

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité par
déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Linxe (40) pour permettre une opération d'aménage-
ment sur l'ancien site industriel Darbo porté par la communauté
de communes Côte Landes Nature**

n°MRAe 2024ANA9

dossier PP-2023-15071

Porteur du Plan : la communauté de communes Côte Landes Nature
Date de saisine de l'Autorité environnementale : le 27 novembre 2023
Date de consultation de l'Agence régionale de santé : le 4 décembre 2023

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 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 7 février 2024 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Cédric GHESQUIERES, Patrice GUYOT, Pierre LEVAVASSEUR, Jérôme WABINSKI, Cyril GOMEL, Freddie-Jeanne RICHARD, Elise VILLENEUVE,

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.

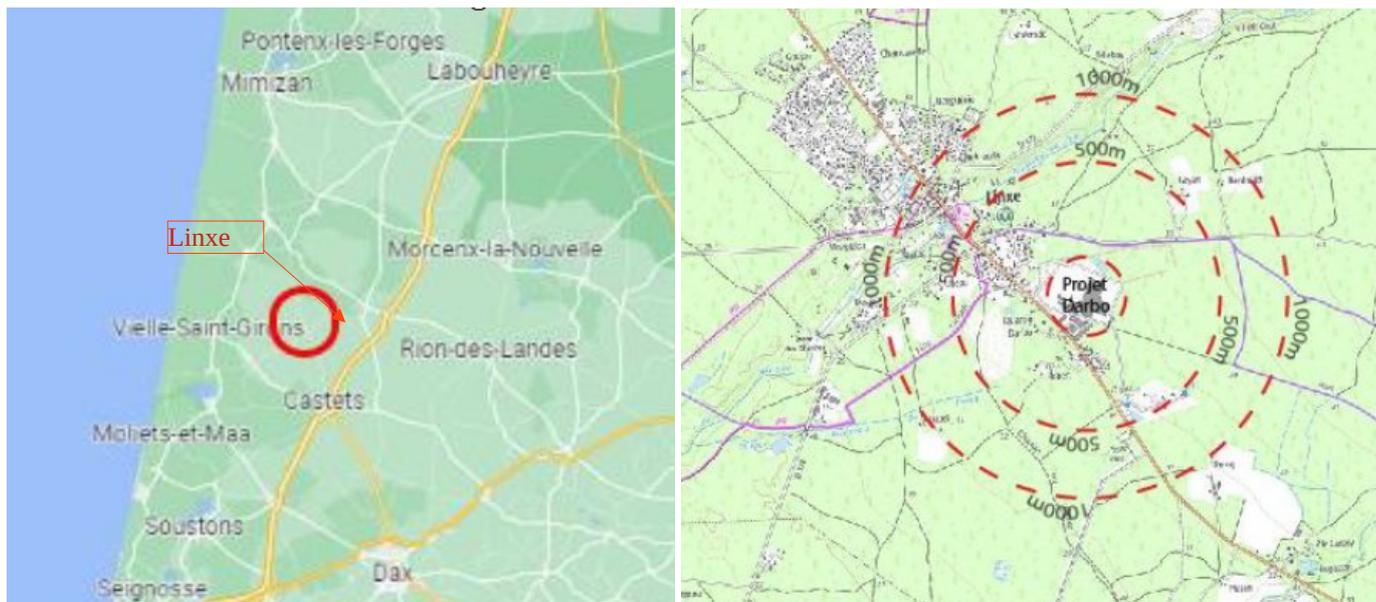
Étaient absents ou excusés : Raynald VALLEE, Jessica MAKOWIAK,

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Linxe (40). L'objectif est de permettre la reconversion de la friche industrielle Darbo (33 hectares) en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant des logements, des hébergements touristiques, des activités et une installation de production d'énergie renouvelable.

Le PLU de Linxe (1513 habitants en 2020 d'après les données de l'INSEE sur un territoire de 80,93 km²) a été approuvé le 17 décembre 2014. Sa mise en compatibilité est portée par la communauté de communes Côte Landes Nature, qui regroupe 10 communes membres, et une population d'environ 12 500 habitants.

La communauté de communes porte également l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), prescrit en 2019, dont l'approbation est prévue au cours de l'année 2024. La commune de Linxe est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Côte Landes Nature approuvé le 5 juin 2018, et ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe du 14 mars 2018¹.



Localisation de la commune de Linxe ; Localisation du secteur - source : notice de présentation page 6

L'activité industrielle du site concernait une ancienne usine de fabrication de panneaux de bois relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont l'exploitation a cessé en 2016. Les bâtiments de l'usine étaient situés dans la partie ouest du site, une zone de stockage de bois occupait la partie est.

Le site est situé en entrée de ville, au sud du bourg de Linxe, entre la route de Retgeyre au nord et la route départementale RD 42, qui relie Linxe à Castets, dans un axe nord-ouest / sud-est.



Situation de l'enceinte de l'ancienne fabrique de panneaux de bois de la société Darbo – Notice page 9

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_5848_scoT_cote_landes_natures_avis_ae_mrae_signe.pdf

D'après les éléments de programmation présentés dans le dossier, la mise en compatibilité vise à permettre :

- la création d'une zone d'habitat de 101 logements avec une diversité de formes urbaines (habitat individuel, habitats groupés et collectifs) ;
- la création d'une zone de développement du tourisme (hôtel, résidence de tourisme ou village vacances) ;
- l'implantation d'activités économiques (bureaux, commerces, artisanat, industrie ou entrepôt) ;
- l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

Le projet de création de la centrale photovoltaïque a fait l'objet d'une étude d'impact pour laquelle la MRAe a été saisie pour avis le 22 décembre 2023.

La mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale au titre du 2° de l'article R. 104-13 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.

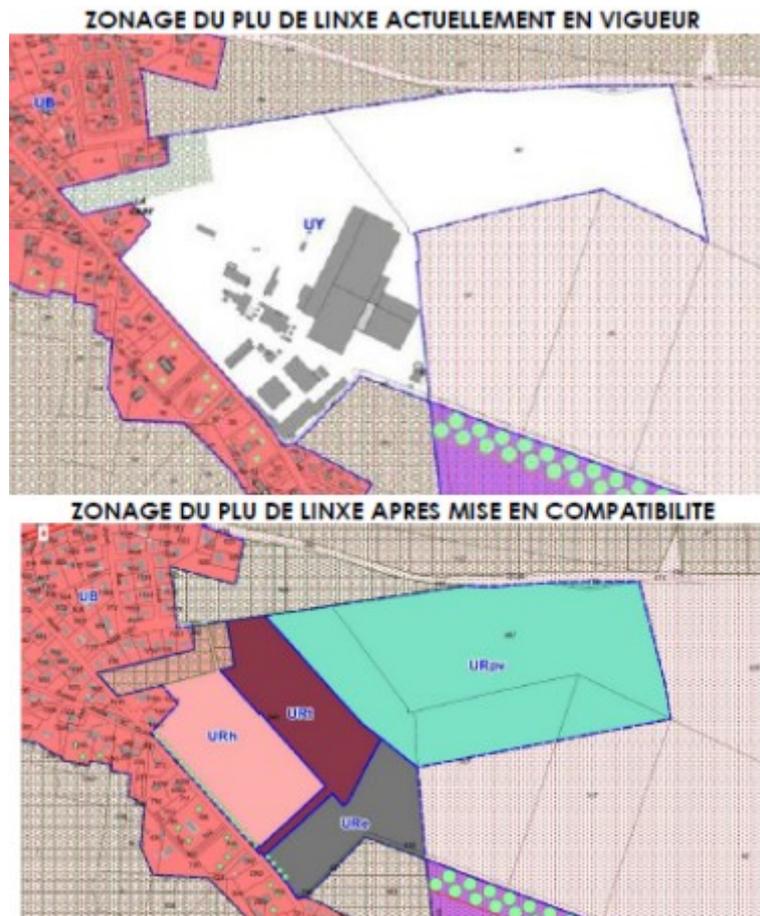
La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme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

II. Objet de la mise en compatibilité

Le site concerné par la mise en compatibilité est actuellement classé en zone UY destinée aux activités industrielles, artisanales et de commerces sur une surface de 28,73 hectares, et en zone naturelle N sur 4,27 hectares. Il est bordé par un espace boisé classé (EBC) séparant le site d'un quartier résidentiel situé au nord-ouest et par un « espace boisé tampon à conserver » identifié par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) le long de la route de Retgeyre.

Afin d'assurer la faisabilité du projet d'aménagement urbain, la mise en compatibilité consiste à :

- modifier le schéma d'organisation du territoire présenté dans le PADD, afin d'identifier le site DAR-BO en tant que secteur de renouvellement urbain et de supprimer « l'espace boisé tampon à préserver » ;
- créer dans la zone de renouvellement urbain des secteurs spécifiques pour chaque partie du projet : URh pour la création de logements, URt pour le complexe touristique, URe pour les activités, et URpv pour un parc photovoltaïque ; un règlement écrit est décliné pour chaque secteur ;
- déclasser 940m² de l'EBC situé au nord-ouest du site afin de permettre la création d'une voie verte de desserte du futur quartier d'habitation ;
- définir des dispositions particulières du projet d'aménagement par une orientation de programmation et d'aménagement (OAP) pour la prise en compte des enjeux du site, en termes de biodiversité, d'insertion paysagère, de gestion des eaux pluviales et de risque incendie.



Règlement graphique du PLU de Linxe modifié (source : Notice de présentation, page 9)

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

A. Qualité générale de l'évaluation

Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme, notamment un résumé non technique favorisant l'appropriation du projet par le public.

S'agissant de la démarche d'évaluation, le dossier fait ressortir, à travers des tableaux de synthèse, les principaux enjeux environnementaux identifiés. La démarche d'évitement, de réduction et de compensation des incidences environnementales est présentée en détails.

L'articulation de la mise en compatibilité avec les documents de rang supérieur (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, SCoT, plan local de l'habitat) est clairement explicitée.

L'analyse des enjeux environnementaux de la mise en compatibilité est basée sur les résultats de l'étude d'impact relative au projet photovoltaïque réalisée sur tout le périmètre du projet d'aménagement urbain. L'étude d'impact a été transmise pour avis à la MRAe le 22 décembre 2023. Le dossier de mise en compatibilité ne mentionne pas les procédures relatives aux autres phases du projet (logements, activités, projets touristiques).

La MRAe observe qu'une procédure commune aurait permis de présenter dans le cadre d'un seul dossier les enjeux de la réalisation du projet de réhabilitation de la friche Darbo et de mener une enquête publique unique.

La MRAe recommande de présenter l'ensemble des procédures nécessaires à la réalisation des projets compris dans le périmètre de la mise en compatibilité, en expliquant l'articulation entre les différentes démarches d'évaluation.

B. Justification du projet

1. Développement démographique et économique

Le dossier ne contient aucun élément relatif au projet démographique porté par les documents en vigueur (PLU, SCoT, PLH) ou envisagés dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration. Il présente uniquement les principaux éléments de programmation de réhabilitation de la friche Darbo, sans justifier l'augmentation de population attendue². En conséquence les incidences du projet de mise en compatibilité sur le projet d'accueil démographique du territoire ne peuvent pas être évaluées.

Le dossier précise en outre que la production de logements attendue dans le secteur URh excède l'objectif communal de production de logements fixé par le SCoT. Cet objectif portait sur 332 logements de 2016 à 2040. D'après le bilan de la production de logements présenté, 79 logements resteraient à produire entre 2023 à 2040, alors que la mise en compatibilité porte à elle seule sur un objectif de 101 logements³, hors ouvertures à l'urbanisation déjà planifiées.

Les incidences de la mise en compatibilité sur l'armature territoriale prévue par le SCoT, qui identifie Linxe en tant que « pôle intermédiaire », devraient être ré-évaluées en conséquence, en tenant compte des différents volets de la mise en compatibilité (développement de l'habitat, du tourisme et d'activités économiques), ce qui n'est pas le cas dans le dossier présenté.

La MRAe recommande de présenter les éléments en matière de démographie et de besoins en logements relatifs à la commune de Linxe justifiant, le cas échéant, un dépassement des objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements. Les incidences éventuelles de la mise en compatibilité sur l'armature territoriale au niveau du SCoT doivent, en outre, être précisées.

2. Choix du site de projet

Le choix du site pour l'ensemble du programme est justifié par la nécessité de requalifier le site Darbo, abandonné depuis 2016, soit deux ans après l'approbation du PLU, et par sa situation stratégique en entrée de ville entre Linxe et Castets.

La notice fait état de différents scénarios envisagés pour l'implantation des différents programmes prévus sur le site. Elle conclut à l'absence d'offre foncière alternative de taille suffisante pour développer une opération urbaine mixte d'habitat, d'hébergements touristiques et d'activités.

L'argument selon lequel l'absence d'un autre espace de friche de grande taille ne permettait pas d'envisager des solutions alternatives au projet présenté n'apparaît pas convaincant. En outre, le dossier aurait pu contrebalancer cet accroissement de logements en identifiant des zones à urbaniser qui pourraient être reclassées en zones agricole ou naturelle.

La MRAe recommande d'inclure dans le projet de planification de l'urbanisme de la commune ou de l'intercommunalité, les extensions d'urbanisation induites par le projet de reconversion de la friche Darbo, et de chercher à diminuer les actuelles ouvertures potentielles à l'urbanisation dans une logique de maîtrise de la consommation des espaces.

3. Incidences sur la consommation d'espace

La mise en compatibilité du PLU de Linxe emporte, également sans justification, le déclassement de 4,27 hectares de zone naturelle, qui seraient reclassés en secteur URpv pour permettre l'installation d'un parc photovoltaïque..

Le dossier de mise en compatibilité ne comporte aucun bilan de la consommation foncière permettant d'évaluer les incidences du projet de mise en compatibilité sur l'économie générale du PLU ; selon la notice du projet, le territoire se donne pour objectif de réduire de 29% la consommation foncière.

La MRAe recommande de présenter un bilan de la consommation d'espaces du PLU en vigueur et de justifier la consommation de plus de quatre hectares supplémentaires. Elle recommande également de préciser la situation du PLU après sa mise en compatibilité en matière de réduction des consommations foncières.

2 La notice mentionne page 97 que les incidences sur le réseau d'assainissement représentent un surplus de 460 équivalent habitant, dont 252 résidents permanents et 126 résidents saisonniers et 82 employés des activités économiques. Cette estimation est insuffisante pour apprécier les incidences de la MEC sur le projet démographique de la collectivité.

3 Notice de présentation de la MEC, p. 21.

De manière générale, la MRAe rappelle que la loi Climat et résilience du 22 août 2021 renforce l'engagement des PLU dans la lutte contre l'artificialisation des sols, avec l'obligation pour les PLU de définir une trajectoire vers l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050. De plus, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, prévoit une diminution de 50 % de la consommation d'espaces à l'échelle régionale en 2030, par un modèle de développement économe en foncier.

Le dossier met en avant l'optimisation de l'usage du site, avec une densité de 20 logements à l'hectare en secteur Urh. **La MRAe recommande de prescrire la densité minimale dans le règlement et dans l'OAP.**

C. Prise en compte de l'environnement

1. Incidences sur le milieu biologique et mesures d'évitement-réduction-compensation associées

L'évaluation des incidences sur la faune et la flore s'appuie d'une part sur une étude des fonctionnalités écologiques du site au regard des trames vertes et bleues du SCoT et du futur PLUi, et d'autre part sur des inventaires de terrain réalisés entre les mois de novembre 2021 et d'avril 2022. La MRAe s'interroge sur la justification de la période retenue pour la représentativité des résultats d'inventaire.

Le périmètre d'étude inclut les espaces boisés se situant entre la future zone URpv et une centrale photovoltaïque existante au sud. L'espace boisé classé qui jouxte le périmètre de la mise en compatibilité au nord est également inclus dans le périmètre d'étude.

Le site est situé à proximité du site Natura 2000 *Zones humides de l'Étang de Léon* référencé FR7200716 au titre de la directive « habitats », également couvert par une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF).

Les inventaires concluent à la présence de plusieurs espèces d'intérêt patrimonial, dont le Rossolis intermédiaire, le Lotier grêle et le Lotier hispide, ainsi qu'un chêne pédonculé remarquable. S'agissant de la faune, 57 espèces protégées ont été recensées sur le site, qui accueille notamment les habitats naturels d'amphibiens et de lépidoptères présentant des enjeux forts de conservation (la Rainette ibérique, le Fadet des Laïches), et est utilisé pour la reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux (Fauvette Pitchou, Engoulevent d'Europe). Il s'agit également d'une zone de chasse pour plusieurs espèces de chiroptères.

Les zones utilisées par les espèces pour leur cycle de vie ne sont pas localisées, ce qui nuit à la compréhension de la hiérarchie des enjeux présentée dans l'étude. Le dossier ne permet pas en particulier de comprendre pourquoi la partie ouest du site, la plus anthropisée, est classée en zone à enjeu fort, tandis que la partie est qui accueille notamment une zone humide et des stations de Lotier n'est classée qu'en zone à enjeu modéré.

D'après les éléments de l'étude d'impact, cela est probablement lié à la nidification des chiroptères dans l'un des bâtiments de la zone ouest. Ce constat n'explique cependant pas le classement de l'ensemble du périmètre autour des bâtiments en enjeu fort.

La MRAe recommande de fournir des justifications précises quant à la classification des enjeux de biodiversité. De plus, elle recommande d'argumenter le choix des périmètres des zones à enjeux fort et modérés en tenant compte de l'état initial de l'environnement dont les résultats doivent être présentés de manière plus précise et cartographiée.

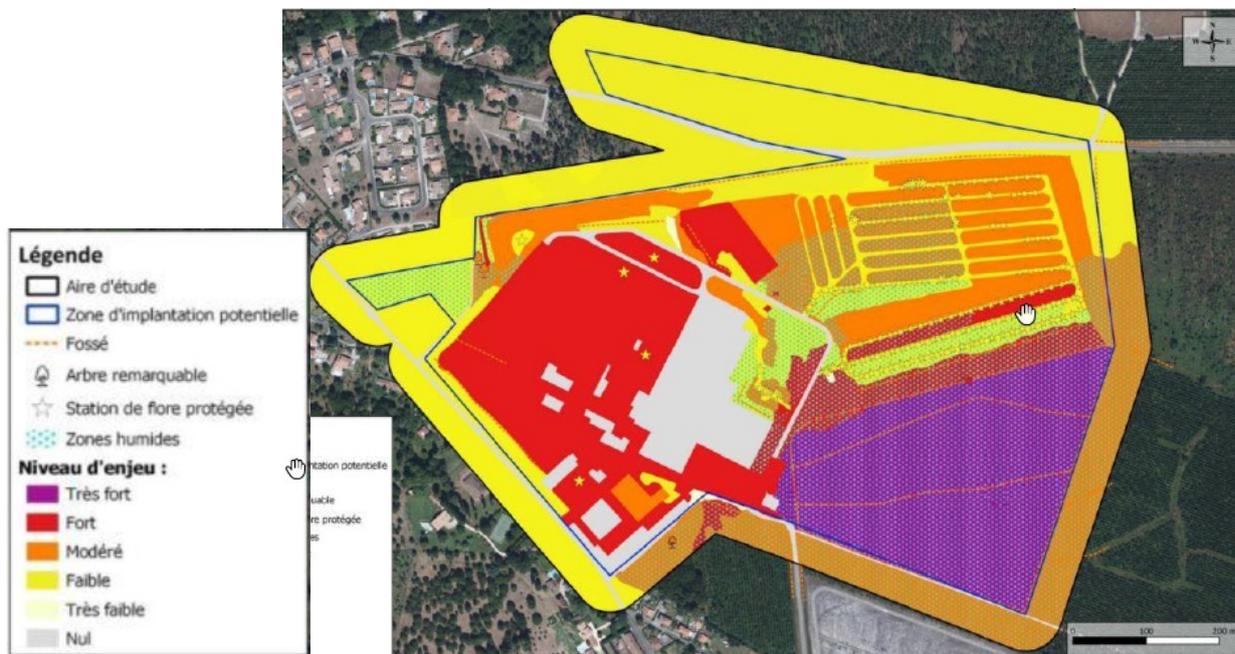
Le dossier met en avant les incidences globalement positives du projet de renouvellement urbain, malgré des incidences négatives liées à la destruction d'habitats d'espèces protégées et de zones humides. Il fait valoir que la mise en compatibilité permettra de requalifier l'entrée de ville de Linxe, et de recréer des continuités écologiques entre le site Natura 2000 *Zones humides de l'étang de Leon* qui traverse le bourg au nord, et les espaces boisés alentours.

La notice conclut à l'absence d'incidences directes sur le site Natura 2000 et la ZNIEFF des zones humides de l'étang de Léon. Après réduction de l'emprise pour éviter l'espace boisé classé au nord et les espaces boisés sur Lande à Molinie au sud (espaces de reproduction de l'Engoulevent et du Fadet des Laïches), les incidences résiduelles de la mise en compatibilité concernent 1 907 m² d'habitats d'intérêt communautaire, 3 789 m² d'habitat du Lotier Hipside, et 5 894 m² de zone humide. Des destructions d'habitats favorables à l'avifaune sont également signalées, sans autre précision.

La MRAe recommande de justifier l'absence d'évitement de la zone naturelle N de plus de quatre hectares, reclassée en zone URpv dans le projet de mise en compatibilité, alors que les incidences environnementales y sont qualifiées de fortes. La MRAe rappelle que les contours des projets photovoltaïques doivent s'adapter aux enjeux identifiés sur les terrains, et s'inscrire prioritairement dans une démarche d'évitement.

Au niveau du PLU, les mesures de réduction prévues consistent notamment dans la création de trames vertes reliant les boisements situés au nord et au sud du site, et dans l'obligation de réaliser des clôtures perméables pour la petite faune. S'agissant des compensations prévues, certaines mesures sont prévues in situ⁴, et d'autres sur des sites se situant dans un rayon de 10 km⁵. Le dossier ne précise pas le classement des sites de compensation au regard du PLU actuel.

Le dossier évoque un site de compensation des habitats de la Fauvette Pitchou sur une parcelle devant être défrichée, sans inclure ce site dans la démarche d'évitement et de réduction des incidences environnementales.



Synthèse des enjeux naturalistes (source : notice de présentation, p. 70)

La MRAe recommande de mettre en place des mesures de protection renforcées afin de garantir la pérennité des secteurs bénéficiant de mesures de compensation, telles qu'un classement en zone naturelle protégée Np.

L'opération d'aménagement sur la friche industrielle Darbo étant susceptible d'impacts résiduels, la nécessité d'une dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats est à évaluer préalablement à tout aménagement du site.

Le projet de mise en compatibilité classe en zone URh la bande de cinq mètres destinée à la création de la voie verte au sein de l'espace boisé classé. Cette solution permet à la collectivité de maîtriser la localisation de la voie. L'EBC comporte des parties présentant, d'après la carte des enjeux naturalistes, des zones à enjeux faibles, et d'autres présentant des enjeux modérés à forts. **La MRAe recommande d'évaluer les impacts de la réalisation et l'usage de la voie verte sur le milieu.**

2. Gestion de l'eau

Le dossier indique que la future zone UR se situe dans un secteur sensible aux pollutions selon le SDAGE Adour Garonne.

Il précise que la future zone UR sera desservie par le réseau d'assainissement collectif, les effluents supplémentaires générés par le projet d'habitations, de tourisme et de développement économique étant estimé à 460 équivalent habitants. Selon le dossier, le réseau d'assainissement dispose de capacités résiduelles suffisantes pour accueillir ces effluents, sans plus de précision.

La MRAe recommande de compléter l'état initial en présentant la station d'épuration à laquelle sera raccordée la zone, en spécifiant sa capacité résiduelle, et son état de fonctionnement. Pour mémoire, dans son avis sur le projet de SCoT, la MRAe demandait des précisions sur les travaux prévus pour remédier aux dysfonctionnements constatés sur la station d'épuration de la commune.

4 Sont concernées les mesures relatives au Lotier hipside et au Lotier grêle, aux zones humides, au Serin Cini et au Verdier d'Europe.

5 Sont concernées les mesures ayant trait aux amphibiens et à la Fauvette Pitchou.

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement de la future zone UR impose des mesures visant à éviter l'accélération des ruissellements (gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec des débits de fuite maximum à respecter). Le règlement prévoit l'utilisation de revêtements perméables pour les aires de stationnement de plus de 10 places, et fixe des surfaces minimales plantées ou en pleine terre⁶.

S'agissant de l'eau potable, le dossier précise que le périmètre de la mise en compatibilité ne se situe dans aucun périmètre de captage. Le besoin supplémentaire induit par la réalisation des projets est estimé à 19 320m³ par an, le dossier concluant à une capacité résiduelle suffisante du réseau d'adduction, qui dessert déjà le site. **La MRAe recommande de compléter l'état initial en démontrant la disponibilité de la ressource aux vues de l'augmentation de la demande en eau potable.**

3. Prise en compte des risques et nuisances

Le dossier présente les risques identifiés dans le périmètre de la mise en compatibilité. Les principaux risques naturels identifiés ont trait au risque incendie feu de forêt à proximité d'un milieu forestier, et du risque de remontée de nappe.

Le projet d'aménagement est localisé sur une ancienne installation industrielle dont le sol est pollué⁷. Préalablement à tout aménagement, une procédure de dépollution de la totalité du site doit aboutir à une autorisation de travaux pour la réhabilitation/dépollution et permettre le déclassement ICPE du site.

La MRAe relève que le projet de règlement d'urbanisme des zones UR précise clairement en condition préalable à tout aménagement que les mesures de dépollution devront être effectuées, et validées par les autorités compétentes préalablement à la réalisation de toute nouvelle construction.

S'agissant du risque incendie feu de forêt, la mise en compatibilité prévoit un recul des constructions par rapport au massif boisé (6 mètres, sauf en URpv où le recul est à adapter aux mesures préventives du risque), et impose que les clôtures construites en limite d'un boisement ne comportent pas de matériau « sec ou inflammable ».

Le dossier précise que le réseau de défense contre l'incendie (DFCI) sera étendu pour équiper la future zone UR, le réseau actuel n'étant cependant pas présenté.

La MRAe recommande de présenter le réseau DFCI ayant vocation à desservir la future zone UR. Elle recommande également de préciser dans le PLU que la zone URpv comprend les surfaces correspondant à l'application des obligations légales de débroussaillage (OLD). Le recul des constructions devra être compatible avec les mesures de défense préconisées par le SDIS.

Le futur secteur Ue autorise des constructions à vocation artisanale et industrielle, au contact des futurs secteurs URh, URt et URpv. Or, le dossier ne précise pas comment le projet de mise en compatibilité contribue à prévenir les risques de conflits d'usage susceptibles d'intervenir entre ces secteurs (hors la gestion des nuisances sonores) et avec les secteurs habités environnants.

La MRAe recommande à la collectivité de prendre en compte les potentiels conflits d'usage du projet d'aménagement, et d'introduire dans le règlement des dispositions visant à les anticiper et les éviter.

4. Qualité du cadre de vie

S'agissant d'insertion paysagère, le dossier ne pointe aucun enjeu lié à des co-visibilités avec des sites ou des monuments d'intérêt patrimonial.

L'un des enjeux identifiés porte sur la visibilité de la centrale photovoltaïque depuis la route départementale RD 42, et depuis la zone d'habitation prévue sur le futur secteur URh. Les bandes végétales prévues par l'OAP doivent à cet égard permettre de réduire les co-visibilités.

L'augmentation du trafic sur la RD 42 est estimée de l'ordre de 400 à 500 véhicules par jour, par rapport à un trafic de 2 960 véhicules par jour en 2019⁸, soit une augmentation de 16 %. Une largeur de recul de dix mètres de la RD 42 est imposée par le règlement. Il convient de justifier que la bande paysagère constitue une protection sonore suffisante dans le cadre du projet communal.

Le dossier précise cependant que la collectivité ne dispose pas d'une évaluation de l'augmentation des nuisances sonores qui pourraient être induites par les activités touristiques et économiques.

La MRAe recommande de mettre en œuvre des mesures réglementaires permettant d'éviter ou de réduire les nuisances sonores entre les différentes activités et les habitations envisagées par le projet de mise en compatibilité.

6 La MEC prévoit 20 % d'espaces plantés dans les espaces aménagés sur les secteurs URh, URt, URe, 30 % d'espaces en pleine terre en zone d'habitat collectif telle qu'indiquée sur l'OAP, et 40 % en habitat individuel.

7 Une étude réalisée en 2021 a permis, selon le dossier, de montrer la présence de zones de pollution concentrée par les hydrocarbures C10-C40, l'ammonium, l'azote total et les nitrates dans les sols et en ammonium pour les eaux souterraines (notice page 81).

8 Notice de présentation de la MEC, p. 96.

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

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Linxe dans le département des Landes vise à permettre une opération d'aménagement sur le site d'une ancienne entreprise de fabrication de panneaux de bois. L'opération consiste à créer des logements, des hébergements touristiques, des activités économiques et la production d'énergie renouvelable.

L'état initial présenté est détaillé et la démarche ERC⁹ engagée permet de saisir la complémentarité des mesures mises en œuvre à l'échelle du projet et du PLU.

Le choix d'une friche industrielle, donc d'un terrain déjà artificialisé pour mener l'opération semble adapté. Cependant, il aurait dû être accompagné par un travail de réduction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le reste du territoire.

En effet, le projet d'aménagement ouvre à l'urbanisation des nouveaux espaces pour créer des logements et des activités, qui s'ajoutent à ceux déjà programmés dans le PLU actuel sans justification.

Le projet d'aménagement réinterroge l'armature territoriale du SCoT. Le futur PLUi de la communauté de communes Côte Landes Nature devra le prendre en compte et intégrer un effort de réduction de la consommation des espaces, par mutualisation des objectifs de production de logements et de zones d'activités.

Le choix de la procédure de mise en compatibilité pour un projet de cette importance ne permet pas de faire de cette opportunité foncière un projet d'aménagement à l'échelle du territoire.

Le projet emporte des incidences sur des habitats naturels d'intérêt communautaire et des zones humides pour lesquelles la démarche d'évitement ne peut être considérée comme aboutie. Les mesures de compensation doivent être clairement définies avant la mise en œuvre du projet. La création de la zone URpv prise sur la zone actuellement classée naturelle n'apparaît pas justifiée.

Le projet d'aménagement ne pourra être envisagé qu'à l'issue de la mise en œuvre des mesures de dépollution du site. L'analyse des risques de nuisances liées à la cohabitation de zones d'habitat, de tourisme, d'activités économiques et de production d'énergie mérite également d'être approfondie.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

A Bordeaux, le 8 février 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la présidente de la MRAe

Signé

Annick Bonneville