



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 plan local d'urbanisme  
de la commune de Luë (Landes)**

N° MRAe : 2020ANA80

Dossier PP-2020-9612

**Porteur du Plan** : Commune de Luë

**Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** : 4 mars 2020

**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 13 mars 2020

## **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, à la décision du 16 octobre 2019 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine et à l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 24 juin 2020 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.*

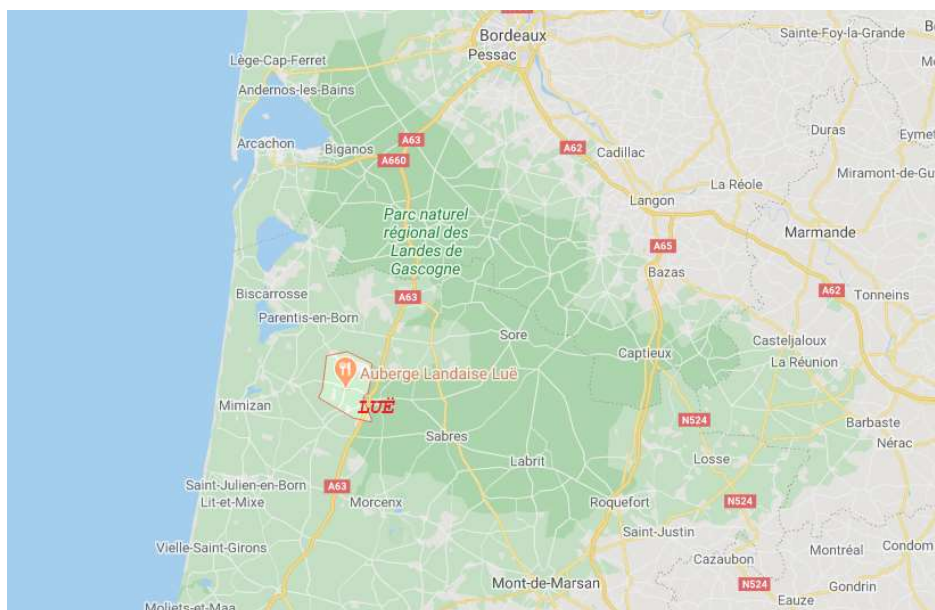
## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Luë. Cette commune du département des Landes se situe à environ 25 km au sud-est de Biscarrosse. Sa population est de 562 habitants (INSEE 2017) pour une superficie relativement importante de 96,72 km<sup>2</sup>.

Luë fait partie de la communauté de communes des Grands Lacs (7 communes, 29 000 habitants environ en 2016) dont le périmètre est inclus dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Born. Le projet de SCoT, arrêté en 2019, et qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe<sup>1</sup> et a été définitivement adopté en février 2020.

La commune de Luë dispose d'un PLU approuvé en 2005, qui a fait l'objet d'une première révision générale en 2011. La présente révision générale a été prescrite par délibération du conseil municipal en octobre 2015. Le projet de PLU a été arrêté par la commune en janvier 2020.

Le projet envisage l'accueil de 90 habitants supplémentaires d'ici 2030, ce qui nécessiterait la construction de 50 à 60 nouveaux logements. Pour cela, la collectivité souhaite consommer environ 5,2 hectares pour l'habitat et 1,9 ha pour les activités économiques mais aussi près de 200 ha pour le développement des énergies renouvelables.



Localisation de la commune de Luë (source Google maps)

Le territoire communal comprend une partie du site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born (FR7200714)*, désigné au titre de la directive « Habitats naturels Faune Flore ». De ce fait, la révision du plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale en application des articles L. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. La procédure afférente est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

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

Le rapport de présentation du PLU de Luë comprend les pièces requises par les dispositions des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

### A. Remarques générales

Le résumé non technique reprend l'ensemble des chapitres du rapport de présentation. En ce sens, il permet un accès pédagogique à l'ensemble du dossier. Il est de plus situé en début de rapport de présentation, ce qui contribue à sa bonne appropriation. Il pourrait cependant être plus synthétique, en évitant en particulier les redites inutiles avec le corps du rapport, et permettre ainsi un meilleur accès à la compréhension des

1 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8319\\_e\\_sco\\_t\\_du\\_born\\_dh\\_mls2\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8319_e_sco_t_du_born_dh_mls2_mrae_signe.pdf)

points principaux du projet communal.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (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. **Le résumé non technique pourrait être synthétisé davantage pour une meilleure compréhension du projet de PLU par le public.**

La MRAe note que l'état initial de l'environnement et le diagnostic sont ponctués par des synthèses partielles sous forme de grilles de type AFOM (atouts/faiblesses/opportunités/menaces) ou sous forme de tableaux relatifs aux besoins, enjeux et perspectives d'évolution, ce qui permet de faciliter l'appréhension des parties du rapport de présentation. **La MRAe recommande d'intégrer, en complément des points de synthèses littérales des enjeux, une ou plusieurs cartes permettant de faciliter leur articulation avec la partie relative à l'« explication des choix ».**

Le SCoT du Born a été adopté en février 2020, postérieurement à l'arrêt du présent projet de PLU. Il lui est donc applicable et ce dernier doit être compatible avec l'ensemble de ses orientations. **Une mise à jour globale est donc indispensable pour confirmer la validité des nombreuses références au projet de SCoT et à l'anticipation de ses orientations qui figurent dans le projet soumis à l'avis de la MRAe. À défaut de confirmation, les corrections nécessaires seront à prévoir.**

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

### **1. La démographie**

La commune a connu une croissance démographique depuis 1975 de +1,2% par an en moyenne, qui a été plus soutenue entre 2006 et 2016 du fait de la réalisation d'un lotissement (+70 habitants soit +2% par an entre 2011 et 2016). Le dossier analyse ces variations de la population sans comparaison possible avec les territoires de référence que sont le département et le périmètre du SCoT. **La MRAe recommande de compléter le rapport avec des données d'évolution de population en pourcentage, et de les comparer aux données d'autres territoires de référence.**

La taille des ménages (2,2 personnes par foyer en 2016) est comparable à la moyenne départementale (2,2), le desserrement des ménages s'étant accentué depuis 2006 (2,5 personnes par foyer à cette date contre 2,3 dans le département).

### **2. Logements**

Le parc de logements a connu une croissance régulière depuis 1975, pour s'établir à 355 logements en 2016. Cette croissance a été plus rapide que celle de la population du fait du phénomène de desserrement des ménages (notamment entre 2011 et 2016, avec une croissance de +2,8 % par an contre +2% par an pour la population). Le taux de logements vacants, de 5,4 % selon les données INSEE 2016, soit un volume de 19 logements, démontre une certaine tension du marché, la part des résidences secondaires stagnant depuis une dizaine d'années.

### **3. Eau potable**

Les développements du rapport de présentation relatifs à la ressource en eau sont notoirement insuffisants. Ils ne permettent pas de connaître la capacité résiduelle du captage utilisé et le rendement du réseau d'alimentation en eau potable.

**La MRAe recommande d'intégrer des éléments relatifs à l'approvisionnement en eau potable dans le rapport de présentation afin de permettre d'apprécier la faisabilité du projet communal.**

### **4. Assainissement**

La commune est actuellement dotée d'un réseau d'assainissement collectif sur la majeure partie du bourg. La station d'épuration possède une capacité nominale de 300 EH<sup>2</sup> et arrive à saturation selon le rapport. La commune a engagé l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement parallèlement à la révision du PLU. Ce projet de schéma, qui a fait l'objet d'une décision de non-soumission à évaluation environnementale par la MRAe en mai 2020<sup>3</sup>, prévoit la neutralisation de la station actuelle et la création d'une nouvelle unité de traitement de 500 EH.

En ce qui concerne l'assainissement non-collectif, dont relève encore une partie des espaces urbanisés de la commune, les informations sur l'état de fonctionnement des dispositifs ne sont pas présentés. Les informations devraient a minima permettre de connaître le nombre d'installations, leur taux de conformité réel et leur situation.

2 EH : équivalents-habitants

3 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2020\\_9615\\_e\\_z\\_a\\_lue\\_40\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2020_9615_e_z_a_lue_40_signe.pdf)

La MRAe demande d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome (nombre d'installations individuelles, taux de conformité des installations, performance selon le rapport du service public d'assainissement non collectif-SPANC) pour permettre d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement .

### 5. Les risques

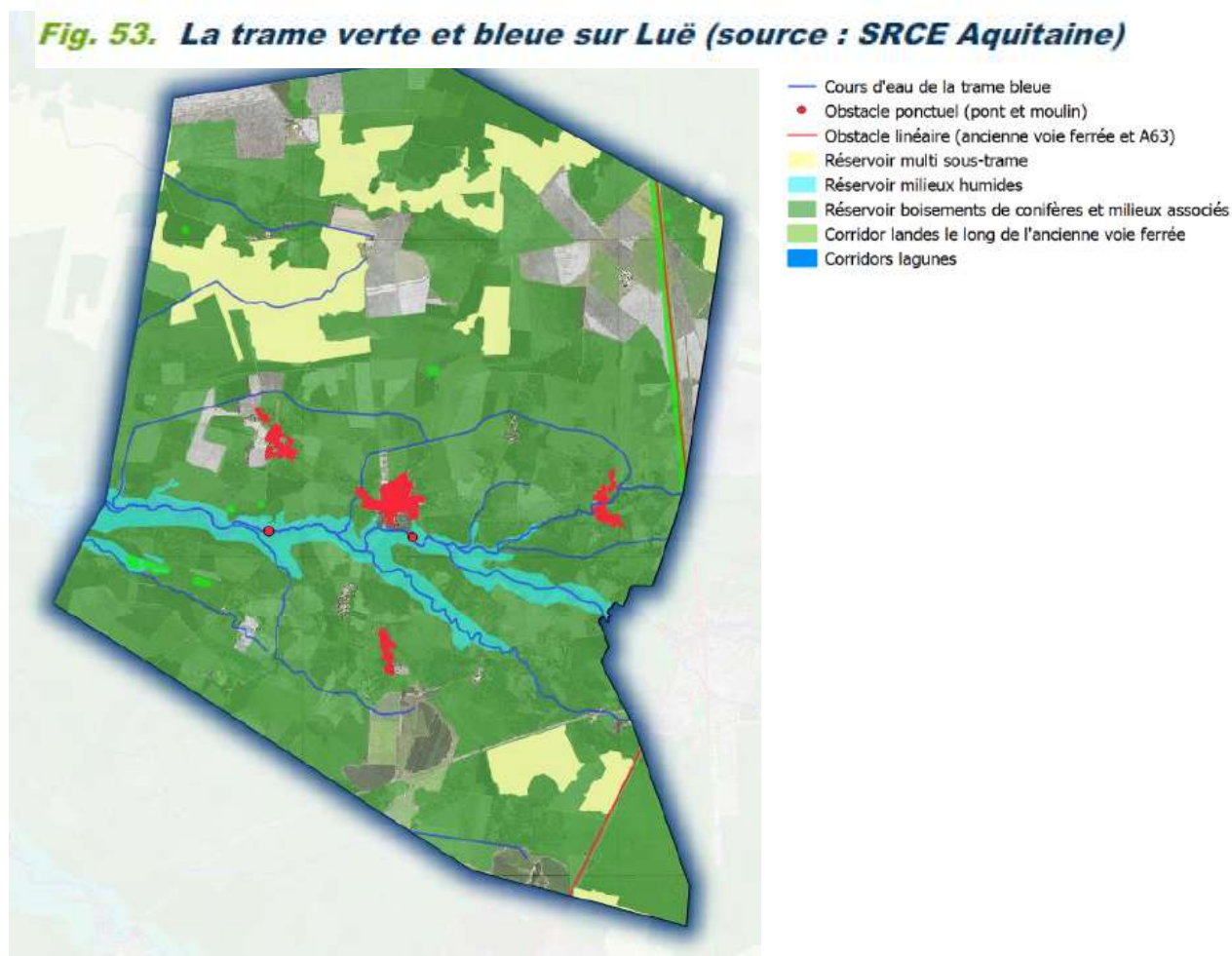
La commune est soumise notamment aux risques naturels feux de forêt, tempête et remontée de nappes (sensibilité moyenne à élevée).

D'une manière générale, les risques font l'objet d'une présentation relativement détaillée avec des cartographies permettant de situer les enjeux.

La situation du dispositif de défense contre l'incendie de la commune est présentée comme mauvaise voire inexistante ponctuellement, certains lieux-dits n'étant pas du tout équipés<sup>4</sup>. **Des informations devraient être données sur les secteurs concernés, sur la perspective de mise en conformité du dispositif de défense incendie et sur son calendrier de réalisation dans un territoire particulièrement sensible de par sa couverture boisée.**

### 6. La trame verte et bleue et les zones humides

Le rapport indique que la quasi-totalité du territoire est classée en réservoir de biodiversité par le SRCE<sup>5</sup> de l'ex-Région Aquitaine, dont la trame verte et bleue au niveau de la commune est reproduite dans le dossier<sup>6</sup> et reprise ci-dessous. Les sous-trames issues des travaux d'élaboration du SCoT du Born avant son adoption sont présentées sans qu'une déclinaison locale ne soit toutefois réalisée, sauf au niveau du bourg (cartographie reproduite)<sup>7</sup>. **La MRAe demande que la déclinaison territoriale des sous-trames du SCoT soit réalisée à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.**



**Extrait de l'étude d'impact, page 143**

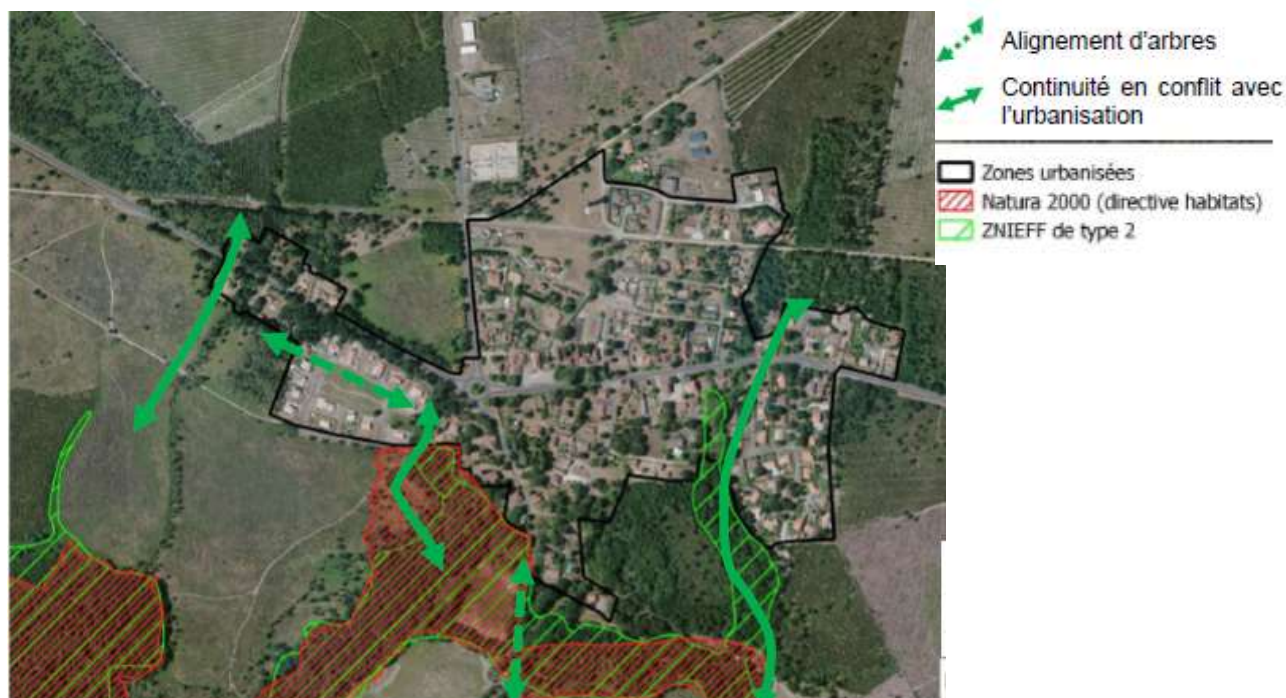
4 Rapport de présentation page 76

5 SRCE : schéma régional de cohérence écologique

6 Rapport de présentation page 143

7 Rapport de présentation page 146

La commune de Luè se caractérise par la présence, dans la partie sud de territoire, de zones humides localisées le long du réseau hydrographique naturel. Constitué du ruisseau de Canteloup et de ses affluents, ce réseau et sa ripisylve sont désignés en site Natura 2000 et inclus dans une ZNIEFF de type 2. Les zones humides sont inventoriées dans la cadre du SAGE<sup>8</sup> « Étangs littoraux Born et Buch » adopté en septembre 2015. Le bourg en est situé à proximité immédiate et doit donc faire l'objet d'une attention particulière lors du choix des zones de développement.



**« Synthèse de la trame verte et bleue au niveau du Bourg » Extrait de l'étude d'impact, page 146.**

## 7. Consommation d'espaces agricoles et naturels

Le rapport indique que 6,1 ha ont été consommés entre 2009 et 2018. Ces surfaces ont été destinées pour 5,8 ha à l'habitat et pour 0,2 ha aux activités économiques. Sur la même période on observe la construction de 35 logements, avec une faible densité moyenne d'environ 5,7 logements par hectare.

Le bilan des surfaces consommées indique également que la consommation pour l'habitat s'est faite majoritairement en dehors du bourg et en assainissement autonome (3,2 ha) avec une densité extrêmement faible de 2,8 logements par hectare.

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

### 1. Justification du projet communal et consommation d'espaces

Le rapport de présentation propose un unique scénario de développement communal, sans exposer d'alternatives au projet. Le calcul des prévisions démographiques se base sur l'accueil de 90 nouveaux habitants d'ici 2030 soit, selon le rapport de présentation, un taux moyen annuel de croissance de + 1,3 %. Ce scénario est inférieur aux tendances observées sur la dernière période et correspond bien, de fait, à un scénario maîtrisé. Cependant, l'absence de référence aux scénarios de croissance du SCoT approuvé ne permet pas d'évaluer le projet au regard des équilibres de territoire tels que définis au niveau du bassin de vie. **La MRAe recommande de mieux justifier les prévisions démographiques, et de confirmer sur ce point la compatibilité du projet au SCoT approuvé, la commune n'étant pas définie par le SCoT comme un pôle structurant, ainsi que le rappelle très clairement le dossier.**

L'objectif démographique retenu entraîne un besoin de 50 à 60 logements sans que le détail des logements nécessaires à l'évolution des besoins de la population déjà présente (notion dite de « point mort ») ne soit calculé.

La cinquantaine de nouveaux logements nécessaires seraient obtenus, d'une part en mobilisant le potentiel des espaces non encore urbanisés à l'intérieur des enveloppes urbaines ( une quinzaine de logements en densification et dans une nouvelle zone à urbaniser située dans l'enveloppe urbaine, à Cazaux) et, d'autre part en créant une nouvelle zone à urbaniser en extension (35 logements sur 3,6 ha à l'ouest du bourg).

8 SAGE : schéma d'aménagement et de gestion de l'eau

Le projet permet au final une consommation totale pour l'habitat de 5,2 ha sur dix ans, dont 3,6 ha d'espaces naturels, avec une densité moyenne de 9,5 logements par hectare, ce qui est satisfaisant. Le projet de ScoT rappelé dans le dossier fixait à cet égard un objectif de 6 ha d'espaces naturels sur une période de 17 ans (2018/2035).

Par ailleurs, le projet communal ne mobilise pas de nouvelles zones à vocation économique en extension mais engendrera la consommation de 1,9 ha en densification dans les zones existantes.

Néanmoins, deux projets de zones dédiées au développement des énergies renouvelables concernent près de 200 ha d'espaces naturels. Une nouvelle centrale photovoltaïque en zone Auep sur 71,5 hectares au lieu-dit Bise, ainsi qu'un projet de parc éolien au nord du territoire sur plus de 128 ha, qui n'entraînerait selon le dossier pas nécessairement de défrichement du moins sur toute la surface..

**La MRAe estime qu'il est nécessaire de mieux justifier la prise en compte, par le projet, de l'objectif de la maîtrise de la consommation d'espaces. Le développement des parcs photovoltaïques est en particulier à rechercher sur des espaces déjà anthropisés. La consommation d'espace totale concernerait ainsi au final 207 ha dont 203 ha d'espaces naturels, du fait des projets d'énergie renouvelable.**

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

Le projet de PLU prévoit deux zones à urbaniser « AUO » à vocation d'habitat situées à l'ouest et au nord du bourg. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure de modification ou de révision du PLU, ceci afin de permettre la réalisation de la nouvelle station d'épuration en préalable à l'urbanisation. En effet, la saturation avérée de la station actuelle a nécessité de mettre en cohérence l'urbanisation et les conditions d'assainissement des eaux usées du territoire.

Le site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born*, à proximité immédiate au sud du bourg, est intégralement classé en zone naturelle spécifiquement identifiée pour les continuités écologiques (Nce). La MRAe note toutefois que le règlement de cette zone permet les extensions du bâti existant ainsi que la construction d'annexes. Une évaluation des constructions existantes ainsi que les possibilités offertes auraient permis de mieux évaluer les impacts potentiels. **Le dossier devra être complété afin de mieux évaluer les incidences potentielles des projets permis par le zonage Nce, sur le site Natura 2000.**

Le dossier indique la réalisation d'un inventaire écologique réalisé en juin 2017, sur les secteurs en « dents creuses » ainsi que ceux ouverts à l'urbanisation, après croisement avec des données bibliographiques disponibles. La MRAe note que la description des zones de développement retenues comporte de nombreux éléments et que le dossier permet de démontrer l'abandon de deux sites de développement envisagés au sud du bourg, qui présentaient des enjeux écologiques forts. La MRAe relève néanmoins que les cartographies présentées ne permettent pas de connaître les milieux présents sur les sites retenus pour l'urbanisation.

Enfin, ni le secteur destiné au développement de l'énergie photovoltaïque (zone Auep), ni la zone Ne, destinée à l'accueil d'un parc éolien, ne font l'objet d'une analyse d'incidences. Ces secteurs, situés au nord et nord-est du territoire communal, devraient faire l'objet d'une évaluation environnementale au stade des projets. Le PLU aurait également pu prendre en compte les effets cumulés de ces développements, qui se situent en secteur forestier, avec les projets de défrichements agricoles qui semblent se développer au niveau communal.

**La MRAe recommande d'étendre les études d'incidences à l'ensemble des secteurs de projets, permettant de s'assurer des enjeux de biodiversité à prendre en compte dans les aménagements. Une représentation cartographique des données serait par ailleurs souhaitable pour l'ensemble des secteurs.**

## **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 Lué vise à encadrer le développement du territoire communal d'ici 2030 avec une perspective d'accueil de 90 personnes supplémentaires et l'urbanisation d'environ 5,2 ha pour l'habitat et 1,9 ha pour les activités économiques essentiellement en densification, se traduisant par une consommation faible d'espaces naturels. Cependant près de 200 ha sont prévus pour le développement des énergies renouvelables, dont 71,5 pour du photovoltaïque, sans que le rapport n'en évalue les conséquences écologiques. Le dossier ne présente pas non plus à cet égard d'analyse d'alternatives, dont la bonne échelle se situerait par ailleurs sur un territoire plus vaste.

L'adoption du SCoT du Born, qui est postérieure à l'arrêt du présent projet et s'imposera à son adoption,

nécessite que le dossier de PLU soit vérifié et argumenté du point de vue de sa compatibilité avec le document supérieur.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic, notamment en précisant certaines données relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie.

Enfin, l'analyse des incidences des différentes zones de développement des énergies renouvelables nécessite d'être réalisée afin de s'assurer d'une prise en compte suffisante de l'environnement par le projet de PLU.

À Bordeaux, le 24 juin 2020

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine  
Le membre permanent délégué



Gilles PERRON