



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de la Région Nouvelle-Aquitaine
sur la révision du plan local d'urbanisme
de la commune
de Saint-Vincent-de-Tyrosse (Landes)**

N° MRAe : 2017ANA161

Dossier PP-2017-5297

Porteur du Plan : Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 25 août 2017

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 3 octobre 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 aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 15 novembre 2017 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Hugues AYPHASSORHO, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK .

Chacun des membres délibérants cités 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.

Étaient absents ou excusés : Frédéric DUPIN, Thierry GALIBERT, Françoise BAZALGETTE.

I. Contexte et principes généraux du projet

La commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse est une commune des Landes, située à une vingtaine de kilomètres de Dax et de Bayonne. La population communale est de 7 717 habitants (INSEE 2014), pour une superficie de 2 100 hectares. La commune fait partie de la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud (MACS, 23 communes, 62 577 habitants). Cette intercommunalité est couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT MACS) approuvé le 4 mars 2014.

Le projet envisage l'accueil d'environ 2 500 habitants d'ici 2030. Pour cela, la collectivité souhaite mobiliser environ 55 hectares en extension urbaine à vocation d'habitat.



Localisation de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse (source : Google maps)

Actuellement dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en octobre 2007, la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse a engagé la révision de ce plan le 28 septembre 2015. La Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud, compétente en matière d'urbanisme, a souhaité poursuivre la procédure de révision du PLU de Saint-Vincent-de-Tyrosse. Le projet de PLU a été arrêté le 27 juin 2017.

Le territoire communal ne comprend aucun site au titre de Natura 2000. Toutefois, suite à un examen au cas par cas, le projet de PLU a été soumis à évaluation environnementale par une décision du 19 avril 2017¹.

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) a donc 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. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

¹ http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2017_4533_r_plu_stvincentdetyrosse_dh_mrae_signe.pdf

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

Le rapport de présentation du PLU de Saint-Vincent-de-Tyrosse comprend les pièces répondant aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

A. Remarques générales

Le résumé non technique est réduit à un résumé très succinct de l'état initial de l'environnement et des incidences potentielles du plan. Les principaux éléments de diagnostic et de l'explication des choix retenus ne sont ainsi pas repris. En ce sens, le résumé non technique ne permet pas un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier du projet de PLU. **L'Autorité environnementale rappelle qu'il s'agit d'un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, des effets du projet sur l'environnement.** Ainsi, le résumé non technique devrait être amélioré pour rendre le dossier accessible et pourrait être placé au début du rapport de présentation pour une meilleure compréhension du projet.

Les développements relatifs au diagnostic et à l'analyse de l'état initial de l'environnement sont conclus par des synthèses partielles pour chaque thématique abordée. Toutefois, l'ajout d'une synthèse générale de la partie diagnostic, ainsi que d'une carte de synthèse reprenant les principaux enjeux soulevés dans cette partie et l'analyse de l'état initial de l'environnement, améliorerait la mise en perspective du projet de territoire.

L'utilisation d'aplats colorés dans les cartes du zonage réglementaire faciliterait leur exploitation, notamment pour améliorer la distinction entre les différentes zones.

Le système d'indicateurs proposé dans le rapport de présentation (pages 314 et suivantes) pourrait utilement être complété par des indicateurs généraux permettant d'appréhender l'évolution de la population (nombre d'habitants...) et ainsi de suivre annuellement l'adéquation entre le projet et sa mise en œuvre. La colonne « Valeur de référence » est globalement renseignée, ce qui devrait faciliter les analyses périodiques de l'effet du plan. Les indicateurs relatifs à la consommation d'espaces agricoles et naturels devraient toutefois être complétés par la valeur de référence, présente dans le rapport de présentation, pour finaliser l'initialisation du système d'indicateurs.

B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

1. Trame verte et bleue

La description des différents milieux naturels donne une vision claire de la richesse du patrimoine naturel de la commune. L'analyse de l'état initial de l'environnement est conclue (rapport de présentation, page 171) par l'identification des principales zones présentant un intérêt pour la biodiversité, avec définition du niveau d'enjeu pour chaque zone (moyen à majeur). Toutefois, l'Autorité environnementale recommande d'intégrer une carte pour illustrer cette synthèse, afin de faciliter la compréhension de la répartition spatiale des enjeux environnementaux.

2. Équipements et réseaux

Les équipements et réseaux publics (eau potable, station d'épuration, etc.) sont correctement décrits et les données fournies, notamment leurs capacités résiduelles, permettent d'évaluer la faisabilité du projet communal au regard de ces équipements.

Le rapport de présentation (RP) expose des dysfonctionnements importants de la station d'épuration, principalement par temps de pluie mais également lorsque les nappes sont hautes, occasionnant des rejets dans les milieux et induisant des pollutions bactériennes².

Un programme de travaux est présenté (RP, pages 264 et 265) et devrait permettre de limiter les incidences sur les milieux d'ici 2020.

2 RP page 146 : « La teneur en *E. Coli* est particulièrement importante par temps de pluie. [...] elle peut avoir un impact sur les eaux de baignade et sur l'activité ostréicole présente en aval (lac d'Hossegor). Cette contamination est notamment due à une saturation du réseau unitaire de collecte des eaux pluviales et usées. Lors de fortes pluies, les déversoirs d'orage sont saturés. Les eaux se déversent alors vers les cours d'eau. »

Le rapport indique que six installations d'assainissement non collectif sont situées près d'un captage d'eau potable (à moins de 35 mètres) et devraient donc être supprimées (RP, page 186). Une localisation plus précise, via une carte ou une indication des lieux-dits concernés, permettrait d'évaluer plus précisément les enjeux associés à ces installations problématiques.

3. Risques

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques naturels.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le rapport de présentation indiquent que la commune est fortement concernée par le risque incendie : 50 % de la commune en aléa fort, 17 % en aléa moyen (RP, page 191). Le rapport indique qu'environ 20 % des points d'eau présentent des débits faibles ou des anomalies. Il pourrait utilement être complété par une carte des hydrants³ ainsi que par une programmation des remises en état des points d'eau défectueux.

Les autres risques identifiés sont clairement décrits et synthétisés sous forme d'une carte explicite (RP, page 204). L'Autorité environnementale note que le rapport met en exergue une augmentation récente du risque inondation, liée à une forte imperméabilisation des sols à proximité des cours d'eau ainsi qu'à des aménagements et travaux entraînant une perte de fonctionnalité et d'efficacité des zones humides et inondables (RP, page 192).

4. Analyse des capacités de densification

Les capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants sont décrits dans le rapport de présentation (pages 89 à 93). La carte s'avère peu lisible et ne permet pas d'appréhender clairement le repérage effectué. L'Autorité environnementale recommande de mettre à disposition une carte à une échelle adaptée, tout en notant que la carte présentée comporte l'indication des zones proposées dans le projet de PLU, ce qui permet de faciliter la localisation des espaces disponibles au sein des zones urbanisées.

Le PADD comprend une orientation spécifique à la division parcellaire : « *Maîtriser et contrôler les divisions foncières de parcelles sur les quartiers périurbains excentrés afin d'éviter une sur-densification et une imperméabilisation des sols préjudiciables à la capacité des équipements publics* ». Le paragraphe associé à cette orientation dans le PADD indique que la division parcellaire est un enjeu fort pour la commune.

Le rapport ne localise pas les quartiers impliqués par des problèmes potentiels de division parcellaire et n'apporte pas les justificatifs utiles à la compréhension de ces problèmes engendrés par ce changement (capacité des réseaux...). En outre, les informations fournies dans le rapport de présentation ne recensent au total que 4 hectares densifiables au sein des zones urbaines U, qui représentent au total près de 350 hectares (RP, page 91). La représentation graphique de ces parcelles densifiables (RP, page 93) semble principalement intégrer des parcelles de grande taille dans le potentiel densifiable. Les divisions de terrain de tailles moyennes à grandes semblent ainsi écartées, notamment dans les quartiers pavillonnaires excentrés, alors que ceux-ci sont clairement identifiés comme espaces à enjeu dans le PADD.

L'Autorité environnementale note ainsi que le diagnostic ne comprend pas l'analyse parcellaire fine et circonstanciée (au regard des capacités des réseaux ou de la sensibilité paysagère) demandée par l'orientation dédiée à la division parcellaire dans le PADD. Le rapport de présentation devrait donc être complété.

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

1. Projet démographique et besoins en logements

La commune vise une croissance démographique de 1,5 % par an, sur la base d'une période de 18 ans (2012-2030). Cela correspond à l'accueil d'environ 2 500 habitants d'ici 2030.

L'objectif de construction de logements du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du programme local de l'habitat (PLH) avec lesquels le projet de PLU doit être compatible, est de 94 logements neufs par an. L'Autorité environnementale note que, au regard de 67 logements construits annuellement entre 2006 et 2014, l'objectif de 94 logements par an est très ambitieux. Au regard des dynamiques récentes, notamment de la diminution notable du nombre d'habitants entre 2012 et 2014 non évoquée dans le dossier, l'objectif de 94 logements construits chaque année pourrait s'avérer difficile à atteindre. Le rapport devrait donc expliquer

3 Hydrant : tout dispositif permettant la mise à disposition d'eau pour la lutter contre les incendies.

quels sont les nouveaux éléments de contexte justifiant cette ambition.

Le rapport de présentation explicite le nombre de logements prévu dans chaque secteur, à l'échéance 2030, en distinguant :

- les opérations connues en zones urbaines U soit 437 logements,
- les zones à urbaniser à court terme 1AU soit 988 logements,
- les zones à urbaniser à long terme 2AU soit 705 logements.

Le nombre de logements potentiellement construits d'ici 2030 serait donc *a minima* de 2 130 logements neufs. L'autorité environnementale recommande que le dossier explicite clairement le nombre total de logements envisagés pendant la mise en œuvre du PLU. Sur une base 2017-2030, soit 14 ans, le nombre de logements construits serait donc de l'ordre de 152 logements par an. Sur une base 2012-2030, ce nombre serait de 112 logements par an. Dans tous les cas, il s'agit d'un volume de construction nettement supérieur aux hypothèses de départ de 94 logements par an.

En ce qui concerne les temporalités associées au projet de PLU, le PADD évoque une période 2012-2030. L'Autorité environnementale considère que ce choix est inadapté dans la mesure où le PLU ne sera pas approuvé avant 2018 et que les logements déjà construits entre 2012 et 2017 ne sont pas retranchés des objectifs à atteindre.

L'Autorité environnementale recommande de compléter les explications notamment par rapport aux dates de références initiales du projet et d'envisager le retrait de zones d'urbanisation à long terme afin d'atteindre une cohérence entre les objectifs de construction et le potentiel de logements envisageables.

Le rapport de présentation indique qu'un taux de résidences secondaires de 15 % de la construction neuve est retenu. Ce taux nettement supérieur aux 3,6 % de résidences secondaires du parc de logements existants (RP, page 15) doit être expliqué. Les informations fournies semblent indiquer l'application d'un taux uniforme de résidences secondaires sur la communauté de communes alors que le territoire comprend des communes littorales aux caractéristiques très différentes de Saint-Vincent-de-Tyrosse.

L'Autorité environnementale note par ailleurs que les hypothèses de calcul (RP, page 95) prévoient la réduction du nombre de logements vacants de longue durée et un accroissement du nombre de logements vacants de courte durée pour la « régulation de la fluidité du marché ». **L'Autorité environnementale souligne le caractère irréaliste de ces hypothèses, et note qu'elles augmentent inutilement l'estimation des besoins de réalisation de logements.**

L'Autorité environnementale note que les densités retenues pour l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation sont fortes (taille moyenne des parcelles de 470 m² par logement, voiries et réseaux compris, soit environ 20 logements à l'hectare), ce qui permet une moindre consommation foncière. Toutefois, l'autorité environnementale note que la construction de 2 100 logements sur 59 hectares générerait une densité nettement supérieure à celle indiquée (plus de 35 logements à l'hectare), sans que cet important écart ne soit expliqué.

2. Contrôle des divisions parcellaires

Comme indiqué précédemment (paragraphe B-4 ci-dessus), le PADD comprend une orientation visant à contrôler, par des moyens réglementaires⁴, les divisions parcellaires dans certains quartiers où elles pourraient avoir des impacts paysagers, sociaux ou sur les réseaux et équipements.

Le rapport de présentation n'identifie pas clairement les quartiers potentiellement concernés et n'explicite pas les règles proposées pour limiter les possibilités de divisions parcellaires.

Le rapport doit donc être complété pour expliquer les réponses techniques apportées à l'orientation du PADD relative à la division parcellaire.

Dans le cas où la collectivité aurait finalement choisi de ne pas limiter la constructibilité par division parcellaire, l'Autorité environnementale recommande d'estimer le nombre de logements potentiellement constructibles et d'en intégrer une partie dans les objectifs de construction de logements.

4 Le PADD évoque l'utilisation de règles combinées et réadaptées aux formes urbaines (accès, reculs, emprise au sol, coefficient de biotope).

3. Assainissement collectif

Au regard des dysfonctionnements actuels de la station d'épuration (cf. § B-2), aucun raccordement supplémentaire ne devrait être prévu sur la station existante. La formulation de l'article 4.2 du règlement écrit (pour les zones UA, UB et UC : « *Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.* ») tendrait pourtant à raccorder obligatoirement toutes les constructions nouvelles situées en zone d'assainissement collectif à la station existante, saturée par temps de pluie.

L'Autorité environnementale recommande donc de modifier les règlements écrits et graphiques afin de tenir compte des contraintes techniques liées à l'assainissement collectif en attente des travaux programmés. Dans tous les cas, l'impact environnemental des constructions réalisées avant l'amélioration des réseaux devrait être évalué.

4. Prévention du risque inondation

Afin de limiter l'aggravation des inondations (cf. § B-3), le rapport de présentation expose les mesures réglementaires prises par le projet de PLU (pages 276 et 277) :

- éloignement des zones à urbaniser par rapport aux cours d'eau,
- recul des constructions de 10 mètres par rapport aux cours d'eau et de 5 mètres pour les piscines et annexes,
- classement en zone naturelle N (ou agricole A) des ruisseaux et de leurs ripisylves.

Au regard des enjeux existants et des phénomènes récurrents d'inondation, l'Autorité environnementale considère que les mesures prises sont insuffisantes. Ainsi l'implantation des piscines et annexes à 5 mètres seulement des cours d'eau est de nature à augmenter sensiblement l'artificialisation à proximité immédiate de ceux-ci.

De plus, l'Autorité environnementale note que deux secteurs urbanisables font notoirement exception à la première mesure.

La zone à vocation d'équipements publics UE située à l'ouest du lieu-dit Grand-Touren (cf. illustration ci-dessous) comprend ainsi partiellement une prairie humide, dûment identifiée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement (RP, page 166) mais également identifiée comme faisant partie des disponibilités foncières dans les zones U (RP, page 92).

L'Autorité environnementale recommande donc d'intégrer cette prairie humide dans la zone naturelle protégée Np voisine afin de garantir sa protection et de renforcer la cohérence entre le PADD et le règlement du PLU.



Zone UE Grand Touren Ouest (sources : rapport de présentation, règlement graphique, Google maps)

Le secteur à urbaniser à court terme 1AUc au lieu-dit Bayolle n'est pas identifié comme une prairie humide mais jouxte le ruisseau du Moulin de Lamothe. Le focus spécifique de cette zone 1AUc (RP, page 252) expose les espèces présentes sur le site mais n'aborde pas un éventuel rôle hydraulique de cette zone. **L'Autorité environnementale recommande donc de compléter le rapport de présentation par une**

analyse du rôle éventuel de cette prairie lors de crues du ruisseau du Moulin de Lamothe et d'envisager le cas échéant la suppression de cette zone d'extension de l'urbanisation.

5. Secteurs ouverts à l'urbanisation

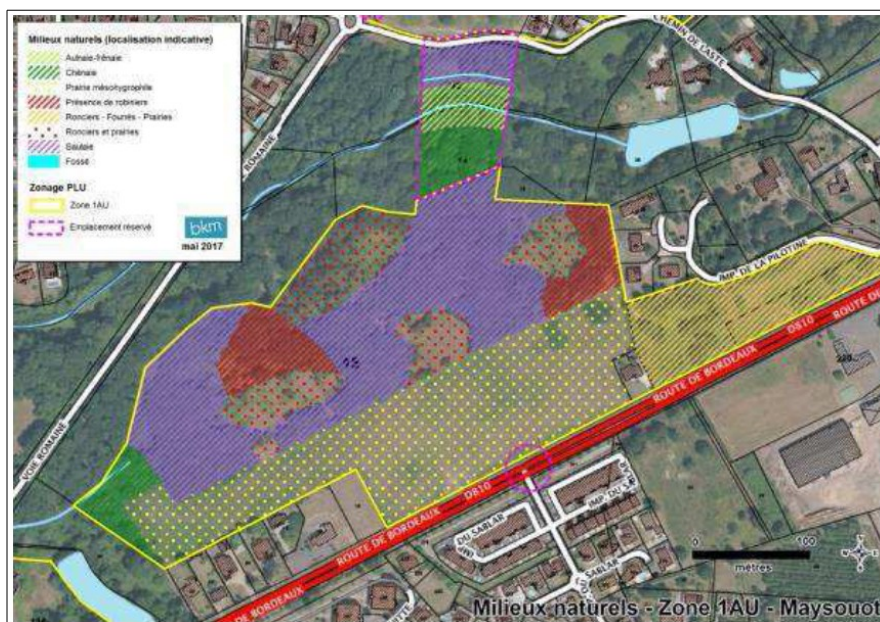
Le rapport de présentation comprend un ensemble de focus relatifs à chaque zone ouverte à l'urbanisation, à court ou à long terme (RP, pages 247 à 257), qui représentent au total 55 hectares. Les éléments présentés permettent d'appréhender les enjeux faune-flore pour ces sites et donc d'évaluer les incidences potentielles de l'urbanisation sur les milieux naturels.

L'Autorité environnementale note toutefois que certaines informations voire préconisations n'ont pas été totalement intégrées dans la traduction réglementaire du projet de PLU.

Ainsi, le secteur 1AUc de Bayolle a été identifié comme abritant la Couleuvre d'Esculape⁵. Le rapport de présentation indique, comme mesure de réduction d'impact, qu'il serait opportun d'« aménager la zone en dehors de la période d'activité de la Couleuvre d'Esculape qui s'étend de mai à septembre ». Cette préconisation n'est pas reprise dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur ou dans le règlement écrit afférent. Elle n'a donc aucune portée réglementaire. L'Autorité environnementale recommande de l'intégrer dans l'OAP du secteur de Bayolle afin de la porter à connaissance du ou des aménageurs de ce secteur.

Par ailleurs, le secteur 1AU de Maysouot comprend une importante surface de zones humides (a minima les surfaces en violet dans l'illustration ci-dessous). Le rapport de présentation devrait donc exposer la démarche d'évitement pour éviter toute destruction de la zone humide. L'Autorité environnementale considère que l'obligation de réaliser une étude spécifique « zone humide », imposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone est à cet égard insuffisante, et pourrait induire une destruction de tout ou partie de la zone humide, explicitement évoquée dans le rapport de présentation. **Dans la mesure où le caractère humide du secteur a été clairement identifié, l'Autorité environnementale recommande de redimensionner cette zone pour éviter en amont tout impact potentiel.**

De plus, le règlement graphique comprend un emplacement réservé (ER 4), visant à permettre « la création d'un franchissement du ruisseau en vue de l'aménagement d'une liaison entre la Voie romaine et la RD810 ». Cet emplacement réservé (au nord de la zone avec un liseré violet dans l'illustration ci-dessous) concerne des milieux à fort intérêt environnemental, notamment le corridor écologique lié au ruisseau traversé. L'impact potentiel de cet aménagement routier devrait donc être analysé dans le rapport de présentation.



Extrait du rapport de présentation (page 249)

5 Classée comme quasi menacée au sein de la liste rouge régionale des reptiles, selon le rapport de présentation

6. Contournement routier

Le règlement graphique comprend un emplacement réservé n°7 pour « l'élargissement du Chemin du Bas, 10 mètres de part et d'autre de l'axe ». Le rapport de présentation ne comporte aucune explication relative à la vocation future cet emplacement réservé, ni aux impacts potentiels sur les milieux traversés. L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier en intégrant les informations permettant de justifier cet emplacement réservé et d'évaluer les incidences de l'aménagement envisagé.

7. Stations floristiques protégées

L'analyse de l'état initial de l'environnement (RP, page 167) identifie et cartographie plusieurs stations floristiques patrimoniales. Comme indiqué dans le rapport de présentation (page 246), ces stations sont réglementées via le zonage naturel protégé Np. L'Autorité environnementale considère que ce classement est adapté et devrait permettre la protection de ces milieux.

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

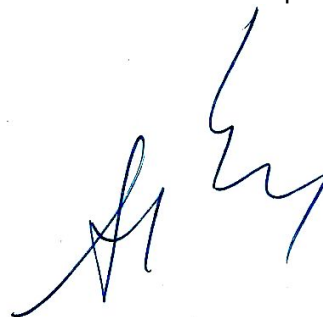
Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse vise à encadrer le développement du territoire d'ici 2030.

L'Autorité environnementale recommande de clarifier le projet de construction de logements, en adoptant une temporalité en cohérence avec la mise en œuvre du PLU et en expliquant plus précisément les projections retenues, que ce soit pour le nombre total de logements, pour les logements vacants ou pour les résidences secondaires.

Le rapport devra également être complété par des analyses détaillées sur les deux questions majeures de l'assainissement collectif et de la maîtrise des divisions parcellaires.

L'Autorité environnementale considère enfin que les espaces présentant des enjeux forts pour la maîtrise des inondations ne sont pas suffisamment préservés, notamment les zones humides à proximité du ruisseau du Moulin de Lamothe. Leur protection devrait donc être renforcée, en évitant autant que possible leur artificialisation.

Le membre permanent titulaire
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine



Hugues AYPHASSORHO