



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune du Teich (Gironde)**

n°MRAe2019ANA79

dossier PP-2019-7814

Porteur du Plan : Commune du Teich

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 31 janvier 2019

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 14 mars 2019

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 de l'autorité environnementale a été rendu le 30 avril 2019 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Hugues AYPHASSORHO, Freddie-Jeanne RICHARD, Françoise BAZALGETTE.

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, Gilles PERRON, Thierry GALIBERT, Jessica MAKOWIAK.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

La commune du Teich est située dans le département de la Gironde, au sud-est du bassin d'Arcachon. Elle présente une façade maritime de 2 km en bordure du bassin d'Arcachon et s'étire vers le sud sur un plateau forestier. Selon l'INSEE, elle comptait 7 682 habitants en 2015 pour une superficie de 8 707 hectares. La population saisonnière est estimée à 3 500 personnes en 2015.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (COBAS), laquelle regroupe les communes d'Arcachon, de La Teste de Buch, de Gujan-Mestras et du Teich et près de 65 000 habitants permanents.

La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin d'Arcachon et du val de l'Eyre approuvé le 24 juin 2013 puis annulé le 18 juin 2015 par le tribunal administratif de Bordeaux. Une nouvelle élaboration du SCoT a été engagée par délibération du 9 juillet 2018.

La commune est couverte par le schéma de mise en valeur de la mer du bassin d'Arcachon, approuvé par décret du 23 décembre 2004 et fait partie du parc naturel régional des Landes de Gascogne.

Selon le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, la commune envisage d'atteindre une population de 9 515 habitants permanents à l'horizon 2027. Pour soutenir son projet communal, la commune estime que 1 339 logements supplémentaires sont nécessaires et souhaite mobiliser 48 hectares (sans comptabiliser les espaces collectifs) pour la construction de 1 205 logements neufs. De plus s'ajoutent des besoins en équipement public pour le développement des activités économiques (nécessitant 20 hectares en 1 AU) et touristiques (250 logements supplémentaires et les installations permettant d'accueillir 600 personnes).



Localisation de la commune du Teich (source : Google Maps)

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 11 juillet 2006, plusieurs fois modifié depuis. Elle a prescrit la révision de ce PLU le 14 avril 2016.

Le territoire communal comprend trois sites Natura 2000 : les sites *Bassin d'Arcachon et Cap Ferret*, référencé FR7200679 et *Vallées de la Grande et de la Petite Leyre*, référencé FR7200721 au titre de la directive « Habitats » et le site *Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin* référencé FR7212018 au titre de la directive « Oiseaux ».

En raison de la présence de ces sites, et en tant que commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, le projet de PLU de la commune, arrêté le 17 janvier 2019, a fait l'objet 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. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

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

A. Remarques générales

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 rapport comporte l'analyse de l'état initial de l'environnement qui porte sur le territoire communal mais aussi, plus particulièrement, sur les zones à urbaniser AU délimitées dans le PLU de 2006 en vigueur. Les cartes présentées à l'appui de l'état initial de l'environnement comportent d'ailleurs en superposition les périmètres de ces zones. Cette superposition cartographique et la présentation des analyses ciblées sur les zones AU du PLU en vigueur nuisent à la compréhension de l'état initial et des enjeux portant sur l'ensemble du territoire.

Le rapport comprend par ailleurs les explications des choix retenus pour le projet de PLU et une analyse des incidences éventuelles de la mise en œuvre du projet de PLU sur l'environnement. La justification du choix des zones à urbaniser AU pour le projet de PLU s'appuie sur des prospections de terrain et des analyses des milieux présents et de leurs enjeux. Ces éléments sont donnés dans l'état initial de l'environnement du présent projet de PLU du Teich.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) rappelle que la restitution de la démarche d'évaluation environnementale se fait au travers du rapport de présentation. Cette restitution doit permettre de bien comprendre les enjeux environnementaux du territoire, le projet de la collectivité et l'articulation du projet avec la prise en compte des enjeux. Pour cela, il convient de bien distinguer dans le rapport de présentation d'une part, les connaissances et les analyses qui concernent le territoire dans son ensemble et d'autre part, les éléments relatifs au projet de développement.

Le résumé non technique est très succinct et manque d'illustrations. Le résumé non technique indique par ailleurs que le Teich "*possède un patrimoine représentatif de l'architecture éclectique de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème}*". Cette information ne figure cependant pas dans le rapport de présentation. **La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale, destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet et de ses effets sur l'environnement sans que de nouveaux éléments soient apportés par rapport au contenu du rapport de présentation. Le résumé non technique pourrait être placé au début du rapport de présentation pour une meilleure appréhension du projet de PLU par le public.**

Le rapport de présentation propose en page 298 deux systèmes différents d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU, l'un relatif à l'évaluation des logements et l'autre relatif à l'environnement. Les indicateurs relatifs à l'évaluation des logements sont trop généralistes et ne permettent pas de suivre l'adéquation entre le projet de PLU propre à la commune du Teich et sa mise en œuvre. Les systèmes d'indicateurs semblent par ailleurs peu opérationnels et mériteraient d'être complétés. Des valeurs de référence pourraient être remplies avec les chiffres figurant dans le rapport de présentation (état initial et objectif à atteindre). De plus, les indicateurs concernés par une fréquence d'actualisation « durée du PLU », qui présente une incertitude sur la temporalité associée, paraissent mal adaptés à un suivi régulier et continu de la mise en œuvre du plan, et méritent donc d'être ré-interrogés. Le système devrait préciser également la personne ou la structure en charge du suivi. **La MRAe recommande d'homogénéiser les systèmes d'indicateurs retenus et de les rendre opérationnels.**

B. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

1. Démographie et logements

Le rapport de présentation indique que la commune comptait 7 418 habitants permanents en 2014. La MRAe note que selon l'INSEE la population est de 7 682 habitants permanents en 2015. Au regard de l'attrait touristique que présente la commune, ce rapport indique que la commune comptait une population touristique de 3 500 personnes en 2015, soit une population totale en saison touristique de 11 182 personnes.

Le rapport montre une croissance démographique importante et ininterrompue sur la commune depuis 1968 avec une tendance au ralentissement démographique sur la période la plus récente. Le taux de variation annuelle moyen est en effet passé de 3,3 % entre 1990 et 1999, à 3 % entre 1999 et 2009 puis 2,7 % entre 2009 et 2014. Cette croissance démographique résulte d'un solde migratoire positif qui montre l'attractivité de la commune. Le rapport illustre cette évolution de la population par le graphique de la page 14 du rapport de présentation. Ce graphique est toutefois à corriger pour tenir compte d'un pas de temps correspondant aux écarts réels entre les années.

Selon le rapport, la commune comptait 3 500 logements en 2013. La MRAe note que selon l'INSEE la population est de 3 728 logements en 2015. La composition du parc de logement reste stable dans le temps avec une prédominance des résidences principales à hauteur de 85 % du parc en 2013, 9 % de résidences secondaires et 6 % de logements vacants.

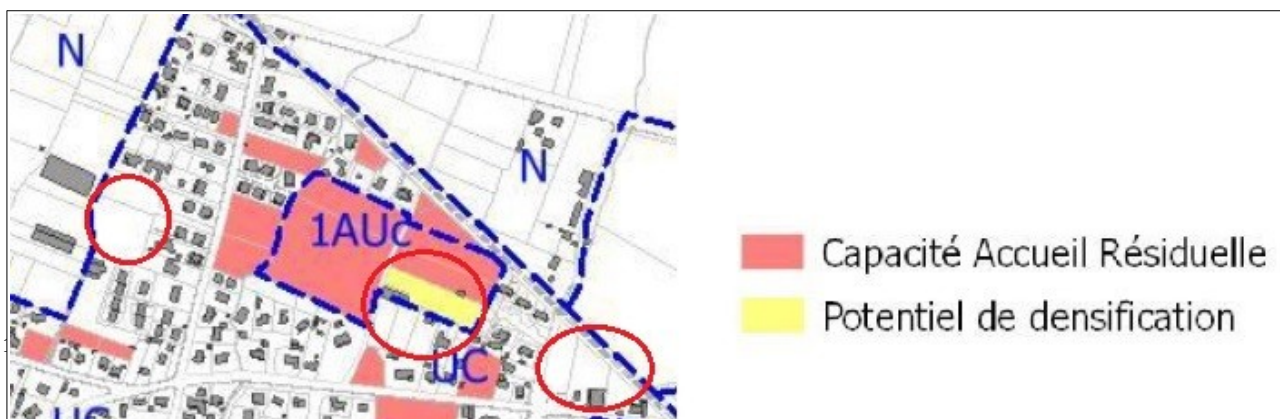
2. Analyse des capacités de densification et de mutation

Le dossier identifie un territoire à l'urbanisation circonscrite au nord de la commune, sur la frange littorale du bassin d'Arcachon. La méthodologie proposée dans le rapport pour définir les capacités d'accueil du territoire repose sur les capacités résiduelles du PLU en vigueur. Outre les surfaces disponibles dans les zones urbaines U délimitées au PLU, il est comptabilisé et cartographié en pages 51 et 52 les surfaces encore disponibles des zones à urbaniser 1AU mais aussi, 2AU et 3AU. Hors certaines de ces surfaces AU n'apparaissent pas légitimes à comptabiliser au titre de la densification et une analyse plus précise aurait dû être réalisée.

Il est par conséquent difficile d'estimer, dans le tissu urbain constitué, les capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants qui ne devraient concerner que les surfaces en comblement de dents creuses, en division parcellaire et en mutation. Les espaces comprenant des milieux naturels d'intérêt, constitutifs de la trame verte et bleue urbaine à préserver ou soumis à un risque particulier, ainsi que les espaces à usage public ou déjà bâtis, ne sont par ailleurs pas écartés. **La MRAe considère qu'il est nécessaire de clarifier les modalités de choix des parcelles susceptibles d'être urbanisées en densification et en mutation** (cf. extrait de carte ci-après, voir les cercles rouges sur la carte). Le potentiel foncier mobilisable pour de l'habitat en densification des espaces urbanisés pourrait ainsi être clairement évalué.

Le diagnostic ne présente par ailleurs aucune étude des densités existantes sur les différents espaces urbanisés pour déterminer un potentiel de réalisation de logements. Une densité nette¹ moyenne de 23 logements par hectare a été observée entre 2005 et 2014. La MRAe recommande de compléter l'analyse urbaine en précisant les densités moyennes rencontrées sur le territoire, et notamment pour les opérations les plus récentes, pour justifier, par la suite, les choix de densité retenus par le projet communal.

La MRAe considère que les estimations du potentiel mobilisable au sein du tissu urbanisé mériteraient d'être mieux étudiées et expliquées. L'analyse de ce potentiel doit en effet se baser sur les espaces urbains existants en dehors de tout zonage d'urbanisme. La MRAe recommande également de détailler dans le rapport de présentation le nombre de logements potentiellement mobilisables et constructibles au sein de ces espaces urbains.



Extrait de la carte sur les capacités d'accueil (Source : rapport de présentation p. 52)

3. Gestion de l'eau

Il est précisé, en page 77 du rapport de présentation, que la commune du Teich est classée en zone de répartition des eaux (ZRE) caractérisée par une insuffisance des ressources en eau par rapport aux besoins. Le rapport de présentation explique également que le territoire est sensible aux pollutions par les nitrates et les rejets de phosphore et d'azote. L'eau est donc un enjeu fort pour le territoire, à la fois en matière de tension sur la ressource en eau et de préservation de la qualité des eaux et des milieux.

a) Eau potable

L'alimentation en eau potable des quatre communes de la COBAS est issue de onze forages profonds auxquels viennent s'ajouter une prise d'eau dans le lac de Cazaux. Deux de ces forages sont présents sur la commune du Teich et sont dotés de périmètres de protection intégrés dans les servitudes d'utilité public. La commune dispose d'une bâche de stockage à Grangeneuve et non pas d'un troisième forage comme indiqué dans le rapport de présentation. Le rapport détaille les volumes de prélèvement autorisés pour chacun des forages et pour la prise d'eau. Cependant aucune information n'est disponible sur les volumes prélevés pour chacun de ces forages et ni la prise d'eau, ni la répartition entre chacune des communes. Le rendement du réseau d'adduction d'eau potable n'est pas présenté. La carte de ce réseau donnée dans les annexes sanitaires devrait figurer dans le rapport de présentation.

La MRAe recommande d'apporter des précisions sur la capacité résiduelle du réseau existant y compris en période estivale, afin de s'assurer de la faisabilité du projet démographique communal au regard de la disponibilité de la ressource en eau.

b) Assainissement

Le rapport indique que la collecte et le traitement des eaux usées de la commune relèvent de l'assainissement collectif. L'intégralité des zones urbanisées (y compris Lamothe et Balanos) est raccordée à un réseau de type séparatif relié à un collecteur principal qui dirige les eaux usées de la commune vers la station d'épuration de La Teste de Buch. Cette station d'épuration d'une capacité nominale de 150 000 Equivalent-habitants (EH) reçoit également les eaux usées des communes d'Arcachon, La Teste de Buch et Gujan-Mestras. Le rapport de présentation ne donne pas d'indication sur les charges entrantes à traiter et ne décrit pas l'état du réseau d'assainissement. Une carte de ce réseau est cependant fournie dans le rapport de présentation. **La MRAe recommande d'ajouter les informations sur la capacité résiduelle de la station d'épuration, sur son bilan de fonctionnement et sur l'état du réseau d'assainissement** indispensables pour confirmer l'absence d'enjeu au regard de cette thématique et pour permettre d'évaluer le dimensionnement du projet communal.

Le rapport évoque une gestion de l'assainissement non collectif par le syndicat intercommunal du bassin d'Arcachon (SIBA). Aucun élément concernant la commune du Teich n'est cependant fourni dans le rapport de présentation et qui aurait pu reprendre les informations contenues dans les annexes sanitaires. **La MRAe recommande de compléter le rapport par un bilan des installations d'assainissement autonome** présentes sur la commune et une cartographie des dispositifs pouvant être mobilisés sur le territoire afin de pouvoir bénéficier de la meilleure information possible.

c) Eaux pluviales

Le réseau hydrographique de la commune, dense et constitué essentiellement du cours d'eau de la Leyre à l'est de la commune, de fossés et de crastes, contribue au drainage du territoire. En milieu urbain, la commune dispose d'un réseau séparatif de récupération des eaux pluviales associé au réseau de fossés et de crastes. Le rapport indique que ce réseau doit être préservé pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales. Le bassin d'Arcachon est l'exutoire de ce réseau, le rapport devrait développer une analyse de la qualité des rejets liés au projet et proposer des moyens pour améliorer la qualité de l'eau le cas échéant (bassin de décantation...) et notamment à l'augmentation de l'urbanisation dans le bassin. Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin d'Arcachon a prescrit des travaux d'amélioration de ce réseau dont la description est reprise dans le rapport de présentation en page 82 et suivantes.

4. Milieux naturels

Le territoire de la commune connaît une forte sensibilité de ses milieux naturels, notamment liée à sa façade littorale et au delta de la Leyre, et attestée par la présence de plusieurs sites, décrits et cartographiés dans le rapport de présentation, qui font l'objet d'inventaires et de mesures de protection :

- deux sites inscrits : Val de L'Eyre et Château de Ruat, parc et dépendances

- trois sites Natura 2000 : - Bassin d'Arcachon et Cap Ferret (FR7200679)
 - Vallées de la Grande et de la Petite Leyre (FR7200721)
 - Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin (FR7212018)
- quatre zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) :
 - Domaines endigués du delta de la Leyre (type I),
 - Zone inondable de la basse vallée de l'Eyre (type I)
 - Bassin d'Arcachon (type II)
 - Vallées de l'Eyre, de la grande et de la petite Leyre (type II)
- trois espaces naturels sensibles (ENS) : - Coulée verte de Cantaranne,
 - Delta de la Leyre,
 - Relais nature du pont de Lamothe.

Le rapport présente ensuite les principaux habitats naturels du territoire communal (forêts, prairies, landes et milieux humides) dont la localisation est précisée par la cartographie de la page 99.

Le Teich est une commune forestière avec un taux de boisement de 86 %. Le rapport explique les fonctionnalités des espaces forestiers à la fois sur le plan commercial et leur importance écologique et propose leur cartographie par typologie de boisements en page 132. Toutefois, les enjeux relatifs aux boisements ne sont ni présentés, ni hiérarchisés.

Le rapport expose, en page 92, les fonctionnalités et une cartographie des zones humides identifiées dans le cadre des SAGE « Étang littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés ». Le territoire comprend également le site Ramsar² « bassin d'Arcachon – secteur du delta de la Leyre », une zone humide d'importance internationale.

L'état initial de l'environnement ne présente aucune analyse du territoire en référence à la loi Littoral. Les aspects liés à l'identification des boisements les plus significatifs et à la définition des espaces et milieux remarquables, des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation auraient dû être développés en s'appuyant au minima sur les périmètres réglementaires ou les inventaires et en rappelant l'ensemble des milieux présents sur le territoire à protéger au titre de l'article R121-4 du Code de l'urbanisme (landes côtières, plage, estrans, forêts, etc). **La MRAe demande de présenter, en les identifiant de manière claire et en les justifiant, les critères de définition de ces différentes zones. Des cartographies sont attendues.**

L'analyse des enjeux liés à l'ensemble des milieux naturels, présentée en page 128 du rapport de présentation, mériterait d'être davantage développée pour y associer notamment des préconisations permettant de préserver les richesses des milieux dans l'élaboration du projet communal. La MRAe recommande de compléter le rapport par une cartographie de synthèse et une hiérarchisation de la sensibilité des milieux naturels afin de permettre au public de bénéficier d'une appréhension aisée de cette thématique et d'identifier rapidement les secteurs à forts enjeux.

5. Fonctionnalités écologiques

Le rapport présente les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, éléments constitutifs des continuités écologiques, cartographiés à l'échelle du SCoT, puis à l'échelle communale par le biais d'une carte de la trame verte et d'une carte de la trame bleue réalisées par le parc naturel régional des Landes de Gascogne. L'état initial de l'environnement fait référence au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Aquitaine en page 124 sans présenter toutefois les éléments de connaissance issus de ce document. Bien qu'annulé, le SRCE constitue, par les données qu'il renferme, un document de référence qu'il convient de prendre en compte.

Les représentations cartographiques de la trame verte et bleue (TVB) auraient pu être accompagnées d'une analyse du fonctionnement écologique au sein de la commune et des enjeux de préservation des continuités écologiques identifiées. Le rapport indique d'ailleurs que les boisements présents sur la commune « *présentent des qualités indéniables d'un point de vue de la biodiversité dite ordinaire et parfois même remarquable* ».

La MRAe note qu'une analyse de la TVB urbaine, abordée dans l'analyse des paysages urbanisés, aurait dû être présentée en complément. La MRAe recommande de compléter le rapport par une carte de synthèse de la TVB communale.

2 Convention de Ramsar signée en 1971 pour la conservation des zones humides d'importance internationale.

6. Patrimoine bâti et paysager

Le rapport de présentation propose une analyse détaillée des entités paysagères du territoire communal. Il présente et cartographie clairement les enjeux paysagers qui sont identifiés sur la commune. L'analyse s'accompagne de préconisations à prendre en compte lors de l'élaboration du projet communal en lien avec les enjeux liés aux continuités écologiques :

- des enjeux de préservation de la richesse des milieux humides du delta de la Leyre par le « *maintien de l'ouverture des milieux et le confortement des boisements naturels* » ;
- des enjeux de confortement des coupures d'urbanisation et de traitement qualitatif de leurs lisières ;
- des enjeux de traitement des lisières entre espaces urbains et boisements et de respect du réseau hydrographique.

Ainsi, les boisements du plateau forestier, les coupures d'urbanisation, les prairies pâturées et les haies bocagères du delta de la Leyre, ainsi que les boisements (arbres repères et alignements d'arbres d'intérêt, îlots boisés), les crastes et les fossés en milieu urbain, présentent des enjeux de préservation forts.

7. Risques et nuisances

Le territoire est soumis à plusieurs risques naturels, notamment au risque feu de forêt et aux risques d'inondation par remontées de nappes phréatiques, par submersion marine et par débordements du cours d'eau de la Leyre.

L'importance du couvert forestier visible sur la carte fournie en page 150 du rapport de présentation implique une exposition importante du territoire au risque feu de forêt. Le rapport de présentation indique qu'un plan de prévention des risques incendie de forêts (PPRIF) est en cours d'élaboration depuis le 1^{er} octobre 2004 sans toutefois avoir été approuvé. En page 207, le rapport présente une carte de la couverture des espaces urbanisés par des poteaux incendie. L'état du réseau et de ces équipements n'est pas décrit. Il apparaît nécessaire d'ajouter des informations sur les équipements et mesures de défense contre les incendies présents sur l'ensemble du territoire. Une analyse des protections existantes et une cartographie à l'appui de ces informations sont attendues .

Le territoire est concerné par le risque d'inondation par remontées de nappes, du fait de leur caractère sub-affleurant. Le rapport de présentation montre sur une cartographie que les espaces urbanisés de la commune du Teich ont une sensibilité très élevée. Le rapport devrait être complété par une analyse des conséquences de l'exposition à ce risque en détaillant les incidences potentielles sur la constructibilité des secteurs concernés. Le rapport devrait développer en parallèle le volet concernant le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, dont les effets sont susceptibles d'être amplifiés par l'augmentation de l'imperméabilisation des sols. Le rapport indique en page 131 que les espaces forestiers favorisent l'infiltration sur les parcelles et limitent le ruissellement de surface.

Le rapport de présentation indique qu'un plan de prévention du risque d'inondation par submersion marine (PPRISM) a été prescrit le 10 novembre 2010 et présente une carte d'aléas. Cette carte est toutefois partielle et ne présente pas l'ensemble de la façade maritime de la commune exposée à ce risque. Dans le cadre de l'élaboration du PPRISM, des plans de zonages et des cotes de seuil réglementaires ont été établis. Le rapport de présentation expose, en page 293, le plan de zonage du PPRISM concernant Le Teich et détaille les règles applicables dans ces zones. La MRAe recommande de faire figurer ces éléments dans le diagnostic en complément de la carte d'aléas et d'ajouter les éléments relatifs aux cotes de seuil.

Le rapport présente une cartographie des zones inondables par débordement de la Leyre et identifie une partie du secteur de Lamothe exposée plus particulièrement à ce risque.

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

1. Justification du projet communal et consommation d'espaces agricoles et naturels

La capacité d'accueil de la commune du Teich au regard de la loi Littoral entraîne une recherche particulière « *d'équilibre entre pression urbaine et fragilité environnementale* ».

a) Projet démographique

Le rapport de présentation développe plusieurs hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2027 sur la base d'une population de 8 000 habitants en 2017, fondées sur la poursuite de la tendance récente, voire légèrement inférieure (+2,5 % de croissance annuelle) ou selon le rapport sur des tendances plus maîtrisées au regard des capacités des équipements du territoire (+1,75 %/an et +1,25 %/an).

La commune a fait le choix de retenir un projet de croissance démographique de +1,75 %/an pour atteindre une population communale estimée à 9 515 habitants permanents en 2027 avec une population supplémentaire de 1 515 habitants par rapport à 2017.

b) Habitat

Le rapport de présentation estime un besoin de 1 339 logements nécessaires à la réalisation du projet communal. Afin d'évaluer ce nombre, le rapport explique combien de logements seront nécessaires au maintien de la population déjà installée, mais aussi combien de logements permettront l'accueil des nouvelles populations. Ce besoin en logements conditionne le dimensionnement du projet communal en termes de consommation d'espaces.

Le rapport comporte en effet en page 196 une analyse prospective appelée « point d'équilibre ou point mort » qui permet d'expliquer combien de logements seront nécessaires pour la période 2018 – en 2027 au maintien de la population déjà installée. Cette analyse comprend la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, du potentiel issu du renouvellement du parc de logements existants (démolitions, changements d'usage et divisions du bâti) et du maintien de la fluidité des parcours résidentiels (nombre de logements vacants et de résidences secondaires). Ainsi, le rapport de présentation met en évidence un besoin de 680 logements pour la période 2018 – en 2027 pour maintenir la population déjà installée sur la commune.

Concernant l'accueil des 1 515 habitants supplémentaires, un besoin de 659 logements est estimé à partir d'une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes .

Le projet communal envisage de mobiliser 134 logements en renouvellement urbain et de construire 1 205 logements neufs pour répondre à ce besoin. Sur la base d'une densité nette moyenne de 25 logements à l'hectare, retenue par la commune, analogue à la densité observée entre 2005 et 2014, un besoin foncier de 48 hectares est estimé pour la réalisation des logements. **La MRAe considère que cette orientation ne manifeste pas une volonté de la réduction de la consommation foncière.**

Le rapport indique en page 199 que les zones urbaines U définies au sein du projet de révision du PLU permettent d'accueillir 676 logements par la mobilisation de 28,3 hectares et que les 21,2 hectares prévus en zone d'extension AUh1 dans le projet de révision du PLU permettront l'accueil de 425 logements, soit un potentiel de 1 240 logements neufs à l'horizon du PLU.

Les sept zones d'extension de l'urbanisation AUh1, bénéficiant d'une OAP, représentent une surface totale de 21,8 hectares et permettront, selon les indications données dans les OAP, la réalisation de 260 logements au lieu des 425 annoncés dans le rapport. Deux zones AUh1 ne sont cependant pas couvertes par des OAP et ne sont donc pas comptabilisées. **La MRAe demande de mettre en cohérence les éléments et les calculs du potentiel de logements réalisables sur ces zones d'extension.**

Le projet de PLU envisage des densités nettes de 40 logements à l'hectare sur seulement 5,4 hectares de zones urbaines UCca et UCeca et de 20 logements à l'hectare pour 17,7 hectares en zones UCp. Une densité nette de 20 logements à l'hectare est retenue pour les zones à urbaniser AUh1. Pour la mise en œuvre du projet, les OAP prévues pour l'ensemble des zones AUh1 imposent cependant une densité brute de 12,5 logements à l'hectare. L'absence de données sur les densités existantes au sein des différents espaces urbains ne permet pas pleinement d'appréhender les choix de densités retenues par le projet communal. **La MRAe considère que l'écart entre les densités nettes et brutes est insuffisamment justifié, notamment au regard des moyennes constatées au niveau national. Ceci est de nature à générer une surconsommation forte des espaces naturels ou forestiers ou à sous-estimer le nombre de logement réellement construits sur ces espaces.**

En outre, le potentiel offert par les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat AUh2 qui s'étendent sur 70 hectares n'est pas pris en compte. Ces zones constituent des réserves foncières à vocation d'habitat dont les surfaces sont très supérieures aux besoins exprimés en matière d'accueil des populations. Or, elles pourront être ouvertes à l'urbanisation par simple modification : elles devraient donc être intégrées dans les calculs de densité, ce qui conduirait à s'interroger sur la cohérence du projet de révision et à constater qu'il ne participe pas d'un effort de modération de la consommation d'espaces.

La MRAe recommande donc de revoir le projet en examinant la possibilité de supprimer les zones AUh2.

Le PLU souhaite par ailleurs requalifier les quartiers de Lamothe et de Balanos en villages au sens de la loi Littoral. La justification du caractère de « village » donnée en page 183 du rapport est toutefois très succincte. Cela implique pourtant la possibilité d'envisager notamment des extensions de l'urbanisation en continuité du tissu bâti existant. Le projet de PLU prévoit ainsi de mobiliser 5,2 hectares pour la réalisation de 105 logements neufs sur ces quartiers. La MRAe recommande de mieux caractériser ces ensembles urbains pour justifier d'une identification en tant que village.

c) Équipements et activités

Le projet de PLU prévoit, sur le secteur de Houdins, environ 25 hectares classés en zone d'urbanisation future AUec2 à vocation d'équipement collectif susceptibles d'être ouverts par simple modification du PLU afin de constituer des réserves foncières permettant de réaliser des équipements collectifs pour accompagner la croissance de population. Le PLU souhaite ouvrir également à l'urbanisation 20 hectares à vocation d'activités économiques par un classement en zone AUae1. Dans le prolongement de cette zone à urbaniser, le projet prévoit une « réserve foncière » de 28 hectares classée en zone d'urbanisation future AUae2 susceptible d'être ouverte par simple modification du PLU.

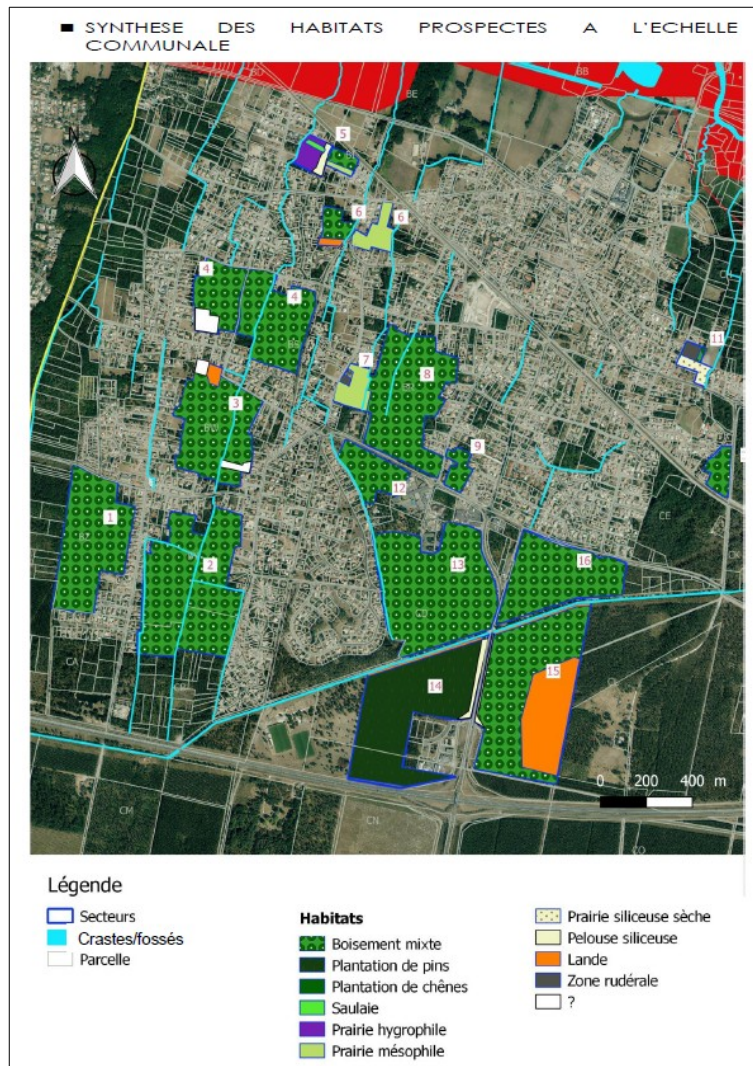
Le rapport n'apporte cependant aucune justification suffisante sur les besoins en foncier identifiés pour l'extension des équipements collectifs et des activités économiques au regard des besoins ou demandes exprimées et des projections démographiques et économiques de la commune et de l'intercommunalité. **La MRAe recommande que le rapport soit complété pour apporter les éléments manquants, à même de justifier le besoin foncier AUae2 et AUec2 identifiés par le projet.**

La population saisonnière du Teich est estimée en 2015 à 3 500 personnes. La commune souhaite développer une offre d'accueil touristique dans des espaces zonés en secteurs USht et USet dans le règlement du PLU permettant sur la zone USht la réalisation de 250 logements et l'accueil de 600 personnes supplémentaires sur la zone USet. Soit une population saisonnière estimée à plus de 4 500 personnes par la MRAe. Le rapport de présentation ne présente pas d'analyse des incidences de cette population touristique supplémentaire sur les équipements et réseaux de la commune. La possibilité de raccorder la zone USet au réseau assainissement collectif n'est d'ailleurs pas indiquée par le dossier.

La MRAe considère que l'évaluation de la capacité d'accueil du territoire doit impérativement intégrer la composante touristique du projet communal et le dossier doit donc être complété par l'analyse des incidences environnementales du projet d'accueil touristique.

2. Choix des zones ouvertes à l'urbanisation

Le projet communal comprend neuf zones d'ouvertures à l'urbanisation AUh1 et cinq zones d'urbanisation futures AUh2 à vocation principale d'habitat. Elles sont situées soit dans l'enveloppe urbaine soit en extension du bourg. Le rapport présente une analyse de la sensibilité écologique des milieux correspondant à ces zones en page 100 et suivantes. Une carte de synthèse des habitats présents sur ces zones est fournie en page 110 du rapport de présentation (cf. carte ci-après).



*Carte de synthèse des habitats
(Source: rapport de présentation p 110)*

Ces secteurs, 9AUh1 et 5AUh2, présentent ainsi essentiellement des forêts de boisements mixtes. Le rapport préconise en page 117 « de préserver les boisements de la commune pour l'avifaune et d'intégrer des haies bocagères aux projets d'aménagement afin d'améliorer la continuité écologique ». Des prairies mésophiles, « milieux riches et intéressants pour un large cortège d'espèces », des landes favorables à l'avifaune sont également présentes sur le territoire. Le secteur de Guignols présente ainsi une sensibilité environnementale particulièrement forte par l'identification notamment d'une zone humide et d'une prairie hygrophile à préserver. Le rapport indique pourtant des enjeux faibles à moyens sur ce secteur en page 280. La MRAe considère que la qualification des sensibilités allant de faible à moyenne pour ces zones n'est pas suffisamment justifiée au regard des milieux naturels qui ont été identifiés et qui présentent des enjeux élevés.

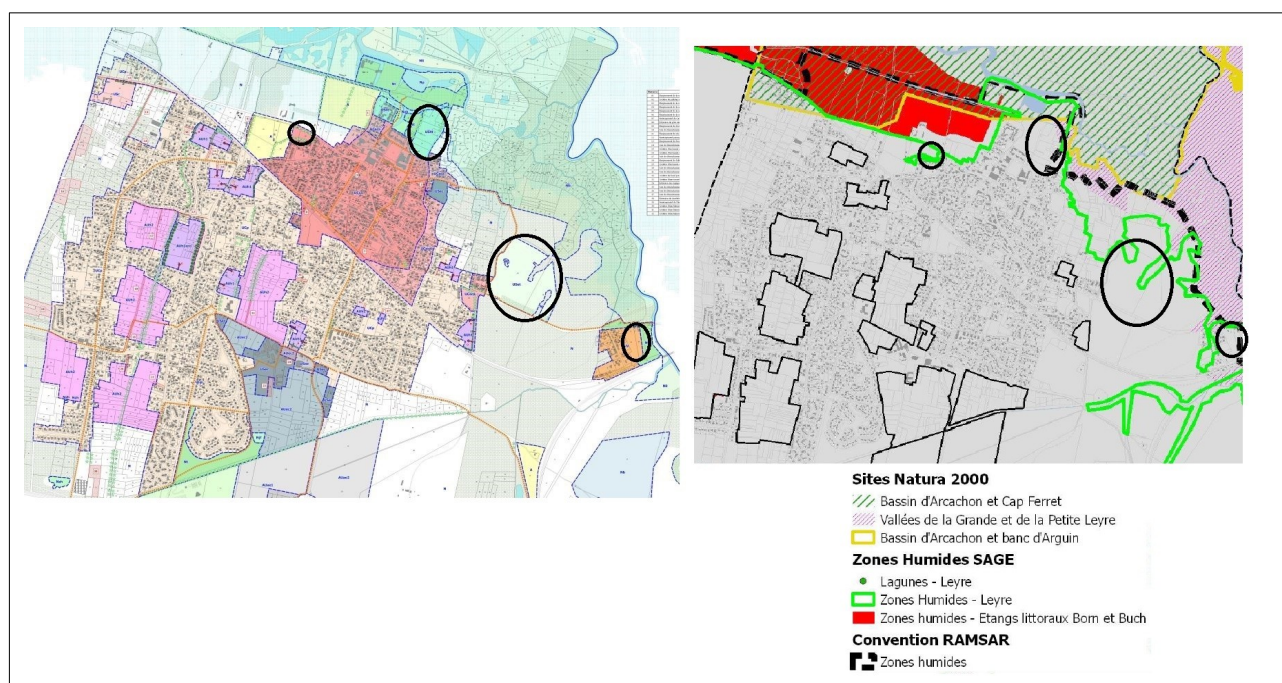
Les crastes et les fossés repérés sur la carte de synthèse des habitats sont identifiés comme des milieux aquatiques et humides à enjeux sur la commune. Le règlement graphique ne les fait cependant pas figurer. Le règlement écrit indique que les fossés répertoriés dans le schéma directeur assainissement des eaux pluviales devront être conservés et une distance de recul de 3 ou 5 m devra être maintenue pour les zones AU.

La MRAe recommande de matérialiser les crastes et les fossés sur le règlement graphique et de réinterroger les dispositifs mis en œuvre pour la préservation de ces continuités écologiques.

Par ailleurs, les zones AUh1 des secteurs de Boulange, ainsi que la zone d'activité Auae1, ne comportent pas d'OAP. Or, conformément à l'article R 151-20 du Code de l'urbanisme, toutes les zones à urbaniser doivent être couvertes par des OAP. **Une OAP devra donc être définie pour ces zones afin de garantir une prise en compte des enjeux identifiés et des interconnexions avec les espaces environnants.**

Le projet de PLU souhaite également ouvrir à l'urbanisation des secteurs encore non bâtis directement classés en zone urbaine U comme indiqué par exemple sur l'extrait de plan de zonage ci-après. Aucune analyse des sensibilités environnementales de ces milieux n'est toutefois présentée dans le rapport de présentation. Ces espaces sont pourtant concernés par des sites à forts enjeux en matière de biodiversité comme le montrent les cartes ci-après. L'exposition de ces secteurs aux risques de submersion marine et de feux de forêt notamment n'est pas analysée. Le secteur classé en zone USet semble participer clairement aux continuités écologiques du territoire au sein d'une trame boisée et peut être regardé comme constitutif d'une coupure d'urbanisation au titre de la loi Littoral.

La MRAe estime qu'il est nécessaire de préciser les enjeux environnementaux, d'analyser les incidences d'une urbanisation éventuelle sur ces espaces et d'envisager, le cas échéant, la conservation des milieux naturels existants.



Carte du zonage à gauche et carte des enjeux biodiversité à droite (Source: dossier de PLU)

Le rapport de présentation n'apporte pas d'éléments permettant de justifier la nécessité de retenir ces secteurs pour le développement communal au regard des enjeux environnementaux qui y sont présents. La MRAe considère qu'il convient de compléter la partie du rapport de présentation relative à l'explication des choix afin de permettre au public de comprendre comment le projet communal a été élaboré et a notamment abouti au maintien des zones d'extension sur des espaces sensibles. Un exposé des alternatives étudiées, en explicitant les facteurs de choix, permettrait d'expliquer la mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale, notamment la démarche éviter, réduire et, en dernier lieu, compenser (ERC) dans la construction du projet communal.

3. Protection des milieux et de la trame verte et bleue

Le projet de PLU a choisi de classer les secteurs les plus sensibles du point de vue environnemental (Natura 2000, ZNIEFF et le site Ramsar) en zone naturelle protégée Nli permettant d'assurer une protection de ces espaces. Des trames d'espaces boisés classés (EBC) viennent renforcer les protections des boisements rencontrés sur le périmètre de ces sites pour garantir un niveau de protection adapté à leur sensibilité environnementale.

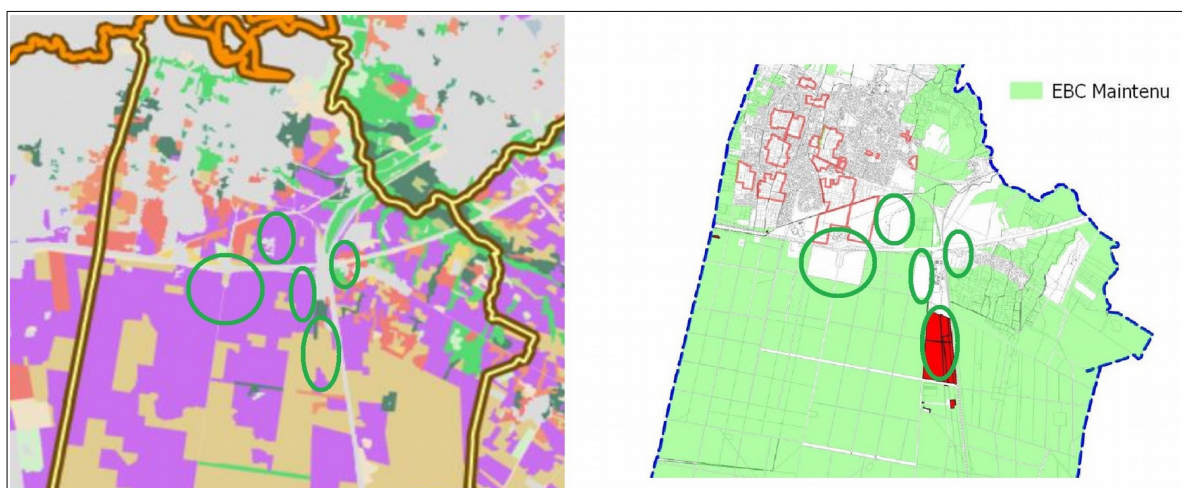
Le PLU prévoit une zone naturelle Ns et des emplacements réservés associés destinée à la réalisation d'une aire de service³ de l'A660. Le rapport ne présente aucune analyse des incidences de ce zonage sur les milieux existants (boisements et zones humides notamment) et sur les zones de protection et d'inventaire présentes sur la zone ou à proximité, sur le site Natura 2000 *Vallées de la Grande et de la Petite Leyre* en particulier.

Les zones humides bénéficient d'une protection renforcée par le classement en secteurs Nzh. Des EBC à leur périphérie peuvent apporter une protection supplémentaire. Ce zonage se limite cependant strictement au pourtour de la zone humide sans zone tampon de protection. De plus, le règlement écrit de ces zones Nzh n'interdit pas les affouillements ni les exhaussements du sol, ce qui n'est pas de nature à garantir une protection suffisante de ces milieux.

Les coupures d'urbanisation retenues dans le projet communal au sens de la loi Littoral sont cartographiées sur la carte de la page 185. Le rapport retient ainsi deux coupures majeures que sont la coulée verte de Canteranne et la vallée de la Leyre et son delta. Leurs limites suivent le contour des espaces urbains existants mais aussi projetés sans que le rapport n'apporte de justifications. Ainsi, des espaces naturels susceptibles de répondre aux critères caractéristiques des coupures d'urbanisation énoncés dans le rapport en page 182 (homogénéité physique, autonomie de fonctionnement, étendue suffisante pour permettre leur gestion et leur pérennité) et également constitutifs de la trame verte du territoire sont écartés des coupures d'urbanisation à protéger.

Le PLU a choisi de classer en EBC 6 150 hectares de boisements. Au regard de la carte des espaces forestiers fournie dans le rapport de présentation, certains boisements (cf. cartes ci-après) ne bénéficient pas de ce classement alors qu'ils semblent présenter des caractéristiques similaires aux boisements contigus.

La MRAe estime nécessaire de justifier plus précisément les choix de classement en EBC qui sont retenus dans le règlement graphique du PLU.



extrait de la carte des espaces forestiers à gauche et de la carte figurant les EBC à droite
(Source : rapport de présentation p.26 et p. 267)

4. Protection du patrimoine bâti et paysager

Le règlement du PLU prévoit la mise en œuvre d'une protection du patrimoine bâti d'intérêt au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation indique en effet en page 263 qu'un recensement des éléments de paysage bâti a été réalisé sur l'ensemble du territoire. De même, des alignements d'arbres, des arbres isolés, des ripisylves et des haies sont couverts en milieu urbain par une trame de protection des éléments paysagers au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Le rapport fait référence à l'analyse paysagère pour justifier le recours à ce dispositif. Les éléments faisant l'objet de cette protection ne sont pourtant pas identifiés dans cette analyse.

Les dispositions réglementaires en faveur d'une protection de ce patrimoine paysager bâti et végétal ne s'appuient sur aucun descriptif dans le diagnostic du territoire ni dans aucune des pièces du dossier de PLU.

3 Comprenant une aire de repos, un parking, de l'hébergement, de l'hôtellerie et de la restauration

La MRAe considère qu'il convient de compléter le diagnostic par un inventaire détaillé du patrimoine paysager bâti et végétal et par les enjeux de protection associés permettant d'établir des prescriptions réglementaires de protections dans le règlement écrit pour chacun de ces éléments remarquables. Cet inventaire détaillé devrait figurer *a minima* en annexe du règlement écrit pour être opposable.

Le rapport devrait présenter par ailleurs les protections mises en œuvre dans le projet de PLU au regard des enjeux paysagers identifiés et cartographiés en page 162. La MRAe recommande de compléter le rapport par la démonstration de la prise en compte d'une valorisation des espaces de respiration identifiés, du confortement des lisières forestières et des continuités écologiques liées au réseau hydrographique.

5. Prise en compte des risques et des nuisances

Le rapport de présentation indique que les développements urbains prévus par le projet sont définis dans le prolongement du tissu urbain limitant les zones de contact avec la forêt. Une carte de superposition des zones d'aléa et des espaces urbanisés pourrait faciliter l'appréhension des zones à risque. Elle pourrait permettre de visualiser les zones d'interface entre les zones urbanisées ou à urbaniser et les secteurs soumis à un aléa fort pour lesquelles le règlement pourrait prévoir des dispositions pour ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens.

Le règlement préconise une gestion des eaux de ruissellement par infiltration, la création de bassin de stockage et la préservation des fossés pour les urbanisations futures. Des emplacements réservés (ER n°15, 16 et 19) sont prévus pour la création de bassin de rétention des eaux pluviales. Ils sont situés dans la coupure d'urbanisation de Canteranne constitutive d'un corridor écologique d'importance. La trame d'EBC prévue pour protéger les boisements dans cette coupure est fragmentée. Le rapport ne justifie ni le choix de ces emplacements pour la réalisation de ces bassins de stockage ni les incidences de tels dispositifs sur les espaces boisés en présence. Par ailleurs, le règlement graphique ne représente ni les fossés et les crastes ni les mesures qui permettraient d'assurer leur préservation et ainsi leur rôle dans la gestion du risque d'inondation par ruissellement.

La prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappes est corrélée à la gestion des eaux pluviales sur le territoire. Lorsque la nappe est affleurante, l'eau ne peut plus s'infiltrer et le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales est amplifié. Le règlement des zones à urbaniser impose, sans l'expliquer, un seuil de plancher à 30 cm du terrain naturel afin de réduire l'exposition au risque. La démarche d'évitement des secteurs exposés à ce risque n'apparaît ainsi pas démontrée.

Les cartes d'aléas du risque submersion marine ainsi que les projets de zonages réglementaires du PPRSM sont présentés dans le rapport. Le règlement graphique comporte une trame regroupant toutes les zones à risques du PPRSM. Les limites de cette trame ne sont toutefois pas clairement identifiables sur le plan de zonage. Le règlement écrit ne prévoit pas de mesures particulières associées à cette trame pour garantir une protection efficace des populations. Le rapport indique qu'« aucune zone de développement urbain n'est prévue dans les espaces soumis au risque d'inondation lié au phénomène de submersion marine » mais ne démontre pas la bonne prise en compte de ce risque.

La MRAE considère qu'il y a lieu de démontrer que le risque d'inondation par submersion marine est pris en compte dans le PLU. À cet égard, la MRAe recommande la superposition des cartes de zonage du PLU avec les cartes de zonage du PPR et la mise en œuvre de dispositions réglementaires le cas échéant.

Le dossier ne précise pas par ailleurs comment le PLU prend en compte le risque d'inondation par débordement de la Leyre.

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

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune du Teich vise à encadrer le développement du territoire communal pour atteindre 9 515 habitants permanents en 2027, soit une population supplémentaire de 1 515 habitants.

Les incidences de l'accueil de la population saisonnière attendue sur la commune à l'horizon du PLU ne sont pas analysées. La MRAe considère que ces éléments sont indispensables pour appréhender les impacts potentiels du projet communal dans son ensemble.

Le dossier fourni doit être complété afin de préciser l'adéquation des capacités des équipements du territoire avec le projet d'accueil de population (alimentation en eau potable, gestion des dispositifs d'assainissement et d'eaux pluviales).

Les informations relatives à la construction du projet communal, notamment l'évaluation des besoins en logements et le potentiel constructible, sont lacunaires et manquent de cohérence. Le rapport de présentation doit donc être complété, en explicitant clairement en le démontrant l'adéquation entre les besoins identifiés et les surfaces ouvertes à l'urbanisation. Une clarification et une amélioration des densités proposées sont en particulier nécessaires. Un meilleur effort de limitation de la consommation d'espaces, conforme aux orientations nationales en la matière, est attendu.

Les besoins nécessaires aux équipements et à l'accueil d'activités économiques ne sont pas explicités faute d'éclairage sur les projets de développement. Le rapport de présentation doit être complété afin d'apporter les éléments nécessaires à la compréhension du projet communal et les justifications de consommation d'espaces agricoles et naturels associés.

Le territoire communal comprend des enjeux naturels majeurs, notamment sur la bande littorale, attestés par la présence de nombreux périmètres de zonages règlementaires et d'inventaires. Le dossier nécessite de préciser les enjeux environnementaux et d'en tenir compte dans le choix des zones à urbaniser. La MRAe estime qu'il est nécessaire de compléter la caractérisation des milieux naturels afin de réinterroger les zones à enjeux que le projet ouvre à l'urbanisation.

Des compléments sont à apporter à l'analyse des risques, en particulier les risques d'inondation par submersion marine, par ruissellement des eaux pluviales et par remontée de nappes, et le risque feu de forêt. La MRAe demande que leur prise en compte dans l'élaboration du document d'urbanisme soit plus précisément explicitée et démontrée.

Certaines ouvertures à l'urbanisation sont à réinterroger dans les secteurs identifiés à niveaux d'enjeux forts sur l'environnement. La démarche d'évitement voire de réduction des impacts doit y être poursuivie. Le rapport doit pouvoir démontrer l'absence d'alternatives, et le cas échéant envisager le retrait des secteurs concernés.

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

À Bordeaux, le 30 avril 2019

Le membre permanent titulaire
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine

Signé

Hugues AYPHASSORHO