre, la révision du plan local d'urbanisme fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A) Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU d'Aureilhan répond globalement aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux du territoire et aux effets potentiels de sa mise en

œuvre.

L'insertion d'illustrations cartographiques dans le résumé non-technique aurait permis une compréhension plus aisée et globale du projet communal.

D'autre part, le système d'indicateurs proposé dans le rapport de présentation paraît incomplet, et la question de son opérationnalité se pose. Il devrait être complété par des indicateurs généraux permettant d'appréhender l'évolution de la population (nombre d'habitants, nombre de permis accordés...) et permettant ainsi de suivre annuellement l'adéquation entre le projet et sa mise en œuvre. De plus, la périodicité de suivi de neuf ans prévue pour certains indicateurs est peu adaptée à un suivi pertinent du PLU.

B) Diagnostic, analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution

1. Diagnostic socio-économique

Le rapport de présentation comprend un diagnostic socio-économique détaillé qui compare les données communales à l'échelle de la communauté de communes pour prendre en compte une aire d'étude élargie.

En matière démographique, le rapport de présentation affirme que la population de la commune ne cesse de croître depuis ces vingt dernières années. Cependant le diagnostic utilise des pas de temps (regroupement de plusieurs périodes inter-censitaires) qui ont pour inconvénient de masquer les dernières évolutions. Ainsi la période de référence 1999/2014 fait apparaître une moyenne annuelle de croissance de 3,5 % alors que la période 2009/2014 fait apparaître une croissance moindre de 2,4 % (chiffres de INSEE différents de ceux du rapport de présentation).

En matière d'**économie**, bien que l'agriculture ne soit plus présente sur le territoire communal (aucune zone A au PLU), la sylviculture reste une activité économique importante, de même que le tertiaire et les activités liées au tourisme. La commune accueille 3 campings et plusieurs structures d'hébergement.

En matière d'habitat, le rapport met l'accent sur la forte part des résidences secondaires, qui s'est accrue avec la réalisation de deux opérations touristiques de 120 logements au total, en 2007 et 2008. Ces deux résidences de tourisme impactent substantiellement les données statistiques de la commune : taux de résidences secondaires, taille moyenne des parcelles, nombre de logement par an, etc. Les analyses ont été menées de manière pertinente en écartant ces deux réalisations dans certains des calculs, notamment la taille des parcelles puisqu'il s'agit de logements collectifs.

L'analyse de l'**évolution de la construction** fait apparaître une production moyenne de 23 logements par an. La localisation et les caractéristiques de chaque opération sont finement analysées.

Le bilan de la **consommation des espaces naturels et agricoles** sur la période 2007/2016 fait apparaître une consommation d'environ 15 hectares pour l'habitat, ventilés selon la nature des surfaces consommées (espaces naturels ou densification).

L'étude sur les **capacités de densification et de mutation du bâti**, conduite suivant une analyse des nombreuses dents creuses et des unités foncières pouvant faire l'objet de divisions parcellaires, permet de dégager un potentiel de 7 hectares sur 12 sites de la commune.

2. Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution

L'analyse de l'état initial de l'environnement reprend la grande majorité des thématiques environnementales de manière proportionnée aux enjeux.

Chaque partie de cet état initial de l'environnement est ponctuée de nombreuses photographies et cartes de bonnes dimensions. Il comporte, en conclusion, un encart de synthèse des enjeux partiels par thématique ainsi qu'un tableau regroupant les atouts, faiblesses, opportunités et menaces. Il comprend aussi la caractérisation et la hiérarchisation des enjeux par thématique. Ce tableau page 172 et suivantes est cependant difficilement lisible, voire illisible pour certaines parties.

Les cartes présentées ne distinguent pas clairement les zones de développement du PLU actuel de celles qui sont retenues dans le cadre de sa révision, et il faut se reporter au règlement graphique pour le vérifier.

Patrimoine, paysage et biodiversité

Le territoire communal ne compte aucun monument bénéficiant d'un périmètre de protection au titre des monuments historiques. Le service régional de l'archéologie a recensé 5 secteurs sensibles du point de vue archéologique, notamment le secteur très central autour de l'église et du cimetière qui appelle une attention particulière.

Les composantes et unités paysagères font l'objet de présentations claires et richement illustrées permettant

de dégager des enjeux territorialisés.

Le territoire communal est concerné par un site Natura 2000, trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), un périmètre d'espace naturel sensible du département, ainsi que par trois sites classés ou inscrits témoignant tous de la forte sensibilité environnementale du territoire communal.

L'ensemble des habitats et des espèces sont analysés à l'échelle communale afin de dégager une hiérarchisation des enjeux écologiques des secteurs d'étude de la commune.

Eau potable

La commune dispose sur son territoire d'un captage destiné à la production d'eau potable qui fait partie d'un système interconnecté de forages et permet une alimentation en eau potable sécurisée.

Les données chiffrées permettant de s'assurer de la capacité d'approvisionnement en réponse à la mise en œuvre du projet sont présentes au dossier.

Trame verte et bleue

Le rapport de présentation comprend une cartographie de la trame verte et bleue issue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-région Aquitaine. Ce schéma, adopté en décembre 2015 ayant été annulé par le tribunal administratif de Bordeaux en date du 13 juin 2017, il conviendrait de supprimer les mentions qui y sont faites dans l'ensemble du rapport de présentation et d'indiquer la source, ainsi que la méthode utilisée pour établir la trame verte et bleue d'importance supra-communale au sein du rapport de présentation.

Une cartographie des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle communale est présentée et décrit de manière suffisante le fonctionnement écologique au droit de la commune.

D'autre part, une analyse des parcelles concernées par des aides au reboisement suite aux tempêtes successives permet de s'assurer que ces dernières ne fassent pas l'objet de projets incompatibles.

Assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif desservant principalement le bourg, les campings ainsi que l'ensemble des zones à urbaniser du projet de PLU.

La station d'épuration intercommunale est située sur la commune de Mimizan. La répartition de la capacité résiduelle de la station entre les communes étant clairement indiquée, cela permet de s'assurer de la faisabilité du projet démographique communal au regard de l'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales constituent un enjeu fort compte-tenu de la présence d'une nappe proche du sol en période hivernale et ponctuellement de couches d'altérites imperméables.

Risques

Le rapport de présentation définit l'ensemble des risques et aléas auxquels la commune est soumise. Les risques « feu de forêt » et « inondation par remontée de nappe » impactent certaines des zones de développement envisagées. Les légendes sont absentes sur plusieurs cartes relatives au risque « feu de forêt ».

C) Projet communal et prise en compte de l'environnement

Le **scénario de croissance** retenu (200 habitants sur une période de 10 ans) correspond à un taux de croissance moyen annuel de 1,8 % (2 % indiqués au projet PADD du PLU). Il est justifié par le choix d'un projet de développement modéré, une volonté de maîtriser la consommation d'espace ainsi que par les projections du projet de PADD du SCoT du Born, soit un rythme annuel moyen de 12 logements en développement et en renouvellement urbains.

Le **besoin en logements**, estimé à 120 logements à l'horizon de 10 ans, inclut les besoins liés au maintien de la population existante, dit « point mort », et les faibles possibilités de mobilisation du parc vacant. Le foncier à mobiliser pour répondre à ce besoin, chiffré à 10 hectares, correspond à une densité moyenne de 12 logements par hectare sur l'ensemble des zones de développement. Toutefois, le rapport de présentation prend en compte une pondération de + 33 % afin d'intégrer l'effet de la rétention foncière : il en découle que

ce sont en fait 15 hectares qui sont classés constructibles et non 10 hectares.

La prise en compte dans le rapport de présentation de l'objectif national de maîtrise de la consommation des espaces, conduit à faire état d'une réduction de - 35 % des surfaces consommées par rapport à la dernière décennie. Mais elle est établie en prenant en considération les perspectives de consommation du foncier naturel et agricole du projet communal « net », c'est-à-dire en excluant la pondération pour rétention foncière de + 33 %. En considérant la surface réellement classée constructible par le projet, pondération pour rétention foncière incluse, la démonstration d'une réduction de la consommation du foncier naturel et agricole n'est donc pas apportée.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) des zones de développement AU présentent des prescriptions relatives au réseau des eaux pluviales, en matière de plantations et de densité des constructions. La densité minimale prescrite est de 10 logements par hectare en moyenne pour l'ensemble des secteurs soumis à OAP, étonnamment inférieure au projet global de la commune de 12 logements par hectare. Cet écart n'est pas argumenté dans le dossier et risque d'obérer la capacité des zones de développement à atteindre leur part des objectifs de logements, d'autant plus que la densité des zones de densification n'est quant à elle pas encadrée.

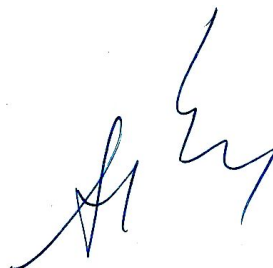
L'analyse des **incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement** est menée en référence aux zones de développement en cours plus qu'à l'égard des milieux et espèces présents, dont la caractérisation reste insuffisante, malgré les visites de terrain dont le dossier fait état. Ainsi, la démarche « éviter/réduire/compenser » aurait en particulier dû être développée pour justifier le maintien en zone AU du secteur de Maillères qui présente un enjeu particulier compte tenu de sa proximité avec le ruisseau du Pont de la Ville et avec les zones humides du site Natura 2000. Toutefois, certaines zones AU du PLU actuel susceptibles d'avoir des incidences sur la zone Natura 2000 ou une des ZNIEFF ont été reclassées en N ou réduites. En outre, le rapport de présentation ne permet pas toujours une lecture aisée permettant de savoir quelles zones sont réellement maintenues comme à urbaniser ; il faut alors se reporter au règlement graphique (utilisation indifférenciée des appellations zones Aub ou AU pour parler des secteurs de développement).

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

Le projet de révision du plan local d'urbanisme d'Aureilhan vise à encadrer le développement de la commune à l'horizon de 10 ans, avec une perspective d'accueil de 200 habitants supplémentaires.

L'Autorité environnementale relève les efforts de réduction des zones d'extension urbaines et de comblement des dents creuses au sein des espaces urbanisés, ainsi que la volonté de recentrage sur le bourg. Cependant le rapport de présentation ne parvient pas à faire la démonstration d'une réelle modération de la consommation foncière, tant par l'absence de maîtrise des objectifs de densité des futures constructions que par le maintien en secteur à urbaniser de la zone de Maillères, pourtant moins centrale et présentant des enjeux pour le milieu naturel.

Le Membre permanent titulaire
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine



Hugues AYPHASSORHO