



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 PLU d'Ychoux (Landes)**

n°MRAe 2018ANA110

dossier PP-2018-6768

Porteur du Plan : Commune d'Ychoux

Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale : 20 juin 2018

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 29 juin 2018

Préambule.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « Mission Régionale d'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 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'Autorité environnementale a été rendu le 17 septembre 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.

Le délégataire 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

La commune d'Ychoux (2 229 habitants en 2015), limitrophe de la Gironde, est située au nord-ouest du département des Landes. À l'image de beaucoup de communes de la Haute-Lande, le territoire d'Ychoux, très vaste, couvre 11 129 hectares principalement en forêt de pins.

La commune se situe sur la RD43 axe de liaison est-ouest entre l'A63 et le littoral, à 10 km à l'est de Parentis-en-Born, à 28 km de l'océan, et à environ 40 km du Bassin d'Arcachon. Elle est facilement accessible depuis l'A63, par la RD43, et dispose d'une gare voyageurs positionnée sur la ligne Bordeaux-Bayonne.

Cette situation géographique, combinée à de bonnes conditions d'accessibilité routière, explique l'attractivité résidentielle de la commune.

Le projet communal prévoit d'atteindre environ 2 800 habitants en 2028 en réalisant 255 logements, en urbanisant 22 hectares pour l'habitat et 8,3 hectares pour l'activité économique.



Fig. 1 : Localisation de la commune d'Ychoux (Source : rapport de présentation du PLU arrêté)

Par délibération du conseil municipal du 25 mai 2015, la commune a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme approuvé le 11 mai 2005.

Sur la commune d'Ychoux, le site Natura 2000 FR 7200714 Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born - site d'importance communautaire (SIC) - concerne un vaste système de plans d'eau et de cours d'eau formé à l'arrière du cordon dunaire côtier, et se compose principalement d'eaux douces intérieures. Il abrite de nombreuses espèces rares ou menacées. C'est un site vulnérable à la surfréquentation et aux modifications du régime hydraulique.

En raison de la présence de ce site Natura 2000, la révision du PLU est soumise à évaluation environnementale au titre des dispositions des articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, 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.

La 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, de compenser les incidences négatives. La 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

1 - Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU d'Ychoux répond aux exigences des articles R.151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux existants sur le territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU.

La cartographie réalisée à différentes échelles, jusqu'à la parcelle, témoigne d'une connaissance précise et actualisée du territoire communal et permet de distinguer clairement la destination des parcelles.

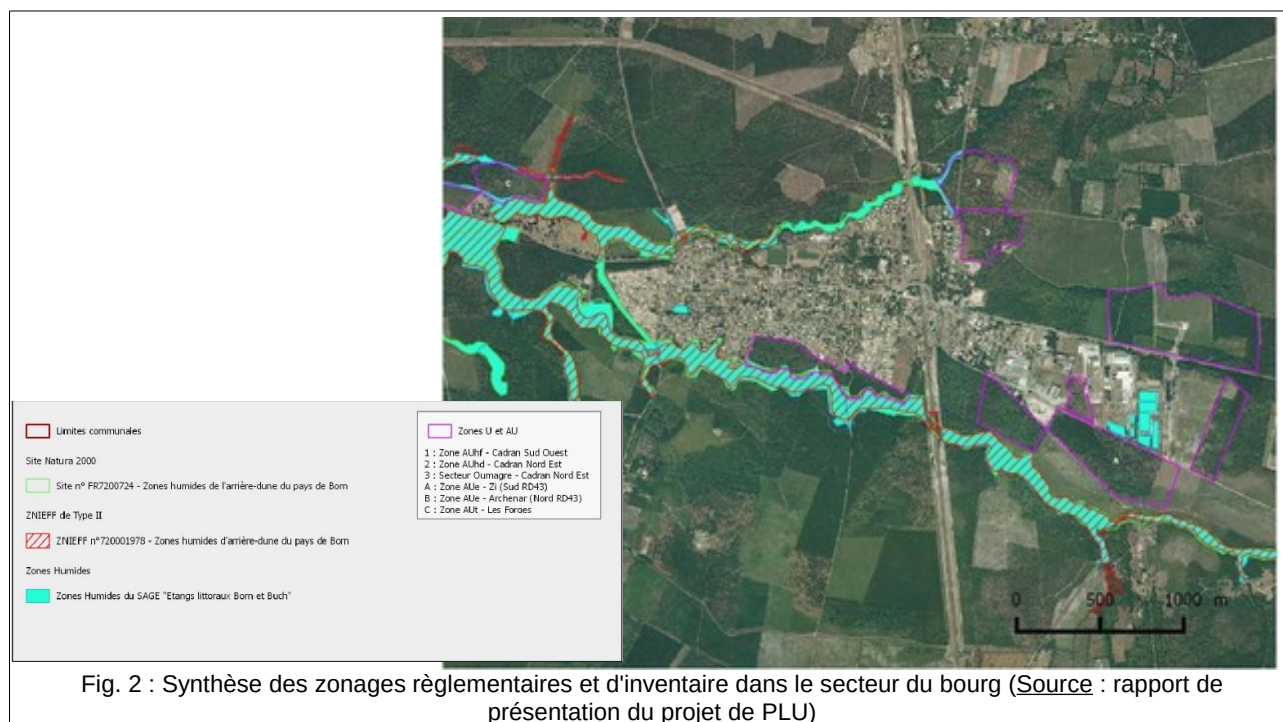
Le résumé non technique, complet et illustré, est de nature à participer à la bonne information du public.

Le diagnostic est conclu en page 148 par un tableau de synthèse des enjeux auquel aurait pu être ajouté une cartographie générale permettant de visualiser leur répartition spatiale.

2- Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

Le dossier établit un diagnostic socio-économique détaillé. Il montre, en page 7, une forte croissance de la population communale : + 3,5 % par an entre 2007 et 2015, pour 1,2 % au niveau départemental, et une augmentation du nombre de personnes par foyer dans la même période : 2,4 personnes par ménage. Le dossier évoque un faible nombre de logements vacants (66 logements, soit 6 % du total).

L'analyse de l'état initial est détaillée. Le dossier établit, en page 78, une synthèse environnementale des zonages règlementaires et des inventaires (figure n°2). Il évoque par ailleurs le recensement de l'ensemble des ruisseaux qui drainent la commune, notamment le ruisseau des Forges et le ruisseau de Basque, en zone humide¹ du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).



1 Les zones humides ont un intérêt fonctionnel reconnu. Elles favorisent l'auto-épuration des eaux souterraines et superficielles, la rétention des crues et la recharge des nappes. Elles sont, par ailleurs, caractérisées par une forte diversité biologique. Le terme « Zone Humide » recouvre une grande variété de situations et de caractéristiques. La loi sur l'eau de 1992 précise que « ce sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des végétaux hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

III - Projet communal et prise en compte de l'environnement

Pour accueillir 569 habitants supplémentaires et répondre au besoin dit du « point-mort² », la commune prévoit la réalisation, à l'horizon 2028, de 255 logements pour atteindre 2 798 habitants au total. Le projet de PLU (page 41 du rapport de présentation) prévoit de consommer :

- pour l'habitat, 22 ha sur dix ans dont 6,6 ha en densification et 15,4 ha en extension urbaine ;
- pour l'activité économique, 8,3 ha en extension urbaine.

Pour éviter toute incidence directe sur le site Natura 2000 *Zones humides d'arrière-dune du pays de Born* et sur les zones humides *Étangs littoraux Born et Buch*, le projet de PLU prévoit de classer ces zones en secteur Np « à préserver strictement » (page 153 du rapport de présentation).

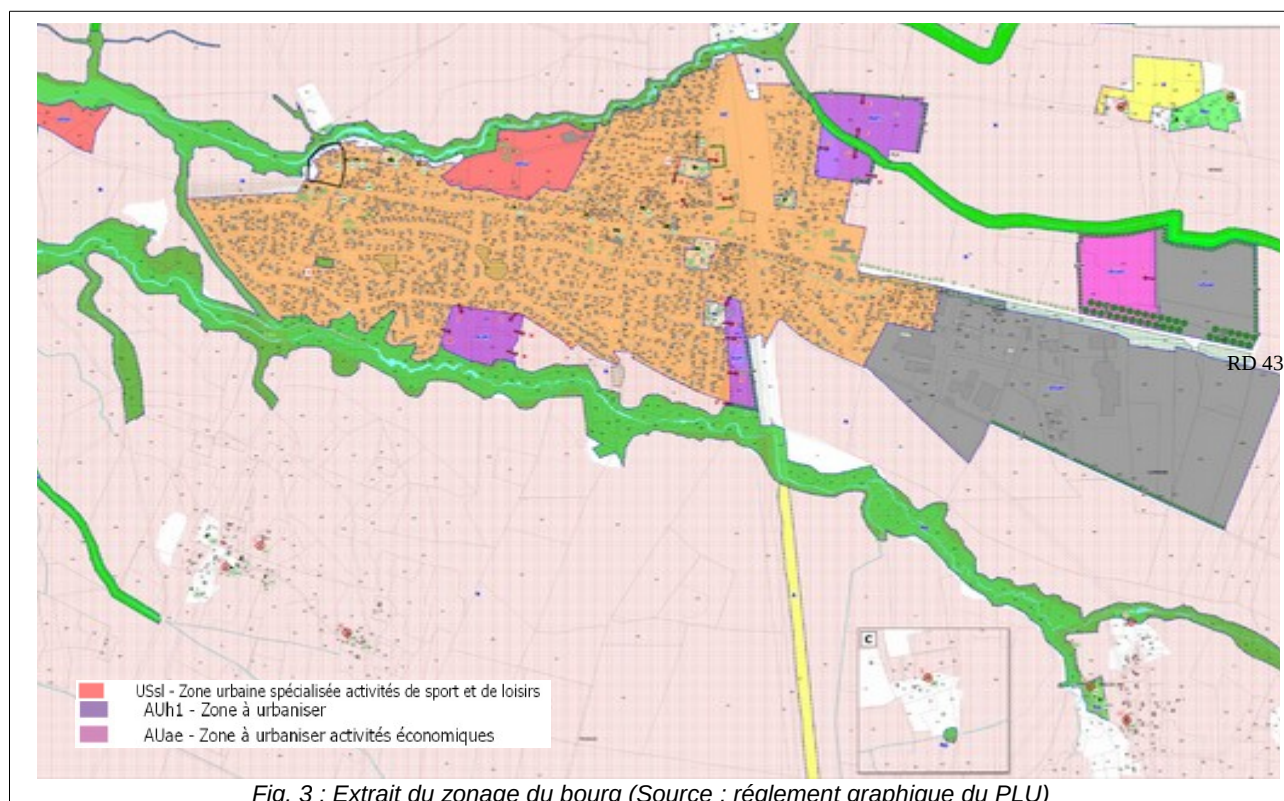


Fig. 3 : Extrait du zonage du bourg (Source : règlement graphique du PLU)

La commune a engagé un projet de nouvelle station d'épuration de 5 000 équivalent-habitants destinée à couvrir les besoins de traitement à l'échéance 2035, avec une marge de 1 000 équivalents-habitants destinée aux entreprises susceptibles de s'implanter.

1- Consommation d'espace

a - Consommation d'espace à vocation d'habitat

Le dossier distingue des densités d'habitat plus élevées dans les zones urbaines que dans les zones à urbaniser. Ainsi, le pôle « école maternelle » prévoit une densité d'habitat de 23 logements par ha et le quadrant nord-est de 12 logements par ha (figure n°4). Toutefois, le projet de PLU pourrait davantage prendre en compte la proximité des équipements structurants présents sur la commune. En effet, une partie du quadrant nord-est offre un accès piétons à la gare ferroviaire via un accès direct par une passerelle.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) considère que cette proximité justifierait une densité d'habitat supérieure pour cette zone compte tenu de la proximité avec cette infrastructure de transport³.

² En matière d'habitat, le « point mort » correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

³ Le règlement du PLU pourrait par exemple, comme le prévoit l'article L. 151-26 du Code de l'Urbanisme, délimiter des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, et dans lesquels une densité minimum de construction, exprimée par exemple en surface de plancher ou en nombre de logements, serait imposée.



Fig. 4 : Localisation des zones à urbaniser du bourg et des OAP (Source : rapport de présentation)

Les voies de desserte indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suggèrent des intentions d'urbanisation au-delà des limites des secteurs identifiés, en zone naturelle N du zonage, sans toutefois fournir d'élément d'explication sur un éventuel phasage de l'urbanisation (figure n°5). **La MRAe recommande de fournir dans le dossier des éléments d'explication de ces principes de desserte routière.**



OAP du Quadrant Nord-est



Les deux OAP du Quadrant Sud-ouest



Fig. 5 : Extrait des OAP (Source : règlement graphique du PLU)

b - Consommation d'espace à vocation économique

Le dossier indique une réduction de la surface dédiée au développement économique suite à l'analyse des consommations d'espaces récentes. Il prévoit le développement en zone AUae, au nord de la RD43, de la zone d'activité d'Achernar sur 8,3 ha. Aucune activité ne s'est encore implantée sur les terrains déjà aménagés (12 ha dans la partie est de la zone, zone USae). De surcroît, 2,8 ha sont encore disponibles en densification de la zone d'activité existante au sud de la RD43. Les éléments présentés ne permettent pas de comprendre le choix de l'extension projetée. **La MRAe recommande de reconsidérer l'analyse des besoins en foncier à usage économique. À cet égard, l'étude foncière réalisée pourrait utilement être jointe au dossier.**

2- Préservation des habitats sensibles

a - Zones Natura 2000

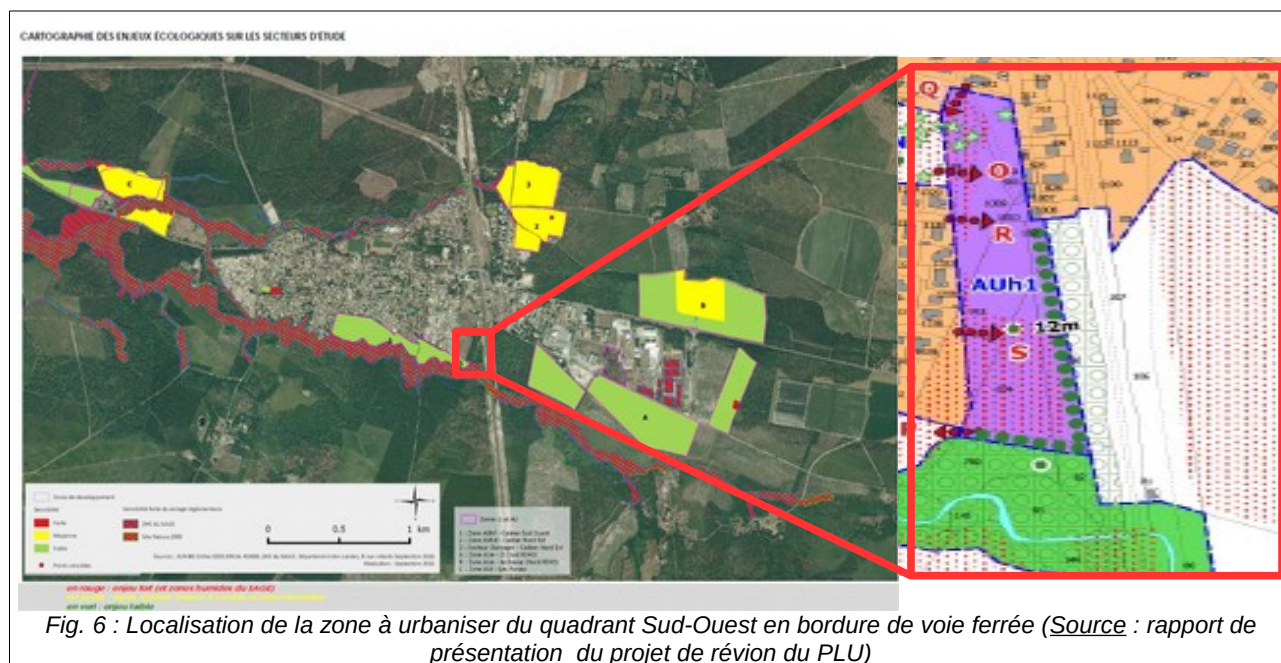
L'ensemble des zones à urbaniser jouxtent des habitats naturels d'intérêt communautaire qui apparaissent comme un enjeu fort du dossier. La zone des Forges à l'ouest de la commune (zone Aut destinée à un

développement touristique) et le quadrant sud-ouest (zone d'habitat Auh) sont caractérisées par un habitat forestier susceptible d'abriter des espèces remarquables. Or, la méthodologie présentée page 86 précise que « les listes présentées pour la faune et la flore ne sont pas exhaustives », comme celle des chiroptères qui n'ont pas fait l'objet de recensement.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des espèces caractéristiques des milieux relevés afin de préciser le niveau d'enjeu de chaque zone. La MRAe recommande de mettre en œuvre, en fonction des conclusions de ces investigations, une démarche d'évitement, de réduction ou, en dernier lieu, de compensation des incidences du projet sur l'environnement.

La zone à urbaniser à vocation d'habitat Auh du quadrant sud-ouest (figure n°6), en bordure de la voie ferrée n'est pas évoquée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement et ne figure dans aucune carte ou tableau présentés dans cette partie. Pourtant, le projet de révision du PLU prévoit dans cette zone la suppression d'une partie d'un espace boisé classé (EBC) en lien fonctionnel avec l'habitat d'intérêt communautaire du ruisseau des Forges.

La MRAe recommande d'intégrer ce secteur dans l'analyse de l'état initial de l'environnement et de préciser la valeur écologique de ce site.



b - Zones humides

La carte des zones humides page 89 montre que l'ensemble des zones à urbaniser prévues sont localisées à proximité des zones humides identifiées sur la commune. Le dossier page 88 indique qu'« il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats » pour les zones P (zones vertes de la figure n°7). Pourtant, le tableau en page 92 classe la zone à urbaniser Auhd quadrant sud-ouest (zone n°1 cerclée) en zone de sensibilité faible.

La MRAe recommande de caractériser plus précisément la nature des terrains afin de confirmer ou d'infirmer le caractère humide des zones à urbaniser prévues. Dans le cas de zones humides avérées, la MRAe recommande d'intégrer les explications de la démarche d'évitement qui aboutissent, après analyse des alternatives envisagées, à la sélection de ce secteur.



Fig. 7 : Localisation des zones humides – les zones vertes sont indéterminées (source : rapport de présentation du projet de révision du PLU)

3- Prise en compte de l'aléa remontée de nappe

Le dossier identifie la présence d'une nappe affleurante, notamment dans les zones Auh du quadrant sud-ouest (zone 1 de la figure n°8), le secteur du quadrant nord-est (zone 2) et le secteur des Forges à l'ouest de la commune (zone C). Le dossier ne permet pas d'appréhender la bonne prise en compte de cet aléa. En effet, la faisabilité du stockage des eaux pluviales dans un milieu saturé en eau⁴ n'apparaît pas acquise. Par conséquent, l'imperméabilisation de la zone est susceptible de modifier le ruissellement des eaux pluviales vers l'aval, notamment le site Natura 2000 proche.

La MRAe recommande de mieux prendre en compte l'aléa de remontée de nappe et d'évaluer les incidences potentielles du projet de PLU sur le fonctionnement hydraulique du bassin versant concerné. La MRAe invite la collectivité à tenir compte des effets cumulés des aménagements projetés (constructions et voirie) en matière de rejet d'eaux pluviales et, le cas échéant, à revoir le projet d'urbanisation de ces secteurs.

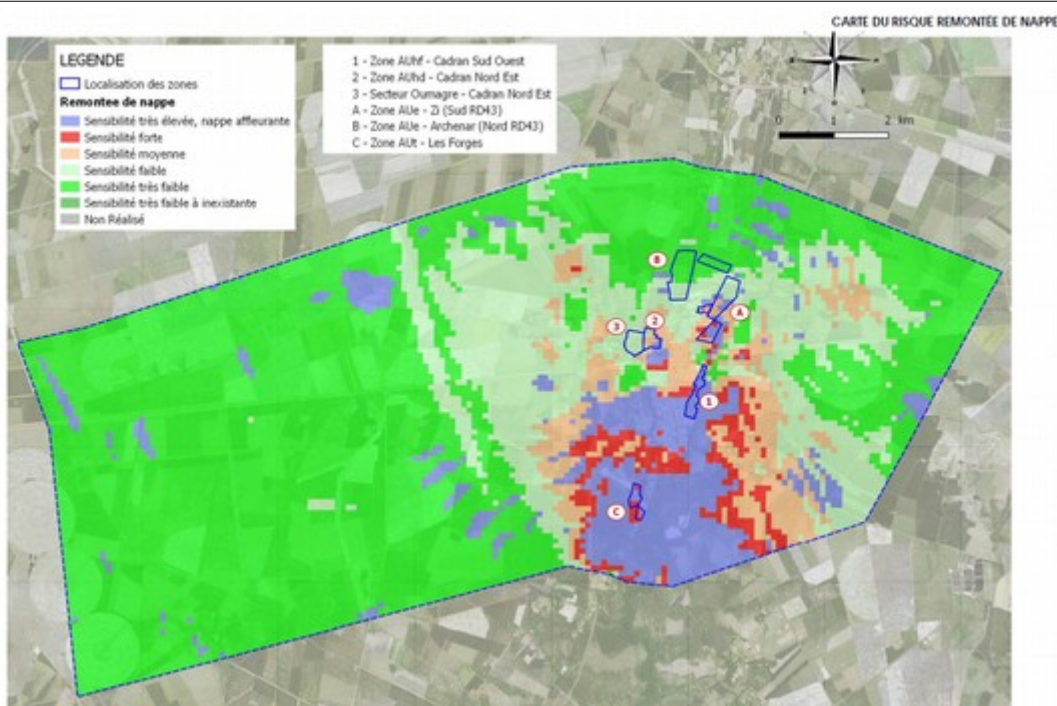


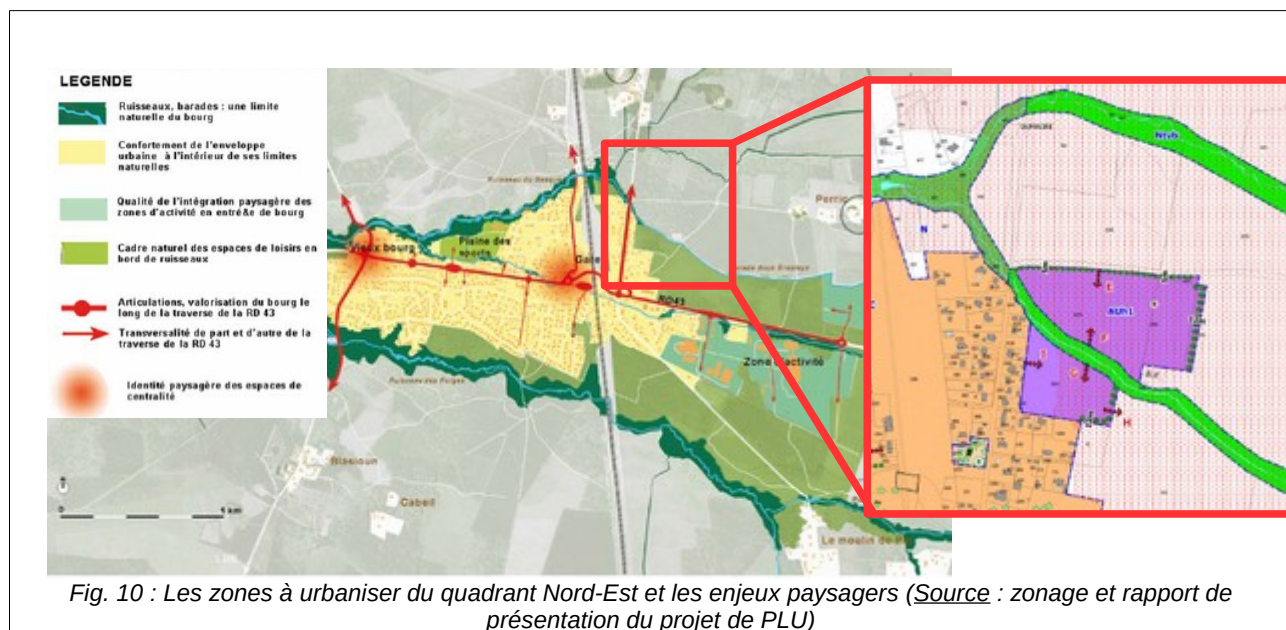
Fig. 8 : Localisation de l'aléa remontée de nappe (Source : rapport de présentation du projet de PLU)

4 Le règlement à ce sujet prévoit en page 198 les dispositions suivantes : « Concernant les eaux pluviales, elles doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales ».

4- Prise en compte du paysage

Le dossier relève page 139 l'enjeu des ruisseaux et barades⁵ comme « limite naturelle du bourg (figure n°10). La zone à urbaniser Auh du quadrant nord-est s'étend de part et d'autre du « barade sous Brasteys », franchissant ainsi cette limite. Cette urbanisation est donc susceptible de modifier substantiellement la perception du bourg. Elle est en outre contraire au principe du PADD (page 169) consistant à « respecter la charpente paysagère du territoire, notamment celle liée au réseau hydrographique qui en délimite l'enveloppe ».

La MRAe recommande de clarifier le niveau de prise en compte de cet enjeu, les incidences paysagères et les stratégies alternatives à l'urbanisation de ce secteur.



IV - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme d'Ychoux vise à encadrer le développement de la commune et à préserver la qualité écologique et paysagère du territoire communal, avec notamment le classement des habitats d'intérêt communautaire et des zones humides recensées en secteur Np « à préserver strictement ».

Toutefois, l'ensemble des zones à urbaniser sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur des habitats remarquables (Natura 2000 et zones humides). En l'absence de diagnostic abouti, il n'est pas possible de conclure sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement. La MRAe recommande d'analyser plus finement les enjeux et d'explicitier davantage la démarche d'évitement mise en œuvre.

5 Cours d'eau intermittents

Les observations et les recommandations détaillées dans le corps de l'avis doivent également amener à reconsidérer les nouvelles ouvertures à l'urbanisation avec un objectif de meilleure maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre permanent délégué

Signé

Hugues AYPHASSORHO