



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme  
de la commune de Lévignacq (Landes)**

N° MRAe : 2019ANA25

Dossier PP-2018-7477

**Porteur du Plan** : Communauté de communes Côte Landes Nature

**Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** : 26 novembre 2018

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 19 décembre 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, 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 19 février 2019 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.*

*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.*



## **du rapport de présentation pour une meilleure compréhension du projet de PLU par le public.**

La MRAe note que l'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que chacune des thématiques du diagnostic sont introduites par des données de cadrage, doublées d'un encart introductif pour certaines sous-thématiques, et conclues par un encart de synthèse relatif aux principaux enjeux. **Une carte globale de synthèse des enjeux communaux (page 108 du rapport de présentation) facilite la compréhension des enjeux communaux et de leur hiérarchisation, cependant sa mise en relation avec les secteurs de développement du projet de PLU aurait amélioré la perception des impacts potentiels.**

Plusieurs thématiques (évolution de la construction, capacité de densification, potentiel de logements) ont fait l'objet de mises à jour par le rajout d'un paragraphe en fin d'analyse donnant les derniers chiffres disponibles, sans toutefois les intégrer aux tableaux proposés. Ces mises à jour, sans intégration des données, nuit à la compréhension des phénomènes les plus récents et devrait être évitée, en privilégiant la reprise des développements dans leur ensemble.

De surcroît, certaines données, pourtant essentielles, sont erronées et doivent être reprises :

- le site Natura 2000 dont le taux de couverture est indiqué de 40 % du territoire communal selon le rapport de présentation page 87 et dont la carte de périmètre est erronée page 91 ;
- la proportion du territoire en forêt indiquée à 35 % à la page 90 et 95 % à la page 296 ;
- les données de cadrage en matière de risques qui ne correspondent pas au territoire ;
- les références multiples (notamment pages 184 et 195 du rapport de présentation et dans le tableau des surfaces page 220) à un zonage Nr (spécifique pour les remontées de nappes) qui n'existe pas.

Par ailleurs, le règlement graphique, qui ne comporte que des liserés noirs de délimitation des différentes zones, ne permet pas de différencier aisément les zonages. Des aplats de couleurs par zone auraient permis d'afficher plus clairement les délimitations entre zones et de mettre en avant les zones de développement.

Enfin les références au POS caduc, qui date de plus de 40 ans, sont très nombreuses et, malgré leur intérêt pour « contextualiser les situations par rapport à une situation connue » (rapport de présentation page 211), ne sont pas toutes opportunes.

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

### **1. La démographie et logement**

Les données en matière de démographie sont présentées en comparaison du territoire intercommunal et du département mais avec des données datant pour la plupart de 2012 ou 2014.

L'évaluation de la pertinence du projet démographique nécessite des données récentes et détaillées : les derniers chiffres INSEE disponibles (non présentés au dossier) indiquent une évolution de -1,8 % (2010/2015) et non plus -2,8 % (2007/2012).

Le territoire est particulièrement concerné par la réduction de la taille des ménages : 2,1 personnes par foyer due notamment au vieillissement de la population communale (indice de jeunesse<sup>1</sup> de 0,33).

La croissance du parc des résidences secondaires (29,7 % du parc de logement en 2015) a généré un effet de concurrence avec le parc des résidences principales. On peut noter que la création de nouveaux logements n'a pas évité la baisse du nombre d'habitants, et que le parc des résidences secondaires a augmenté plus vite que le parc des résidences principales.

### **2. Activités économiques et tourisme**

Les développements relatifs à l'économie issus du diagnostic du SCoT mériteraient d'être adaptés aux spécificités du territoire communal et comportent des incohérences notamment en ce qui concerne la sylviculture, activité dominante du territoire communal.

L'activité agricole s'est développée en clairière et reste assez importante bien que dispersée. La commune présente également une activité industrielle en lien avec la filière bois ainsi qu'une activité piscicole toutes deux situées au sud du Bourg.

Les paragraphes relatifs au tourisme devraient être complétés, notamment concernant les besoins en développement eu égard au projet de résidence hôtelière rendu possible par le projet de PLU. Ainsi les éléments de diagnostic ne permettent pas la justification dans les paragraphes suivants du projet touristique permis par le projet de PLU.

### **3. Assainissement**

1 L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

La commune est actuellement dotée d'un réseau d'assainissement collectif. Des informations sur la station d'épuration communale datant de 2006, son état de fonctionnement (sensibilité lors des épisodes pluvieux) et sa capacité résiduelle (55 %, soit 247 équivalent habitants) sont présentés dans le diagnostic.

Néanmoins les variations de population dues à la présence de nombreuses résidences secondaires auraient pu faire l'objet d'un développement spécifique afin de démontrer le fonctionnement en période de surcharge. De plus les données présentées datent de 2014 et 2015 alors que des données plus récentes sont disponibles (2017).

En ce qui concerne l'assainissement non-collectif, dont relèvent encore 40 % des espaces urbanisés de la commune selon le dossier, les informations sur l'état de fonctionnement des dispositifs fournies sont également relativement anciennes (2009). La carte d'aptitude des sols à l'épuration est bien présente.

**La MRAe recommande de mettre à jour les informations en matière d'assainissement ceci pour permettre d'évaluer précisément les enjeux relatifs à cette thématique ainsi que les incidences potentielles du projet de PLU en la matière.**

#### **4. Les risques**

La commune est soumise au risque feux de forêt étant donnée sa situation dans le massif des Landes de Gascogne. La commune est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM), et les enjeux liés à ce risque ont été évalués à travers un atlas départemental en 2011.

La situation du dispositif de défense contre l'incendie de la commune indique que les parcelles du parc du château ne sont pas couvertes par les poteaux incendie du Bourg.

Le territoire communal est également concerné par le risque lié à la remontée de nappe, particulièrement élevé au sud-est du Bourg, limitant le potentiel de densification urbaine.

#### **5. La trame verte et bleue**

Le rapport de présentation comprend une cartographie de la trame verte et bleue (TVB) issue du SCoT Côte Landes Nature, mais qui ne correspond pas aux annexes cartographiques du SCoT approuvé en juin 2018.

Une cartographie des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle communale est présentée et décrit de manière insuffisante le fonctionnement écologique au droit de la commune. En effet, seuls sont pris en compte le site Natura 2000, les cours d'eau et le massif forestier, le réservoir que constitue par exemple le parc du château, pourtant indiqué comme représentant un enjeu, n'est pas pris en compte.

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

#### **1. Justification du projet communal**

Le rapport de présentation propose un unique scénario de développement démographique, sans exposer d'alternatives au projet.

Le calcul des prévisions démographiques se base sur une reprise de la croissance pour atteindre une population d'environ 365 à 375 habitants en 2030. Cette hypothèse de croissance, retenue sur la base des ambitions figurant dans le SCoT<sup>2</sup>, paraissant surestimée au regard de la tendance passée<sup>3</sup> dans la mesure où le rapport n'explicite pas les facteurs pouvant générer ce changement de tendance.

Le projet démographique implique la construction d'environ 43 logements d'ici 2030 ainsi que la création de neuf logements par changements de destination.

Le rapport de présentation présente de manière très confuse, page 207 du rapport de présentation, les potentiels offerts dans les différentes zones U. Les mises à jour, prenant en compte les dernières constructions dans le lotissement communal, ne sont faites que partiellement.

De plus les logements nécessaires au maintien de la population ou liés aux interactions avec le parc de résidences secondaires ne sont plus détaillés à ce stade. Le rapport de présentation n'explicite donc pas clairement le nombre de logements potentiellement transformés en résidences secondaires sur la durée du PLU.

**La MRAe demande que le projet soit exposé plus précisément et en cohérence avec les données présentes au diagnostic afin de permettre une appréhension plus claire des besoins à satisfaire et la manière dont le projet en tient compte.**

2 Le SCoT prévoit pour la commune une croissance moyenne de + 1,1 % par an soit 411 habitants en 2040

3 D'après l'INSEE, la variation annuelle moyenne de la population est de - 1,8 % entre 2010 et 2015

## 2. Choix des zones ouvertes à l'urbanisation et prise en compte de l'environnement

La commune a fait le choix de réduire très sensiblement les zones constructibles par rapport à l'ancien POS devenu caduc, en compatibilité avec le SCoT Côte Landes Nature qui prévoit une réduction importante de la consommation des espaces.

Concernant les secteurs de développement, les visites de terrains ont été réalisées à des périodes propices (printemps 2016 et 2017) et les tableaux de synthèse des analyses identifient à la parcelle les incidences potentielles. La MRAe estime néanmoins que la description des zones de développement n'est pas suffisante et devrait comporter plus d'éléments de qualification de chacun des sites (photos, occupation actuelle plus détaillée, enjeux paysagers, etc.).

Le projet de PLU ne prévoit aucune zone future d'habitat (1AU), et la très grande majorité des secteurs qui restent ouvert à l'urbanisation sont situés en densification de secteurs déjà urbanisés, notamment par la finalisation d'un lotissement communal présentant un potentiel de huit lots disponibles. Toutefois, certains secteurs ont été maintenus constructibles sans que le dossier ne permette de justifier un tel classement :

- La zone UAb à l'ouest du Bourg

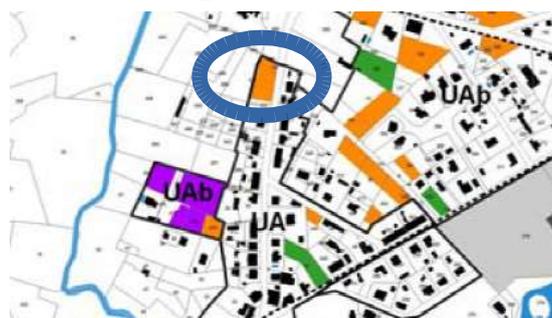
La localisation de la zone UAb en extension de l'urbanisation au-delà des limites de la zone urbanisée sur 0,5 hectares mérite d'être réinterrogée. Elle est en effet située à proximité immédiate de la zone Natura 2000 et la chevauche partiellement. Un exposé des alternatives étudiées, en explicitant les facteurs de choix, permettrait ainsi d'expliquer la mise en œuvre de la démarche d'évitement des impacts dans la construction du projet communal.



Superposition de la TVB et zonage PLU (rapport de présentation page 223)

- La zone UA dans son extrémité nord

Cette partie de la zone UA bien que située en extension n'est pas comptabilisée comme telle et fait partie des parcelles repérées en disponibilité foncière en renouvellement urbain. Elle se situe pourtant de l'autre côté de la route et à très courte distance du site Natura 2000.



Localisation du potentiel résidentiel (rapport de présentation page 203)

- La zone 1AUh du château

Le projet prévoit le classement en 1AUh de l'ensemble du parc du château au nord-est du Bourg, sur environ sept hectares, alors que 1,15 hectares seront réellement utilisés pour la construction d'un complexe touristique. Ce classement abaisse sur un espace important, sans le justifier pleinement, le niveau de protection environnementale en supprimant des espaces boisés classés (EBC) existants.

- La zone UY

Cette zone économique comprend en pointe sud des parcelles sur 5 400m<sup>2</sup> présentant un enjeu modéré selon l'état initial de l'environnement (habitat naturel d'intérêt communautaire préférentiel pour la Fauvette pitchou). Il s'agit de plus d'une zone de forêt identifiée en réservoir de biodiversité, et située en zone d'aléa fort au risque feu de forêt.

- La zone 2AUy

Cette zone en extension de l'urbanisation existante de 2 hectares est destinée à recevoir à long terme l'extension de la société occupant les parcelles jouxtant au nord cette emprise. Il s'agit pourtant d'une zone de forêt identifiée en réservoir de biodiversité et située en zone d'aléa fort au risque feu de forêt.

**La MRAe recommande de compléter la partie relative à l'explication des choix des ouvertures à l'urbanisation ainsi que la description des secteurs de développement afin de permettre au public de comprendre comment le projet communal a été élaboré et d'évaluer plus précisément les impacts éventuels sur l'environnement.**

### **III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Lévigacq vise à encadrer le développement du territoire d'ici 2030 par l'ouverture à l'urbanisation d'environ 3,8 hectares pour l'accueil de 50 à 60 habitants supplémentaires et d'un peu plus de trois hectares pour les activités économiques, notamment pour la réalisation d'un projet à caractère hôtelier ou de restauration dans le parc du château.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic en actualisant et en précisant les données relatives à la démographie, à l'eau potable, à l'assainissement et aux besoins en matière touristique.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas assez précisément décrits pour pouvoir évaluer de manière détaillée les incidences du projet sur l'environnement. Pour un certain nombre de secteurs, la démarche d'évitement et de réduction des impacts doit être poursuivie.

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 délégué



Gilles PERRON