



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 Sanguinet (Landes)**

N° MRAe : 2018ANA 125

Dossier PP-2018-6849

**Porteur du plan :** Commune de Sanguinet

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 04 juillet 2018

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé :** 26 juillet 2018

## **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, la Mission régionale d'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 de l'autorité environnementale a été rendu le 03 octobre 2018 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

*Étaient présents : Frédéric DUPIN, Hugues AYPHASSORHO, Gilles PERRON, 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.*

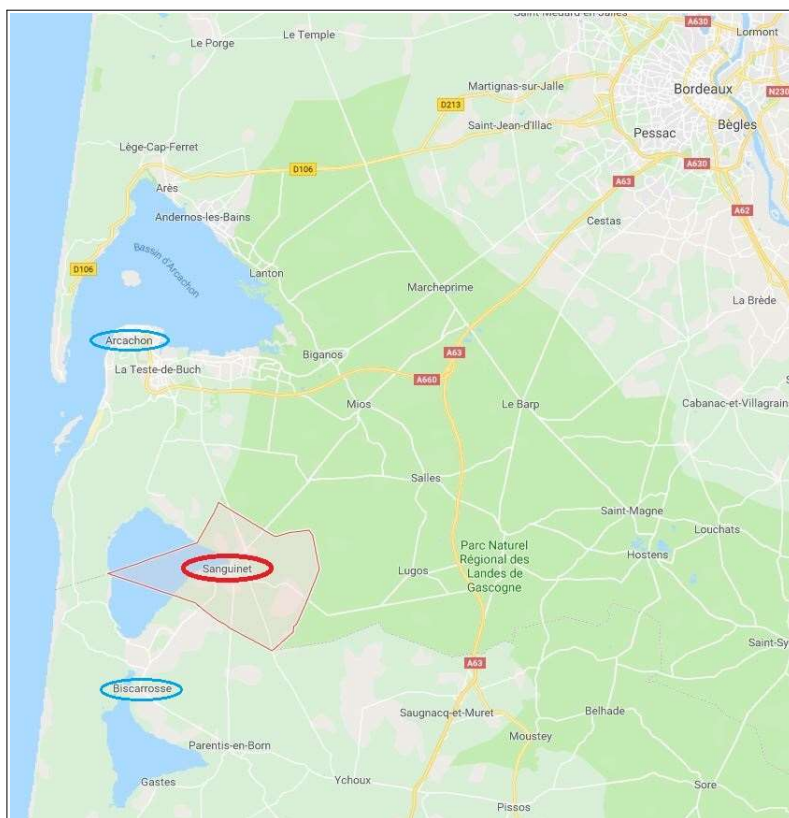
*Étaient absents ou excusés : Thierry GALIBERT, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK.*

## I. Contexte général

Située dans le département des Landes (40) à 13 km au nord de Biscarrosse et 25 km au sud d'Arcachon, la commune de Sanguinet, d'une surface de 81,43 km<sup>2</sup>, comptait 3 834 habitants en 2015 (INSEE).

La commune fait partie de la Communauté de communes des Grands Lacs<sup>1</sup> et s'inscrit dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Born en cours d'élaboration.

La commune de Sanguinet est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé en 2007. Sa révision a été prescrite le 09 juillet 2015. Le projet a été arrêté par délibération du Conseil municipal le 25 juin 2018. Le projet communal prévoit d'atteindre 5 153 habitants en 2027 avec un besoin de 716 logements (dont 36 logements en réhabilitation et 680 logements neufs). Pour répondre à ses besoins, la commune prévoit une consommation de 59 ha pour la construction de nouveaux logements. La commune envisage également de développer le pôle d'activités économiques du secteur de « l'Aiguille » avec une consommation de 8,2 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.



Localisation de la commune de Sanguinet (source : Google maps)

Le débat du conseil municipal portant sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) étant postérieur au 1er février 2013, le plan local d'urbanisme (PLU) est soumis aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme issues du décret du 28 août 2012. À ce titre, la commune comprenant pour partie le site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born* (FR7200714), et étant une commune littorale au sens de la loi du 03 janvier 1986, la révision du plan fait l'objet d'une évaluation environnementale de manière obligatoire.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

1 La Communauté de communes des Grands Lacs est composée de sept communes : Biscarrosse, Gastes, Luè, Parentis-en-Born, Sainte Eulalie-en-Born, Sanguinet et Ychoux.

## **II. Remarques générales concernant la qualité des informations contenues dans le dossier de présentation du PLU**

Le rapport de présentation intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme mais appelle des observations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

L'ensemble des données disséminées dans les différentes parties du rapport de présentation ainsi que les nombreuses redites compliquent la lecture et la compréhension du projet. Les informations disponibles méritent d'être réorganisées et clarifiées afin de permettre au public de bénéficier d'une information satisfaisante concernant la définition et la mise en œuvre du projet.

Le système d'indicateurs proposé pour suivre la mise en œuvre du projet communal semble peu opérationnel et mériterait d'être complété. En effet, le mode de rédaction ne permet pas d'apprécier aisément les priorités, l'état initial et le mode de calcul des différents indicateurs. Par ailleurs, l'ajout d'indicateurs permettant d'appréhender l'évolution de l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement notamment, auraient dû faire l'objet d'un suivi afin de mieux mesurer la prise en compte de ces thématiques dans la réalisation du projet.

L'ajout de l'ensemble des zones sur le règlement graphique correspondant au centre du bourg en faciliterait la lecture.

## **III. Diagnostic territorial, analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution**

### **III.1. Diagnostic**

#### **a/ Population et logements**

Le rapport de présentation fait état d'un accroissement de la population de Sanguinet depuis les années 1980, avec une forte accentuation à partir de 1999<sup>2</sup> pour atteindre une population de 3 834 habitants en 2015. Cette croissance démographique résulte des soldes naturel et migratoire<sup>3</sup> positifs qui montrent l'attrait de la commune.

Le rapport mentionne également une baisse tendancielle de la taille des ménages pour arriver à 2,32 personnes par ménage en 2014<sup>4</sup>.

La commune comptait 2 236 logements en 2014 avec 571 résidences secondaires (environ 25 % du parc) et 98 logements vacants (environ 4 %). Le rapport de présentation explique toutefois qu'une analyse plus fine conduit à ramener à 7<sup>5</sup> le nombre de logements réellement vacants, et que ces derniers seront difficiles à remobiliser pour répondre aux besoins de la commune dans le cadre de son projet de PLU.

Au regard de l'attrait touristique que présente la commune, le rapport de présentation devrait utilement être complété avec des indications portant sur l'évolution de la population en période estivale et les besoins qui en découlent.

#### **c/ Équipements**

La commune possède différents équipements scolaires permettant l'accueil d'enfants de la petite enfance (relais d'assistances maternelles et micro-crèche) jusqu'au niveau primaire.

En termes d'équipements sociaux et de santé, Sanguinet dispose d'un centre communal d'action sociale, d'une résidence pour personnes âgées ainsi que de nombreux professionnels de santé (trois médecins généralistes et treize spécialistes) et d'une pharmacie.

La commune offre également des équipements culturels, sportifs et de loisirs notamment en lien avec la proximité du lac. Le rapport fait toutefois état d'un manque d'équipements sportifs au regard de la population croissante et de ses futurs besoins.

#### **d/ Activités économiques**

L'économie de Sanguinet est principalement tournée vers le secteur regroupant les activités de commerce, de transport et de services.

2 Les chiffres de l'INSEE, cohérents avec ceux du rapport de présentation mettent en avant un taux de croissance de la population de + 2,2 % par an entre 1982 et 1999 puis de + 4,2 % entre 1999 et 2015.

3 Le solde migratoire ou « solde apparent des entrées sorties » est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel (INSEE).

4 Bien que les chiffres de l'INSEE montrent également une composition de 2,3 personnes par ménages en 2015, il conviendrait toutefois d'harmoniser les périodes de référence afin de faciliter la lecture du projet de PLU.

5 Se référer à la page 30 du rapport de présentation.

Avec une capacité d'accueil de 8 400 personnes, le tourisme est l'activité économique prépondérante de la commune. Les activités agricoles et surtout sylvicoles restent présentes sur le territoire communal. Les activités industrielles et artisanales sont principalement regroupées au niveau de la zone artisanale « Alhena » (ZA « l'Aiguille »). La zone dite « Arieste » a également pour vocation l'implantation d'activités économiques.

Le rapport de présentation explique que la commune a engagé un projet d'aménagement d'une centrale photovoltaïque. Des zones spécifiques permettant l'accueil d'installation de production d'énergie renouvelables ont été désignées en ce sens.

#### **e/ Déplacements**

Sanguinet dispose d'un réseau routier important. Les axes principaux (RD 46, RD 652, RD 147 et route communale de la Leucate en direction d'Ychoux) ont une organisation radiale à partir du centre bourg. S'y ajoute un réseau d'axes secondaires et tertiaires permettant de mettre en relation le centre et les différents quartiers.

La commune est également desservie par une ligne de bus interurbain qui la relie à Biscarosse et Ychoux.

Sanguinet ne dispose pas d'une gare ferroviaire et se situe à une vingtaine de minutes de celles de Facture-Biganos au nord et d'Ychoux au sud.

La commune compte par ailleurs 782 places de stationnement automobile, dont 20 réservées aux personnes à mobilité réduite. En revanche, aucune place n'est réservée aux véhicules électriques et il n'existe pas de stationnement spécifique pour les vélos.

La commune envisage de constituer un maillage de pistes cyclables permettant de desservir les différents quartiers d'habitation.

#### **f/ Consommation d'espaces**

Sur la période 2008-2017, le rapport de présentation mentionne une consommation foncière à vocation d'habitat d'environ 84 ha pour la construction de 749 logements (soit environ neuf logements par hectare). Sur la même période, les activités économiques ont engendré la consommation de 8,3 ha<sup>6</sup> environ. Le rapport mentionne également qu'une consommation de 49,8 ha est prévue, dans le PLU en vigueur, afin de permettre la réalisation d'un projet photovoltaïque.

Le bilan de la consommation d'espaces n'est pas explicite et ne permet pas de calculer aisément le ratio entre surfaces allouées à chaque domaine (habitat ou activités économiques) dans le PLU en vigueur, et surfaces réellement consommées. **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de clarifier l'ensemble des données chiffrées ainsi que le système de présentation permettant d'aboutir à l'estimation de la consommation d'espace afin d'en faciliter l'accès au public.**

### **III.2. État initial de l'environnement et perspectives d'évolution**

#### **a/ Le milieu physique**

Le relief de la commune présente de faibles variations pouvant engendrer des difficultés pour l'évacuation des eaux de ruissellement. Par ailleurs, le rapport mentionne des capacités d'infiltration du sol « moyennes » à « médiocres ».

Cependant, le rapport explique également que la perméabilité des zones constructibles du PLU en vigueur est « *a priori satisfaisante mais possiblement limitée par deux facteurs : la présence de la nappe proche du sol en période hivernale et la présence ponctuelle de couches d'altérites imperméables* ». Ces facteurs sont à prendre en compte notamment pour la gestion des eaux pluviales.

#### **b/ La ressource en eau**

La présence d'un système aquifère important, de nombreuses masses d'eau souterraines (dix) et superficielles (deux), ainsi que d'un réseau hydrographique important (huit cours d'eau et un plan d'eau), font de la préservation de la ressource en eau un enjeu environnemental important pour la commune, renforcé par l'application des mesures du SDAGE<sup>7</sup> « Adour-Garonne » et du SAGE<sup>8</sup> *Étang littoraux Born et Buch*.

Actuellement, les masses d'eau souterraines et superficielles, à l'exception du « ruisseau de la Gourgue »<sup>9</sup> présentent un bon état global au regard des objectifs fixés par la Directive cadre européenne sur l'eau.

Les dispositions du SDAGE classent l'étang de Cazaux-Sanguinet en « axe à grands migrateurs amphihalins » et le ruisseau de la Gourgue en « réservoir biologique ». Le SAGE, quant à lui, a permis la

6 Le projet de développement et d'aménagement mentionne (page 11) une consommation de 10,7 ha à vocation d'activités économiques sur la même période. Des précisions seraient nécessaires afin de lever l'incohérence constatée entre les deux documents.

7 SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

8 SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

9 Se référer à la page 130 du rapport de présentation : l'état écologique moyen du ruisseau de la Gourgue est lié à des résultats d'analyse médiocres sur la physico-chimie et moyens sur la biologie.

réalisation d'un inventaire des zones humides de la commune.

Le rapport de présentation explique qu'une attention particulière devra être portée aux zones ouvertes à l'urbanisation qui se situent à proximité immédiate du réseau hydrographique<sup>10</sup>.

Enfin, en lien avec l'importance de l'activité touristique liée au lac de Cazaux-Sanguinet, le rapport de présentation aurait pu proposer un état des lieux de la qualité des eaux de baignade pour une bonne information du public.

### **c/ Les milieux naturels et leurs fonctionnalités**

Le territoire de la commune comprend plusieurs sites faisant l'objet d'inventaires et de mesures de protection :

- un site inscrit : *Étangs landais nord*,
- un site Natura 2000 : *Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born* (FR7200714),
- deux ZNIEFF<sup>11</sup> :
  - *Rives marécageuses de l'étang de Cazaux-Sanguinet* (720000939),
  - *Zones humides d'arrière-dune du Pays de Born* (720001978),
- un ENS<sup>12</sup> : *Le Marais du Born*,
- une ZPENS<sup>13</sup>.

Outre la prise en compte des sites listés ci-dessus, le rapport de présentation fait état des zones humides identifiées dans le cadre du SAGE « Étang littoraux Born et Buch » ainsi que des principaux habitats naturels du territoire communal. Le rapport liste également les différentes espèces floristiques et faunistiques patrimoniales.

Une cartographie de synthèse propose une hiérarchisation de la sensibilité des milieux naturels<sup>14</sup> et permet de cibler rapidement les secteurs à forts enjeux. Cette carte montre également que certaines zones ouvertes à l'urbanisation du PLU en vigueur présentent des enjeux environnementaux modérés à forts<sup>15</sup>.

Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB), sont bien identifiés. En effet, le projet de PLU se fonde d'une part, sur les éléments issus des travaux préparatoires du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex région Aquitaine et, d'autre part, sur des analyses complémentaires issues d'autres bases de données<sup>16</sup>. Ces travaux ont mené à la réalisation d'une cartographie de synthèse de la TVB sur le territoire communal. La localisation de zones à urbaniser « AU » du PLU en vigueur aurait pu être reportée sur la carte de la TVB afin de permettre une identification rapide des enjeux qui y sont liés.

### **d/ L'alimentation en eau potable**

Le rapport de présentation explique que « *l'alimentation en eau potable de la Communauté de communes des Grands Lacs s'effectue par l'exploitation d'un captage en eau profonde sur le site de l'Aiguille et un captage en eau superficielle dans l'étang de Cazaux-Sanguinet* », et ajoute que les volumes prélevés sont inférieurs aux volumes de prélèvement autorisés, y compris en période estivale qui, par l'augmentation de la population<sup>17</sup>, engendre une augmentation substantielle des besoins en eau potable. Le rapport de présentation précise également que « *tous les secteurs de la commune sont correctement desservis et [que] le réseau ne présente pas de problème de fonctionnement particulier (dimensionnement et qualité des eaux)* ».

Toutefois, les données chiffrées fournies dans le rapport de présentation sont globalisées à l'échelle du syndicat<sup>18</sup> et ne permettent pas de s'assurer de la capacité d'approvisionnement en eau potable de Sanguinet. En effet, contrairement à ce qui est indiqué, le rapport de présentation ne fournit pas d'information permettant de s'assurer que « *la capacité de production qui alimente la commune est suffisamment dimensionnée pour couvrir les besoins engendrés par le projet de PLU (besoins populations résidentes,*

10 Il s'agit, sur le PLU en vigueur, des zones AU1 du bourg, AU2 Pas du Braou et NL du Pavillon qui bordent le ruisseau Pas de Braou, de la zone AU3 de Labadie qui se situe en tête de bassin-versant, de la zone AU3 de Lillot qui borde le ruisseau de Lamoulette ainsi que des zones AU3 et AUL de Tasta traversées par une craste qui alimente le ruisseau de la Gourgue.

11 ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique.

12 ENS : espace naturel sensible.

13 ZPENS : zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

14 Se reporter à la page 114 du rapport de présentation.

15 Il s'agit, sur le PLU en vigueur, des zones AU1 de Lillot, AU1 du bourg, NL du Pavillon, AULm de la Gorugue, NL de Tchén-Tchan ainsi que de la zone AU3 de la Lapiraou.

16 Le SRCE Aquitaine a été annulé par le Tribunal administratif le 13 juillet 2017 conformément à ce qui est indiqué page 118 du rapport de présentation. L'établissement de la TVB sur la commune s'appuie donc également sur l'analyse de l'occupation des sols et l'inventaire des lagunes réalisés par le département des Landes ainsi que sur les données du SAGE « Étangs littoraux de Born ».

17 À la page 123, le rapport de présentation mentionne une multiplication par 3 de la population en été.

18 Se référer aux pages 123 et 208 du rapport de présentation.

populations estivales, besoins liés à l'extension de la zone d'activités de l'Aiguille) »<sup>19</sup>.

De plus, le rapport de présentation explique qu'il n'existe pas de solution alternative pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable (captage de secours, interconnexion avec les réseaux voisins, etc.).

**Au regard de la nécessité de prendre en compte la période estivale et en l'absence de ressource de substitution, la Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que des précisions soient apportées au rapport de présentation afin de permettre au public de bénéficier d'une information satisfaisante concernant la ressource en eau potable à l'échelle communale.**

#### **e/ L'assainissement et la gestion des eaux pluviales**

La commune possède un réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées sont collectées et dirigées vers la station d'épuration de la commune située au lieu-dit « Darmuzet ». Cette station dispose d'une capacité de traitement de 16 000 équivalents-habitants (EH) permettant de couvrir les besoins des populations permanente et estivale envisagées dans le cadre du projet communal<sup>20</sup>. Les effluents traités sont rejetés dans des lagunes d'infiltration présentant « un substrat sableux qui offre des zones d'infiltration efficaces ».

**La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que l'explication fournie dans le rapport de présentation soit complétée par les données concernant la situation actuelle (nombre de raccordement et qualité des rejets notamment) et par la justification de la quantité des effluents à traiter à l'horizon du projet de PLU.**

La commune compte actuellement environ 450 installations en assainissement autonome. Un contrôle des installations réalisé par le service d'assainissement non collectif (SPANC) sur 380 installations a permis d'en identifier 151 présentant des non-conformités « mais ne générant aucune nuisance pour la salubrité publique et dont une réhabilitation est à prévoir mais sans urgence ».

Au regard de l'inaptitude du sol, le rapport de présentation explique qu'il existe des contraintes fortes vis-à-vis de l'assainissement individuel. Le rapport de présentation ajoute ainsi que « toutes les zones de développement projetées [dans le PLU en vigueur] se situent dans le périmètre d'assainissement collectif [...] à l'exception de la zone AUL de Tasta et de la zone UY de l'Arieste ».

Enfin, Sanguinet dispose d'un zonage d'assainissement pluvial<sup>21</sup> qui distingue les zones de maîtrise du ruissellement pluvial, correspondant principalement aux « zones urbanisées de la zone agglomérée et certaines zones à urbaniser à proximité », et les zones de maîtrise des pollutions des eaux pluviales, qui correspondent aux « zones urbanisées et à urbaniser à vocation d'activités économiques » pour lesquelles la collecte et le traitement des eaux pluviales avant rejet devront être envisagés. En raison de la sensibilité du milieu récepteur, le rapport de présentation mentionne les différentes mesures à mettre en œuvre afin de limiter l'impact potentiel des eaux pluviales sur ce dernier.

#### **f/ Les risques et nuisances**

Les vingt-quatre sites industriels et activités de services (BASIAS) présents sur le territoire communal sont listés et cartographiés. La commune ne compte aucun site identifié dans le cadre de l'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL).

Sanguinet est fortement concernée par le risque incendie et le système de défense contre les incendies y est suffisant. La commune est également affectée par le risque d'inondation par remontée de nappes à proximité de l'étang de Cazaux-Sanguinet et le long du ruisseau de la Gourgue. Elle présente un risque sismique faible (zone de sismicité 1) et est très faiblement exposée au risque lié au retrait et gonflement des argiles.

## **IV. Projet communal et prise en compte de l'environnement**

### **IV.1. Projet communal**

Trois hypothèses d'évolution démographique ont été envisagées dans le rapport de présentation<sup>22</sup>. La perspective retenue dans le projet communal de Sanguinet correspond à une croissance annuelle de la population de + 3 % par an sur 10 ans<sup>23</sup> qui vise une population de 5 153 habitants en 2027. Cette hypothèse est cohérente avec la volonté annoncée de poursuivre la tendance récente en termes d'évolution démographique.

En revanche, l'estimation d'un besoin de 716 nouveaux logements sur la même période est peu

19 Le paragraphe 4-5-7 portant sur « la cohérence des réseaux et des équipements publics », évoqué à la page 298, n'apparaît pas dans le rapport de présentation.

20 Se référer à la page 132 du rapport de présentation : à l'horizon 2025, les besoins émanant de la population permanente sont estimés à 6 000 EH et ceux de la population estivale à 9 700 EH. Par ailleurs, au regard d'un projet de PLU à l'horizon 2027, il conviendrait de nouveau d'harmoniser les périodes de référence afin de faciliter la lecture du projet de PLU.

21 Se référer aux pages 85 et 86 du rapport de présentation.

22 Se référer à la page 200 du rapport de présentation.

23 En considérant, tel que présenté dans le rapport de présentation, que la population de 2018 est la même qu'en 2015 à savoir 3 834 habitants.

compréhensible<sup>22</sup>. Les calculs permettant de déterminer les besoins en termes de logements liés au phénomène de décohabitation et aux résidences secondaires mériteraient d'être plus amplement détaillés.

***De manière générale, la Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que l'ensemble des données chiffrées fournies pour fixer les besoins en termes de logements soit revu et mieux explicité pour en faciliter la compréhension.***

#### **IV.2. Consommation d'espace**

Le nombre de logements vacants à considérer sur la commune présente des incohérences<sup>24</sup> qu'il convient de corriger afin de faciliter la compréhension de leur prise en compte dans les besoins exprimés. En effet, le rapport de présentation explique qu'une part des constructions existantes pourrait être réhabilitée afin de répondre au besoin exprimé à hauteur de 36 logements. En conséquence, le projet communal prévoit la construction de 680 logements neufs.

La consommation d'espaces nécessaire à la réalisation du projet communal s'appuie sur une densité moyenne de 15 logements par hectares qui est appliquée afin de répondre aux objectifs du SCoT du Born à venir.

Pour 680 logements, cette densité amène à une consommation de 45,3 ha auxquels est appliqué un coefficient de majoration de 30 % aboutissant à un besoin total, en termes de foncier à vocation d'habitat, de 59 ha. L'application d'un tel coefficient entraîne une surestimation du besoin foncier de près de 14 ha.

Par ailleurs, la cohérence avec le projet de SCoT est également à démontrer, puisque le calcul proposé ne permet pas de respecter la modération de la consommation visant à « *respecter une réduction de la consommation foncière de 35 % par rapport à la décennie passée* », soit dans le cas de Sanguinet, « *de limiter sur 10 ans la consommation foncière à 55 ha* »<sup>25</sup>.

Le rapport de présentation met en avant une disponibilité foncière à vocation d'habitat de 142,9 ha répartis entre les zones déjà urbanisées (U) et à urbaniser (AU) dans le PLU en vigueur. Dans le projet de révision du PLU, cette disponibilité est ramenée à 59,7 ha. En complément des cartes qui concernent les disponibilités existantes et envisagées, une comparaison cartographique entre le zonage du PLU en vigueur et le zonage du projet de révision du PLU aurait permis de mieux appréhender la mise en œuvre du projet.

Une extension de la zone de l'Aiguille sur 8,2 ha<sup>26</sup> à vocation d'activités économiques est prévue dans le cadre du projet de révision de PLU. Au regard de la consommation de 8,3 ha sur la période 2008-2017, l'effort de modération de la consommation d'espace n'est pas démontré.

En se limitant à une représentation zone par zone, les comparaisons proposées ne permettent pas une lecture claire de l'évolution du zonage du PLU. En effet, au regard de la façon dont les informations sont présentées, il est difficile d'appréhender l'effort mis en œuvre par la collectivité concernant l'objectif de modération de la consommation de l'espace..

***La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que l'organisation des informations disponibles dans le rapport de présentation soit revue afin de faciliter la lecture du projet communal et de permettre au public d'appréhender les évolutions du zonage du PLU envisagées.***

#### **IV.3. Prise en compte de l'environnement**

##### **a/ Les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU)**

Le secteur « UCa » correspond au centre-bourg. Le rapport de présentation explique que la commune souhaite le conforter et le densifier. Le secteur « UCac », proche du centre bourg, permet de délimiter une zone visant l'accueil d'activités commerciales. Enfin, le secteur « UCp » est désigné comme étant un secteur pavillonnaire « *dont la densification est recherchée avant de promouvoir toute extension urbaine et consommation foncières* ».

Le projet de PLU prévoit également deux zones « UH » définies comme des « zones urbaines de hameau à caractère principal d'habitat » qui ne peuvent faire l'objet que d'un développement modéré excluant toute extension de l'enveloppe constructible.

La révision du PLU identifie différentes zones urbanisées « spécialisées » comprenant trois secteurs. Le secteur « USae » correspond au secteur d'activités économiques, le secteur « Uc » aux campings qui se situent en continuité des zones urbanisées, et « USer » qui couvrent des terrains visant l'accueil d'une centrale photovoltaïque le long de la route du Leucate.

<sup>24</sup> Le diagnostic territorial mentionne 98 logements vacants en 2014 (page 30 du rapport de présentation) avant d'expliquer que ce chiffre peut être ramené à 7 (page 31). Ce sont ensuite 93 logements vacants en 2014 qui servent de référence pour le calcul d'une potentielle réhabilitation. La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de clarifier et d'uniformiser les informations concernant les logements vacants.

<sup>25</sup> Se référer à la page 43 du rapport de présentation.

<sup>26</sup> L'incohérence sur la surface d'extension prévue pour la zone de l'Aiguille (7,5 ha puis 8,2 ha) page 204 du rapport de présentation mériterait d'être corrigée afin de faciliter la compréhension du projet communal.

Afin de définir ce nouveau zonage, plusieurs parcelles des secteurs urbanisés du PLU en vigueur ont été reclassés en zone naturelles (indiquée ou non) afin de permettre de protéger la plupart des secteurs à enjeux (continuités écologiques, coupure d'urbanisation, zones humides...). D'autres parcelles ont, quant à elles, été redéfinies en tant que zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser comprennent deux types de zones à vocation d'habitat : « AUh1 » dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court ou moyen termes et « AUh2 » dont l'ouverture est prévue à plus long terme. Une zone « AUae » est destinée à accueillir des activités économiques. Ces zones sont principalement issues des zones déjà désignées comme étant « à urbaniser » dans le PLU en vigueur. Quelques modifications ont également été apportées afin d'intégrer aux nouvelles zones à urbaniser, des parcelles qui ne sont pas encore bâties<sup>27</sup>.

La création de la zone AUh1 de « Broustaricq » correspond à la division de la zone désignée dans le PLU en vigueur comme étant réservée à l'extension du camping de Broustaricq. Le rapport de présentation explique que ce nouveau secteur permet de conforter la polarité nord de l'agglomération. ***La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que des précisions soient apportées pour lever la contradiction entre la volonté de conforter le centre-bourg « UCa » et l'éloignement de cette zone par rapport à la zone désignée en tant que telle.***

La zone « AUh2 » du Bourg, issue du reclassement de certaines parcelles urbanisées du PLU en vigueur, se situe en partie au sein des espaces proches du rivage au titre de la Loi littoral. De plus, certaines parcelles destinées à permettre la desserte de la zone engendrent une rupture entre les zones naturelles « NLi » et « NTvb » situées aux abords du cours d'eau du Pas du Braou, créant ainsi une contradiction par rapport à la volonté affichée par la commune de préserver les continuités écologiques. ***Au regard des enjeux environnementaux (enjeux littoraux et continuités écologiques) évoqués, la Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que l'argumentaire fourni permette de s'assurer du moindre impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur l'environnement.***

La zone AUh2 de Labadie correspond à une partie de la zone à urbaniser du PLU en vigueur dont la surface a été réduite de 34,3 ha à 5,4 ha.

Dans ce même objectif de réduction de la consommation d'espaces, certaines zones à urbaniser du PLU en vigueur sont reclassées en zones naturelles dans le projet de révision du PLU.

La zone AUae destinée au développement d'activités économiques a été réduite par rapport au PLU en vigueur. En effet, 5,41 ha de cette dernière ont été reclassés en « USae » et 188 ha en zone naturelle.

## **b/ Les zones naturelles (N)**

Le rapport de présentation explique que le zonage « NLi » « *correspond aux espaces protégés au titre des espaces remarquables du Littoral [...]* ». Ce zonage couvre, dans le cadre du projet de PLU de Sanguinet, la totalité des emprises Natura 2000, les zones humides identifiées par le SAGE « Étang littoraux Born et Buch » ainsi que l'ENS. Des précisions pourraient toutefois être utiles pour justifier la non prise en compte des périmètres des ZNIEFF dans la définition de ce zonage.

Le zonage « NTvb », correspondant aux secteurs visant à prendre en compte la trame verte et bleue, est utilisé pour les autres continuités écologiques non concernées par des périmètres d'inventaires ou de protection réglementaires.

La matrice forestière, reconnue comme réservoir de biodiversité par le SRCE<sup>16</sup>, et qui assure une fonction de continuité écologique à l'échelle du grand territoire, est classée en zone N.

La zone « Acc » pour la création d'une aire d'accueil de camping-cars est située dans un espace proche du rivage. Deux secteurs « NSI », visant à permettre l'aménagement d'équipement sportif et de loisirs et dont le règlement autorise « *les équipements d'infrastructure et de superstructures [...] n'excédant pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher* » sont également situés dans des espaces proches du rivage. ***La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que des précisions soient apportées au rapport de présentation afin d'appréhender les impacts (extension de l'urbanisation, intégration paysagère, etc.) de cet équipement dans un espace proche du rivage.***

## **V. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme de Sanguinet vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2027.

<sup>27</sup> Ce qui est le cas, par exemple, de la zone AUh1 de l'Usine qui intègre une parcelle précédemment zonée en « U ». S référer à la page 233 du rapport de présentation.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale relève la réduction de l'emprise des zones ouvertes à l'urbanisation par rapport au plan en vigueur. Toutefois, l'argumentaire autour du projet mérite d'être approfondi dans le rapport de présentation afin de permettre une meilleure appréhension des ambitions de la commune.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale souligne que le dossier identifie les principaux enjeux environnementaux du territoire. Toutefois, elle estime que certaines thématiques méritent d'être mieux analysées, notamment l'assainissement. De plus, les mesures d'évitement des impacts sur l'environnement et les préconisations des zones ouvertes à l'urbanisation devraient être plus amplement détaillées.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine  
Le membre permanent

***signé***

Gilles PERRON