

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

n°MRAe 2022ANA87

dossier PP-2022-12917

**Porteur du Plan** : Commune du Teich

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 12 juillet 2022

**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 1<sup>er</sup> août 2022

## 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 5 octobre 2022 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

*Ont participé et délibéré : Hugues AYPHASSORHO, Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Pierre LEVAVASSEUR, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK, Cyril GOMEL.*

*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, Elise VILLENEUVE.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Teich, située dans le département de la Gironde, au sud-est du bassin d'Arcachon, à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux.

La commune du Teich est membre de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (COBAS) qui regroupe les communes d'Arcachon, de La Teste de Buch, de Gujan-Mestras et du Teich pour une population totale d'environ 68 000 habitants en 2019.

Elle 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 est engagée depuis le 9 juillet 2018.

Le programme local de l'habitat (PLH) de la COBAS (2016-2021) a été approuvé le 30 juin 2017.

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. Elle fait partie du parc naturel régional des Landes de Gascogne et du parc naturel marin du bassin d'Arcachon.

La commune compte 8 500 habitants en 2019 pour une superficie de 8 707 hectares et envisage d'atteindre une population de près de 10 500 habitants à l'horizon 2032 avec la réalisation de 1 525 nouveaux logements.



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

La commune du Teich est concernée par les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral. Elle est en effet située sur la façade littorale du bassin d'Arcachon au niveau du delta de la Leyre, à l'interface entre les eaux douces du bassin versant de la Leyre et les eaux salées de l'océan Atlantique.

Situé sur l'une des voies de migration de l'avifaune les plus importantes d'Europe, le delta est constitué, d'amont en aval, d'une mosaïque de prairies et de boisements inondables, d'espaces endigués, de roselières, de prés salés fragmentés de lacs de tonnes, mais aussi de bancs sableux et de vasières sillonnés de nombreux chenaux.

Les marais du delta de la Leyre constituent l'habitat d'espèces patrimoniales terrestres, telles le vison d'Europe, ou aquatiques, comme l'anguille, ainsi que celui de nombreux juvéniles de poissons. La diversité d'habitats assure également des conditions favorables à l'escale ou à l'hivernage d'oiseaux migrateurs.

Les espaces urbanisés se situent au nord du territoire communal et de l'autoroute A 660, à proximité du bassin d'Arcachon et du delta de la Leyre.

De vastes espaces boisés de feuillus et de boisements mixtes sont présents au sein de l'enveloppe urbaine, dans la vallée de la Leyre à l'est du territoire et dans la coulée verte de Cantaranne à l'ouest.

Le territoire, au relief très plat, s'étire ensuite vers le sud sur un plateau forestier composé principalement de pinèdes de production. La forêt couvre ainsi environ 86 % du territoire communal.

Le territoire comprend pour partie le périmètre des sites Natura 2000 du *Bassin d'Arcachon et Cap Ferret et Vallées de la Grande et de la Petite Leyre*, référencés respectivement FR7200679 et FR7200721 au titre de la Directive « Habitats, faune, flore », et du site du *Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin* référencé FR7212018 au titre de la directive « Oiseaux ».

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 11 juillet 2006 et dont la révision a été engagée le 14 avril 2016. Le projet de révision 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.

**Un premier projet de révision du PLU, arrêté le 17 janvier 2019, a donné lieu à un premier avis de la MRAe le 30 avril 2019<sup>1</sup>. Ce projet, qui a fait l'objet d'un nouvel arrêt le 30 juin 2022, a été modifié en particulier sur les points suivants :**

- **le rapport comprend dorénavant des précisions relatives aux espaces boisés les plus significatifs identifiés en application de la loi Littoral ;**
- **le projet évite l'urbanisation du secteur de Lamothe exposé au risque d'inondation ;**
- **le projet d'hébergement touristique à l'est du bourg a été retiré ;**
- **le nouveau projet réduit les surfaces des zones d'urbanisation future AUh2 situées au sud ouest du bourg ;**
- **les emplacements réservés pour la création de bassins de rétention des eaux pluviales ont été retirés de la coupure d'urbanisation de Canteranne.**

**Le présent avis de la MRAe porte sur ce deuxième projet de révision du PLU, en faisant référence, si nécessaire, aux remarques déjà formulées sur le projet arrêté précédemment.**

## **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**

Le rapport de présentation répond aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il s'attache à fournir des données et des informations pour partie actualisées.

De manière générale et en cohérence avec les remarques déjà émises par la MRAe sur le projet arrêté en 2019, le rapport de présentation souffre d'une organisation manquant de cohérence, rendant peu claires et accessibles les informations. A titre d'illustration, la déclinaison des dispositions d'urbanisme relatives à l'application de la loi, ainsi que les protections<sup>2</sup> à caractère patrimonial et paysager sont présentées dans une partie improprement intitulée « *Les périmètres réglementaires* », elle-même intégrée à un chapitre portant sur le « milieu biologique ».

Par ailleurs, plusieurs cartes et illustrations du rapport, à l'image de celle située p. 101, sont imprécises et ne comportent pas de source, ce qui ne permet pas d'apprécier leur validité et leur portée. Les données sont éparpillées ou non formulées et ne permettent pas d'être aisément prises en compte.

Les développements relatifs au diagnostic et à l'état initial de l'environnement ne comportent globalement pas de synthèse des thématiques abordées, même partielle.

**La MRAe rappelle l'importance qualitative du contenu du rapport de présentation qui, à partir des éléments de diagnostic et d'état des lieux, doit identifier des enjeux que le PADD et les pièces opposables prennent en considération, dans le cadre du projet de territoire et des orientations générales du Code de l'urbanisme. Le rapport doit fournir à cet égard les justifications et explications nécessaires, parallèlement à l'évaluation des incidences prévisionnelles sur l'environnement.**

**La MRAe recommande d'améliorer la structuration logique du rapport de présentation, de citer voire d'actualiser la source des illustrations et de compléter le rapport par des synthèses des thématiques abordées, illustrées de cartes précises reprenant les principaux enjeux soulevés afin de faciliter la mise en perspective du projet de territoire.**

Malgré les recommandations précédemment émises par la MRAe, le résumé non technique reste trop synthétique en ce qui concerne la restitution du diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement et de l'explication des choix. Il manque par ailleurs des illustrations et des cartes permettant de visualiser les principaux enjeux du territoire et la manière dont le PLU les prend en compte.

La MRAe rappelle à nouveau 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 de révision du PLU et de ses effets sur l'environnement.

**La MRAe réitère sa recommandation émise sur la première version du projet de révision du PLU portant sur le fait que le résumé non technique doit être amélioré pour permettre un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier.**

1 avis de la MRAe n°2019ANA79 :

[https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2019\\_7814\\_plu\\_r\\_leteich\\_avis\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_7814_plu_r_leteich_avis_mrae_signe.pdf)

2 Rapport de présentation pages 101 et suivantes

Le système d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU est identique à la précédente version du projet de révision, sans données chiffrées. Il convient de préciser la disponibilité réelle des données et d'intégrer, lorsque c'est possible, un « état zéro » initialisant l'indicateur et permettant de constituer une valeur de référence.

De plus, lorsque la périodicité d'actualisation des indicateurs est précisée, elle est indiquée sur la durée du PLU ou tous les neuf ans, alors que certains indicateurs pourraient aisément être suivis annuellement (nombre de logements réalisés, évolution de la population, linéaire de liaisons douces aménagées, etc.). La périodicité de suivi des indicateurs doit être précisée afin de permettre un suivi régulier et efficace des effets environnementaux de la mise en œuvre du PLU, permettant le cas échéant l'application de mesures correctrices.

**La MRAe réitère sa recommandation émise sur la première version du projet de révision du PLU portant sur la nécessité de compléter le système d'indicateurs proposés pour le rendre opérationnel. Elle recommande d'indiquer les valeurs de référence des indicateurs et leur fréquence de suivi qui constituent des éléments importants permettant l'évaluation en continu du document d'urbanisme.**

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

### **1. Démographie et logements**

La commune connaît une forte croissance de sa population depuis 1968 reposant sur des soldes naturel et migratoire positifs. Le taux de variation annuelle moyen de la population est de 2,9 % entre 2013 et 2019.

Selon le dossier, la population saisonnière maximale en période estivale est estimée à 3 500 personnes, soit une population totale en période touristique d'environ 12 000 personnes.

Le Teich connaît un accroissement constant de son parc de logements depuis 1968 et compte 4 200 logements en 2018, dont une majorité de résidences principales (86 % du parc). Le rapport fait état d'un parc de logements relativement récent avec 61 % des logements construits après 1990, marqué par une forte représentativité de logements individuels (72 %) et peu de petits logements (12 % de logements de types T1 et T2).

350 logements vacants sont recensés sur la commune, ce qui représente 8 % du parc. Le dossier indique que la vacance est liée à l'état fortement dégradé des constructions, mais il ne permet toutefois pas de localiser les logements vacants sur le territoire communal.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse précise de la vacance de logements permettant d'estimer le potentiel de logements vacants qu'il serait possible de remobiliser.**

La part des résidences secondaires (6 % soit 249 résidences secondaires) est faible alors qu'elle est de 29 % en moyenne dans la communauté d'agglomération. Le territoire de la commune dispose par ailleurs d'une capacité d'hébergement touristique d'environ 2 000 lits sur près de 77 000 lits que compte la COBAS en 2015, avec notamment un camping, deux hôtels, un village de vacances et une résidence de tourisme (soit 144 emplacements, 61 chambres et 167 appartements).

Les incidences de la fréquentation touristique en période estivale ne sont pas analysées (fréquentation actuelle des espaces naturels, capacité chiffrée des réseaux, des infrastructures, etc.). Ces éléments, cohérents avec la justification attendue au sens de l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme, permettraient cependant d'apprécier par la suite le dimensionnement du projet de développement communal et d'appréhender ses impacts potentiels en évaluant notamment si la capacité d'accueil du territoire est suffisante pour éviter de porter atteinte à ses ressources et à son patrimoine.

**La MRAe demande d'apporter des données détaillées relatives à la fréquentation touristique et à ses incidences sur les espaces naturels, les réseaux (en particulier eau potable et eaux usées) et les infrastructures du territoire.**

### **2. Équipements et activités**

Selon le rapport, le niveau d'équipements de la commune apparaît satisfaisant. Le rapport liste les équipements scolaires, administratifs, sociaux, de santé, sportifs et de loisirs existants sur le territoire et permet de localiser les équipements en centre-bourg. Il met en avant le besoin d'un groupe scolaire supplémentaire pour le territoire.

L'activité économique est tournée essentiellement vers le commerce, l'artisanat et l'exploitation de la forêt de production de pins maritimes. L'activité touristique est moins prégnante que dans d'autres communes littorales du secteur. Selon le rapport de présentation, le Teich dépend économiquement des autres communes de la communauté d'agglomération du sud bassin et de l'agglomération bordelaise. 82 % des 3 636 actifs que compte Le Teich travaillent dans une autre commune.

Le territoire compte deux zones d'activités économiques à proximité de l'autoroute A660 : le parc d'activités de Sylvabelle et le Technoparc du Teich. Le rapport évoque le besoin d'extension de la zone d'activités du Technoparc. Leur surface, leur taux d'occupation et les besoins actuels du territoire ne sont cependant pas renseignés.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une description fine des sites d'activités existants (surface et taux d'occupation) et par l'identification des besoins d'extension, afin de mieux appréhender et justifier par la suite le projet de développement économique.**

En ce qui concerne les activités touristiques, la commune est dotée en particulier d'une réserve ornithologique, d'un port de plaisance et d'un bassin de baignade aménagé en bordure du delta de la Leyre. Selon le dossier, la commune accueille 120 000 visiteurs par an et souhaite développer les activités touristiques complémentaires à l'offre balnéaire des communes du bassin d'Arcachon.

L'activité agricole est peu présente, les espaces agricoles, cartographiés<sup>3</sup> dans le rapport, représentant 1,5 % du territoire.

**Au regard de la rareté de ces espaces sur le territoire, la MRAe recommande que le diagnostic agricole précise la valeur agronomique des sols et analyse les enjeux liés à leurs accès ou aux conflits d'usages avec les secteurs habités.**

### **3. Déplacements**

Selon le rapport, la commune dispose de trois axes routiers structurants (A 660, RD 650 et RD 260) et d'un réseau viarie relativement bien maillé, avec toutefois des liaisons inter-quartiers à améliorer. Les déplacements domicile-travail s'effectuent principalement en voiture individuelle (82,3 % des déplacements en 2018). Si le rapport mentionne la présence d'une aire de covoiturage à proximité de l'autoroute A660, il ne fournit pas d'information sur sa fréquentation.

Les transports collectifs représentent 10 % des déplacements domicile-travail. Le rapport fait état des différentes offres de transports collectifs (lignes de bus et transport à la demande) disponibles dans la commune et en échange avec les territoires voisins (COBAS, Val de Leyre, agglomération bordelaise). Cependant aucune analyse de leur fonctionnement ni de leur fréquentation, en particulier en période estivale, ainsi qu'aux heures de pointe, n'est proposée dans le dossier. La MRAe relève que Le Teich dispose d'une gare permettant de desservir les autres communes de la COBAS et de relier Bordeaux, sans que le rapport ne mentionne cet atout important pour l'évolution des modes de déplacement, ni l'usage actuel de l'infrastructure.

**La MRAe recommande d'analyser l'offre de transports collectifs y compris ferroviaire, en période hivernale et en période estivale, ainsi qu'aux heures de pointe, afin d'identifier et de caractériser les besoins de desserte adaptés pour le territoire.**

Selon le rapport, les aménagements en faveur de la pratique du vélo, desservant l'ensemble des quartiers et des équipements, sont bien développés. Pour autant, les déplacements à vélo ne représentent que 1,8 % des modes de déplacements domicile-travail et la marche 1,4 %, respectivement 2,8 % et 3,6 % sur la COBAS. Au-delà des déplacements domicile-travail, le rapport devrait restituer les résultats des analyses relatives à l'ensemble des déplacements quotidiens.

**La MRAe recommande de fournir une cartographie du réseau cyclable et d'analyser les moyens favorisant l'usage du vélo dans les déplacements quotidiens. Elle estime nécessaire de compléter le rapport par une analyse des modes de déplacement multimodal sur le territoire dans un objectif d'optimisation, d'encouragement de la mobilité durable et d'adaptation des capacités à l'évolution de la demande .**

### **4. Analyse de la consommation passée d'espaces et des capacités de densification**

Le rapport indique une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers de 80,3 hectares sur les dix dernières années, entre 2011 et 2020 en densification (27 ha) et en extension (53,3 ha) des espaces urbanisés. Les espaces collectifs des opérations d'aménagement estimés à 30 % supplémentaires (voiries, cheminements, espaces verts, etc.) ne sont toutefois pas pris en compte.

Selon cette analyse, environ 56 hectares ont été consommés pour l'habitat (dont 29,35 ha en extension) pour une production de 1 592 logements, 6 hectares en extension pour les équipements et près de 18 hectares en extension pour les activités économiques. À l'exception d'une carte<sup>4</sup> permettant de localiser les espaces consommés, aucun détail n'est fourni quant à la typologie des espaces concernés (agricoles, naturels, forestiers).

Les éléments ainsi présentés ne permettent pas au public de disposer d'une information complète en la matière et ne permettent pas d'apprécier les objectifs de modération de la consommation d'espaces que le PLU doit fixer.

3 Rapport de présentation page 35

4 Rapport de présentation page 63

**La MRAe demande de préciser pour la période de référence 2011-2021 la répartition de la consommation foncière entre espaces naturels, agricoles et forestiers et de fournir la cartographie correspondante.**

Les capacités de densification des espaces bâtis présentées sont estimées à sept hectares. L'analyse repose sur les capacités d'accueil résiduelles du PLU en vigueur. Cette méthodologie ne permet pas d'identifier, dans le tissu urbain constitué, les parcelles retenues en comblement de dents creuses, les parcelles mutables par division parcellaire ou par renouvellement urbain et les parcelles susceptibles d'être écartées de toute possibilité de construction (espaces publics, espaces verts et jardins, espaces protégés ou présentant des contraintes).

Une analyse des densités urbaines rencontrées sur le territoire est également attendue afin de permettre une estimation du potentiel de réalisation de logements en densification des espaces urbanisés existants, non présentée dans le dossier.

**Comme indiqué dans son avis de 2019, la MRAe confirme qu'il est nécessaire de présenter finement la sélection des parcelles susceptibles d'être urbanisées en densification, ainsi que les densités rencontrées sur les différents espaces urbanisés afin que le potentiel mobilisable pour l'habitat par densification des tissus urbanisés puisse être distinctement évalué.**

## **5. Gestion de l'eau**

Le réseau hydrographique est constitué d'un réseau de canaux, de fossés et de crastes<sup>5</sup> et du cours de la Leyre qui forme un delta avant de se jeter dans le bassin d'Arcachon.

L'eau est un enjeu fort pour le territoire au vu des tensions sur la ressource au plan quantitatif et du besoin de préservation de la qualité des eaux et des milieux aquatiques. Le territoire est en effet classé en zone de répartition des eaux (ZRE), ce qui caractérise un déséquilibre durable entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins en eau des usages et des milieux aquatiques, et est en zone sensible aux pollutions par les nitrates et les rejets de phosphore et d'azote.

La MRAe relève que le rapport renvoie à la note technique des annexes sanitaires du PLU pour des informations sur l'eau potable, la défense incendie et l'assainissement, ce qui ne permet pas au public de disposer d'une information claire et détaillée dans le rapport de présentation.

### **a) Eau potable et défense incendie**

L'alimentation en eau potable des quatre communes de la communauté d'agglomération est issue de onze forages profonds auxquels vient s'ajouter une prise d'eau dans le lac de Cazaux.

Deux de ces forages sont situés dans la commune du Teich et sont dotés de périmètres de protection intégrés dans les servitudes d'utilité publique.

Le rapport<sup>6</sup> de présentation, qui mentionne la présence d'un troisième forage à Grangeneuve alors qu'il s'agit d'une bêche de stockage, doit être corrigé.

Le rapport ne fournit toujours pas d'information sur les quantités d'eau prélevées pour l'alimentation en eau potable, ni sur le rendement des réseaux d'adduction d'eau potable.

**Comme indiqué dans son avis de 2019, la MRAe confirme qu'il est nécessaire 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 en prenant en compte les projets de développement des autres collectivités raccordées.**

**Elle recommande de préciser en particulier la performance du réseau d'adduction d'eau potable, et d'intégrer dans le dossier des données récentes et détaillées sur les volumes prélevés et les capacités résiduelles de l'ensemble des captages au regard des autorisations de prélèvements existantes.**

Concernant la défense incendie, le rapport liste les secteurs urbanisés du territoire présentant une défense incendie insuffisante, sans les cartographier. Aucune programmation de travaux d'amélioration n'est en outre mentionnée dans le rapport. **La MRAe recommande l'ajout dans le rapport d'une carte permettant de localiser les secteurs urbanisés peu ou pas couverts par une défense incendie satisfaisante.**

### **b) Assainissement des eaux usées et pluviales**

Le territoire dispose d'un réseau d'assainissement des eaux usées collectif raccordé à la station d'épuration de La Teste de Buch d'une capacité nominale de 150 000 Equivalent-habitants (EH) qui reçoit également les eaux usées des communes d'Arcachon, de La Teste de Buch et de Gujan-Mestras.

5 Une craste désigne un fossé de drainage, généralement creusé dans le sable, aménagé pour assainir la lande humide afin de faciliter l'écoulement des eaux et rendre possible la mise en culture du pin maritime.

6 Rapport de présentation page 36

Le rapport indique que les capacités résiduelles de la station d'épuration sont en adéquation avec le projet de développement communal en tenant compte des variations de charges saisonnières. Il ne donne pas d'information sur les éventuels projets de développement des autres communes reliées à la station, qui pourraient impacter ses capacités résiduelles futures.

Le dossier ne permet pas de s'assurer que la station d'épuration est en capacité de traiter les effluents générés par les projets d'accueil de nouvelles populations sur le territoire desservi.

**La MRAe demande d'apporter les éléments permettant de vérifier que la station d'épuration est dimensionnée pour les années à venir en tenant compte de l'ensemble des projets de développement des communes raccordées.**

Si le réseau collectif couvre 99 % des enveloppes bâties selon le rapport, le territoire compte également des installations d'assainissement autonome. Le nombre, la localisation et l'état de fonctionnement des dispositifs existants ne sont pas précisés. Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome permettrait de montrer les secteurs favorables à l'assainissement individuel.

**La MRAe recommande d'apporter des informations complémentaires relatives à l'assainissement individuel des eaux usées afin d'évaluer précisément les enjeux pour le projet communal.**

En matière d'assainissement des eaux pluviales, le rapport pointe la nécessité d'une gestion satisfaisante en lien avec l'aptitude des sols à l'infiltration<sup>7</sup> et une récupération des eaux pluviales par des ouvrages de régulation et un réseau de fossés et de crastes afin de pouvoir drainer le territoire.

Le rapport dresse un état des lieux des dysfonctionnements<sup>8</sup> hydrauliques identifiés dans le cadre du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et précise les travaux déjà réalisés, en cours ou prévus. Les principaux dysfonctionnements portent sur une saturation des réseaux en cas de fortes précipitations. Le rapport précise que le PLU doit porter une attention particulière sur la gestion des rejets des eaux pluviales susceptibles d'être aggravés par l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines.

### **c) Eaux de baignade**

Les eaux du bassin de baignade du Teich sont d'excellente qualité<sup>9</sup> en 2022 selon le classement du ministère de la Santé.

Le rapport devrait mentionner ce classement et analyser les incidences des pollutions potentielles issues des rejets des réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales sur la qualité des eaux de baignade de ce bassin.

## **6. Milieux naturels et fonctionnalités écologiques**

Les mesures de protection réglementaire et d'inventaire en présence des trois sites Natura 2000, des quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), de la zone humide du delta de la Leyre d'importance internationale au titre de la convention de Ramsar<sup>10</sup> et des trois espaces naturels sensibles (ENS), attestent de la richesse patrimoniale des milieux naturels du territoire. **Une carte de synthèse de ces espaces permettrait d'offrir une vision globale des sites relevant de ces différentes mesures de protection et d'inventaire.**

Le rapport fournit une cartographie<sup>11</sup> des zones humides identifiées par les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) des étangs littoraux Born et Buch et de la Leyre, cours d'eau côtier et milieux associés et rappelle utilement leurs fonctions. Des lagunes sont ainsi mises en évidence au sud du territoire.

Les boisements de feuillus sont localisés en continuité des zones humides liées au delta de la Leyre ainsi qu'au niveau du cours d'eau de la Leyre et de ses affluents, des crastes et de certains fossés.

Si le rapport présente les cartes de la trame verte et bleue (TVB) établies par le SCoT du bassin d'Arcachon et du val de l'Eyre et par le parc naturel régional des Landes de Gascogne, il aurait dû également intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine (qui reprend la partie inventaire de l'ex-schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-région Aquitaine). Des éléments de connaissance de ce SRCE figurent pourtant dans les annexes du PLU.

Si le dossier liste<sup>12</sup> les corridors écologiques retenus, il ne propose toujours aucune analyse des enjeux de continuités écologiques propres au territoire du Teich ni aucune déclinaison cartographique de la trame verte et bleue à l'échelle communale, lacune déjà relevée par la MRAe dans son avis sur le premier projet de révision du PLU.

7 La nature à dominante sableuse des sols favorise une capacité d'infiltration des eaux satisfaisante, mais limitée par un engorgement des sols liée à la présence d'une nappe proche du sol et la présence ponctuelle de couches d'alias imperméables (Rapport de présentation page 85)

8 Rapport de présentation pages 97 et suivantes

9 Classement consultable à l'adresse suivante : <http://baignades.sante.gouv.fr/baignades/homeMap.do>

10 La convention de Ramsar est un traité intergouvernemental mondial. La désignation de sites au titre de cette convention constitue un label international qui récompense et valorise les actions de gestion durable des zones humides.

11 Rapport de présentation page 107

12 Rapport de présentation page 144

Comme indiqué dans son avis de 2019, la MRAe confirme la demande d'explicitier et de cartographier précisément les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver ou à restaurer identifiés sur le territoire, et de compléter le rapport par une carte de synthèse de la trame verte et bleue communale.

## 7. Paysage et patrimoine

Le rapport s'appuie sur les unités paysagères identifiées dans l'atlas des paysages de la Gironde, en particulier sur les ensembles paysagers de « *la côte ostréicole de La Teste au Teich* » et « *des landes girondines* ». Le rapport devrait être complété par les caractéristiques et les enjeux de l'unité paysagère de « *la lagune du bassin d'Arcachon* » formée par le delta de la Leyre, le territoire du Teich s'inscrivant également dans ce paysage du littoral atlantique.

La commune accueille en outre tout ou partie des sites inscrits du Val-de-Leyre et du Château de Ruat, son parc et des dépendances décrits et cartographiés<sup>13</sup> dans le rapport.

Le rapport met en évidence et cartographie<sup>14</sup> des enjeux paysagers liés aux coupures d'urbanisation forestières et prairiales, aux lisières forestières et bocagères et au réseau hydrographique et sa ripisylve.

En revanche, le rapport ne livre aucune analyse détaillée des formes urbaines ni des densités rencontrées sur les espaces urbanisés, ce qui ne permet pas d'appréhender les spécificités paysagères à l'échelle du bourg et des secteurs de Lamothe et Balanos, et plus globalement les choix de densités à retenir par le projet communal.

**La MRAe recommande d'analyser les formes urbaines et les densités rencontrées sur les secteurs urbanisés du territoire.**

Par ailleurs, le rapport ne contient aucun inventaire des éléments remarquables et du petit patrimoine bâti et paysager d'intérêt.

**La MRAe recommande de décrire et cartographier dans le rapport les éléments du patrimoine bâti et paysager qu'il conviendrait de préserver.**

Bien que le relief du territoire soit très peu marqué, le rapport évoque et cartographie des perspectives à préserver et des entrées de bourg et de centre-bourg, dont la qualité paysagère est à renforcer.

## 8. Risques et nuisances

Le territoire du Teich est concerné par les risques d'inondation par submersion marine, par débordement du cours d'eau de la Leyre, par remontée de nappe phréatique et par le risque de feux de forêt.

La commune est couverte par le plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) approuvé le 19 avril 2019. Le PPRSM est fourni en annexe du PLU, et le rapport présente une cartographie permettant d'identifier les secteurs exposés au risque. Il devrait rappeler les principes réglementaires associés, notamment les principes d'inconstructibilité.

Le rapport présente une cartographie des secteurs exposés au risque d'inondation par débordement de la Leyre. Le secteur de Lamothe est particulièrement concerné.

Les zones urbanisées présentent une sensibilité très élevée au risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, du fait de leur caractère sub-affleurant.

Selon le rapport, le territoire est exposé à un risque de retrait et gonflement des argiles d'aléa nul à faible. Un niveau d'aléa moyen est cependant relevé sur la frange nord et est du territoire par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). L'état initial de l'environnement devrait être corrigé en conséquence.

**La MRAe recommande de décrire les incidences potentielles sur les constructions des risques d'inondation par remontée de nappe phréatique et de retrait et gonflement des argiles, pour une bonne information du public et une prise en compte satisfaisante dans la révision du PLU.**

Il paraît par ailleurs nécessaire de présenter les secteurs vulnérables au risque de feu de forêt à l'échelle communale, et d'ajouter des informations sur les équipements et mesures de défense contre les incendies de forêt présents sur les secteurs concernés (piste périmétrale séparant les constructions des espaces forestiers, capacité des réseaux routiers à évacuer les populations, pistes d'accès et points d'eau, risques pour la santé/qualité de l'air, résilience des réseaux, etc.). Il convient à ce titre de distinguer les moyens complémentaires de prévention et de lutte contre les incendies de forêt des moyens ordinaires mobilisables pour la défense contre les incendies dans les zones urbanisées.

**La MRAe demande de compléter l'analyse du risque feu de forêt par la cartographie des secteurs exposés et la description des moyens spécifiques de défense existants.**

En matière de risques liés au transport de matières dangereuses, la commune est en particulier concernée par des canalisations de transport de gaz naturel. Le rapport devrait également préciser les contraintes d'urbanisme associées. **Une carte superposant les zones à risques et les espaces urbanisés faciliterait l'appréhension des secteurs à risque par le public.**

<sup>13</sup> Rapport de présentation page 102

<sup>14</sup> Rapport de présentation page 179

Concernant les nuisances, l'état initial de l'environnement identifie un territoire sensible aux émissions sonores liées au trafic ferroviaire et routier sur les axes principaux traversant le territoire, en particulier l'autoroute A 660 et les routes départementales RD 650 et RD 260.

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

Selon le dossier<sup>15</sup>, le nouveau projet de révision du PLU du Teich génère une consommation d'espaces d'environ 90 hectares à vocation d'habitat en densification et en extension. La MRAe note un effort de réduction des espaces constructibles projetés par rapport au premier projet de révision (120 hectares).

La MRAe relève cependant que le rapport ne fait référence au PLU actuellement en vigueur qu'en termes de bilan mentionnant les espaces restant à urbaniser (136 hectares pour l'habitat), mais ne rappelle pas ses objectifs en ce qui concerne les scénarios de développement démographique, de besoins de logements, de densités, de consommation d'espaces, ce qui manque pour évaluer ce que change réellement, ou pas, la révision projetée.

**La MRAe rappelle à cette occasion qu'à la différence d'une modification, la révision générale d'un PLU nécessite à la fois de produire, outre le bilan de la consommation d'espace sur la période de référence 2011-2021, le bilan attaché à la mise en œuvre du PLU précédent et de fournir une refonte du projet de territoire, ainsi que des nouvelles orientations, règles et justifications qui lui sont attachées.**

**Une attention particulière doit donc être portée à la cohérence entre la justification des besoins portée par le rapport de présentation et les dispositions adoptées pour mettre en œuvre le projet.**

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

##### **a) Scénarios de développement**

Le rapport présente trois scénarios différenciés de développement démographique, tous inférieurs aux dernières tendances (+2,9 % par an entre 2013 et 2019) : une hypothèse basse (+1,25 % par an), médiane (+1,75 % par an) et haute (+ 2,5 % par an).

Si l'étude de ces scénarios permet de déterminer le nombre d'habitants supplémentaires et les besoins en logements à l'horizon 2032, aucune analyse au regard des capacités des équipements n'est présentée.

Les incidences environnementales prévisibles de ces scénarios, en particulier en matière de consommation d'espace et de pression sur les ressources, ne sont pas exposées.

**La MRAe recommande d'apporter des compléments d'explication sur les différents scénarios étudiés au regard des éléments dégagés au sein du diagnostic socio-économique et de leurs incidences potentielles sur l'environnement, afin de permettre leur comparaison et la justification du scénario de développement retenu.**

##### **b) Accueil de population et construction de logements**

La commune estime que le projet doit s'inscrire dans un développement démographique maîtrisé à l'horizon 2032 respectant les capacités des équipements publics.

Elle retient une croissance annuelle moyenne de +1,75 %, induisant l'accueil d'environ 1 660 habitants supplémentaires pour atteindre une population de 10 467 habitants en 2032 par rapport à une population estimée à 8 800 habitants en 2022. La commune comptait déjà 8 500 habitants en 2019 et un taux de croissance de + 2,9 % par an entre 2013 et 2019, selon l'INSEE. Au vu de ces données, le mode de calcul de l'estimation de la population communale en 2022, référence pour le projet, interroge.

**La MRAe recommande de préciser la méthode de calcul de la population estimée en 2022. En effet, cette estimation influe fortement sur l'objectif de population à atteindre dans le cadre du projet communal retenu et sur les conséquences en matière urbanistique.**

Afin d'évaluer le nombre de logements globalement nécessaires à la réalisation du projet communal à l'horizon 2032, le rapport de présentation explique, d'une part, combien de logements permettront l'accueil des nouvelles populations (725 logements à partir d'une taille des ménages de 2,3 personnes), et, d'autre part, combien seront nécessaires au maintien de la population déjà installée (970 logements). Selon le rapport, un besoin total de 1 695 logements est ainsi évalué à l'horizon 2032.

Le besoin de 970 logements pour les dix prochaines années est calculé à partir d'une extrapolation du rythme de constructions de 97 logements par an issu du calcul du point mort<sup>16</sup> présenté sur la période 2009-2017 tenant compte du phénomène de desserrement des ménages (considéré constant), du potentiel issu du renouvellement du parc de logements existants et du maintien de la fluidité des parcours résidentiels (nombre de logements vacants et de résidences secondaires).

15 Rapport de présentation page 219

16 Point mort : évaluation du nombre de logements nécessaires, sur une période donnée, pour permettre le maintien de la population présente au début de cette période. Le calcul du point mort est présenté en pages 213 et suivantes du rapport de présentation.

Un potentiel de 170 logements issus de la mobilisation de constructions existantes (logements vacants, changement de destination, division de logements existants) vient réduire le besoin en logements neufs. Le rapport montre ainsi un besoin total de 1 525 logements à construire à l'horizon 2032.

La collectivité souhaite également développer l'accueil touristique par la réalisation d'une résidence de tourisme de 250 logements augmentant le nombre de logements à construire sur le territoire. Comme déjà évoqué, ce besoin en logements touristiques supplémentaires doit être justifié au regard de la capacité d'accueil du territoire.

### **c) Consommation d'espaces**

La MRAe rappelle que le dossier doit démontrer la cohérence du projet de révision du PLU du Teich avec l'objectif du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires SRADDET Nouvelle-Aquitaine, opposable au PLU en l'absence de SCoT, de réduire de 50 % la consommation d'espace naturel, agricole et forestier en 2030 par rapport à la période 2009-2015, et l'objectif à atteindre de zéro artificialisation nette (ZAN) issue de la loi Climat et Résilience à l'horizon 2050.

Pour mémoire, le rapport indique que 53,3 hectares ont été consommés en extension (hors voiries et espaces collectifs) sur les dix dernières années.

Or, la MRAe évalue que le projet de révision du PLU conduit potentiellement à une surconsommation d'espaces, avec une urbanisation en extension de près de 151 hectares, excessive au regard des éléments énoncés ci-après.

**La MRAe demande de réexaminer les besoins fonciers induits par le projet communal afin de réduire sa prévision de consommation d'espaces, en cohérence avec les objectifs régionaux et nationaux.**

#### Consommation d'espaces à vocation d'habitat

Pour la réalisation des nouveaux logements, avec une densité moyenne souhaitée par le projet de PLU de 35 logements à l'hectare (compris voiries et espaces collectifs), le projet prévoit de mobiliser un maximum de 43 hectares dont 21 hectares en densification des tissus urbains existants et 22 hectares en extension.

Dans les zones urbaines existantes, des densités comprises entre 40 et 70 logements à l'hectare seraient mises en œuvre dans le bourg, et de 20 logements à l'hectare dans les secteurs de Lamothe et Balanos permettant la production de 985 logements en densification et en extension. Le projet mériterait de préciser la typologie des logements à produire, déterminante pour apprécier la valeur des densités visées.

**La MRAe demande de préciser les règles d'urbanisme retenues garantissant l'atteinte des densités visées dans les secteurs urbains.**

En complément des zones urbaines, le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation sept zones à urbaniser AUh1 et une zone à urbaniser AUh1eco à vocation d'habitat. Selon le rapport<sup>17</sup>, ces zones devraient permettre la réalisation d'un minimum de 507 logements avec une densité de 25 logements à l'hectare sur une surface globale de 20,3 hectares.

La MRAe relève que les principes d'aménagement prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour ces zones ne permettront pas d'atteindre le nombre de logements envisagé. Les OAP et le règlement écrit du PLU indiquent en effet des densités minimales de 12,5 logements à l'hectare, bien inférieures à la densité présentée dans le rapport.

En outre, l'OAP du secteur de Cantelaude n'impose pas de minimum de logements à réaliser ni de densité minimale de logements à mettre en œuvre faute de projet d'écoquartier finalisé sur cette zone.

La MRAe note par ailleurs que la surface globale de ces zones dans le recueil d'OAP est plus importante (21,8 hectares, sans compter la surface de la zone AUh1 de Boulange non précisée dans le dossier) que celle énoncée dans le rapport (20,3 hectares).

**La MRAe recommande de mettre en cohérence le rapport de présentation et le recueil d'OAP en termes d'objectif de densités et de logements à atteindre, et de réévaluer, le cas échéant, les impacts potentiels prévisibles sur l'environnement.**

Alors que la mobilisation de ces surfaces apparaît déjà répondre aux besoins de logements, le projet prévoit néanmoins des zones d'ouverture future à l'urbanisation AUh2 sur 47,3 hectares. Ces zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du PLU et constituent des réserves foncières dont l'utilité n'est pas justifiée par le dossier et qui devraient être comptabilisées dans la consommation d'espaces.

Le projet de PLU prévoit par ailleurs une zone USht à vocation d'hébergements touristiques de 4,8 hectares pour la réalisation d'une résidence de tourisme de 250 logements, augmentant d'autant la consommation d'espaces à vocation d'habitat.

#### Consommation d'espaces à vocation d'équipements et d'activités

Le projet de PLU souhaite permettre l'extension d'un camping existant (extension du zonage USc sur 4 000 m<sup>2</sup>) et la réalisation d'une aire de camping-cars (zonage Ncc dont la surface n'est pas précisée) sur des espaces naturels. Le rapport n'apporte pas de justification de leur dimensionnement, ni sur leur

17 Rapport de présentation page 335

localisation et n'explique pas les caractéristiques attendues (nombre d'emplacements, équipements, critères environnementaux).

Par ailleurs, de nouveaux équipements sont envisagés sur le bourg (zonages USec de 6,3 ha) et au sud du bourg (zonages AUec2 de 24,1 ha), sans que le programme d'équipements ne soit précisé. La MRAe relève en outre qu'aucun projet de groupe scolaire n'est traduit dans le projet de révision du PLU alors que le besoin avait été identifié dans le diagnostic.

Enfin, le projet de révision du PLU classe les secteurs au nord du Technoparc en zone à urbaniser AUae1 (18 ha) et en zone d'ouverture future à l'urbanisation AUae2 (28,1 ha) à vocation d'activités économiques, sans identification précise de projets.

**De manière générale, la MRAe rappelle, comme dans son précédent avis sur le premier projet de révision du PLU en 2019, le caractère fondamental de la complétude et de la cohérence du raisonnement contenu dans le rapport de présentation permettant de justifier, à partir des besoins, le dimensionnement des zones à urbaniser, à vocation d'habitat ou d'activités, dans le projet de PLU.**

**A partir de l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis, la MRAe réitère sa demande que soient justifiés de manière complète et cohérente les besoins fonciers à l'origine du dimensionnement de ces zones.**

## **2. Prise en compte de l'environnement par le projet**

### **a) Choix des secteurs ouvertes à l'urbanisation**

Seules les zones à urbaniser AUh1, AUh1eco, et AUae1 et les zones d'urbanisation future AUh2, AUec2 et AUae2 ont fait l'objet d'un inventaire les 31 août et 7 septembre 2017. Ce diagnostic écologique permet de mettre en avant que les sites de projet sont principalement occupés par des boisements mixtes, des prairies et des landes qui présentent des enjeux faibles à moyens.

**La MRAe demande de confirmer la caractérisation des zones humides sur les zones ouvertes à l'urbanisation, en particulier sur la zone AUh1 de Guignols, en application des dispositions de l'article L. 211-1<sup>18</sup> du Code de l'environnement modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement afin d'identifier précisément les zones humides et leur niveau d'enjeu.**

Les zones urbaines USht à vocation d'hébergements touristiques, USec projetées à vocation d'équipement, le secteur d'extension du camping en zone USc, les extensions de la zone UCca (parcelles 337 et 340 à usage agricole dans le PLU en vigueur) et les emplacements réservés G et 23, n'ont par ailleurs fait l'objet d'aucun inventaire, alors même que certaines zones se situent dans des secteurs sensibles. En effet, la zone USht est située au sud du port à proximité du littoral et des sites Natura 2000 et les extensions de la zone urbaine UCca sont situées sur des espaces agricoles. Un seul inventaire à la fin de l'été 2017 est insuffisant pour permettre une connaissance suffisante des espèces présentes sur les sites de projet.

Plus globalement, les représentations cartographiques ne permettent pas de localiser précisément les éléments à prendre en compte dans le projet de développement communal. Le dossier ne comporte pas d'analyse détaillée des fonctionnalités écologiques. Le défaut de prospection de terrain dans le cadre du projet de révision du PLU du Teich ne permet pas de disposer d'une connaissance suffisante du patrimoine naturel de l'ensemble des secteurs de projet ni des conditions d'utilisation de ces secteurs par les espèces. En l'absence d'un état initial des habitats naturels détaillé et cartographié dans le rapport pour l'ensemble des secteurs de projet, la démarche d'évaluation environnementale est insuffisante. En l'état des données, elle ne permet en rien de garantir l'appréhension des enjeux et dès lors de justifier la maîtrise des impacts environnementaux.

**La MRAe considère qu'un inventaire<sup>19</sup> établi à partir de relevés réalisés à différentes périodes de l'année couvrant l'ensemble d'un cycle biologique, est indispensable pour apprécier les enjeux écologiques des secteurs de projet et mettre en place les mesures adaptées afin d'éviter ou de réduire les impacts sur les espèces concernées<sup>20</sup> et leurs habitats.**

Par suite, une analyse fine des espaces ouverts à l'urbanisation est nécessaire pour permettre d'identifier et de hiérarchiser l'ensemble de leurs enjeux environnementaux, de les éviter et de proposer des sites alternatifs. Un exposé des alternatives étudiées, explicitant les facteurs de choix, permettrait d'évaluer le degré de mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale.

**La MRAe demande de préciser les enjeux écologique, agricole, paysager et de mobilités, et d'analyser les incidences sur l'environnement et la santé humaine des espaces ouverts à l'urbanisation. Cette évaluation est indispensable pour justifier le choix de sites de moindre impact, proposer des mesures réglementaires d'évitement et de réduction de ces enjeux sur les sites retenus, et d'envisager, le cas échéant, leur maintien en espaces non urbanisés.**

18 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

19 Inventaire mobilisant des données biblio et/ou de terrain

20 Particulièrement important pour les espèces protégées et les espèces, habitat d'espèces et habitats naturels ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000

La MRAe relève en outre que les OAP prévoient la préservation de boisements en lisière des secteurs de projet ou de confortement de bandes boisées le long des crastes. Ces préconisations inscrites seulement dans les OAP n'apportent pas de garanties suffisantes quant à leur préservation.

**La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, dont la mise en œuvre n'offre pas les meilleures garanties de maîtrise des impacts environnementaux. Une protection d'éléments pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) ou un classement en EBC offrirait une meilleure garantie de cohérence avec l'objectif de préservation avancé.**

La MRAe relève que la zone AU1h de Boulange à vocation d'habitat et la zone AUae1 à vocation d'activités économiques auraient dû comporter une OAP, conformément à l'obligation édictée par l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, ce qui permettrait de garantir la prise en compte des enjeux environnementaux en présence. En outre, bien que le projet ne soit pas encore défini, l'OAP de la zone AU1heco de Cantelaude dédiée à la réalisation d'un écoquartier reste trop imprécise pour permettre d'apprécier la maîtrise des incidences potentielles sur l'environnement.

#### **b) Préservation des milieux**

Le projet de révision du PLU a retenu le classement des « espaces remarquables » identifiés en application de la loi Littoral en zone naturelle Nli. Selon le rapport, l'identification de ces espaces s'appuie en particulier sur les périmètres des sites Natura 2000, des zones humides du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de « *la Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés* » et de la zone humide protégée par la convention Ramsar. La MRAe note que les zones humides du SAGE des « *Étangs littoraux Born et Buch* » ainsi qu'une partie de la zone humide du site Ramsar classées également en site Natura 2000 au nord-est du territoire ne sont pas considérées comme espaces remarquables du littoral sans que des justifications ne soient apportées. La déclinaison insuffisante et/ou insuffisamment explicitée des dispositions d'urbanisme de la loi Littoral applicables au PLU ne permet pas de garantir la préservation de l'intégrité des milieux concernés.

**La MRAe demande de montrer la pertinence et la suffisance des protections adoptées pour ces espaces remarquables couvrant les paysages et les milieux écologiques les plus sensibles. Elle recommande de réaliser une superposition cartographique entre les zonages retenus et les périmètres de ces sites sensibles.**

La loi Littoral impose également au PLU d'intégrer les parcs et ensembles boisés les plus significatifs au sein des espaces boisés classés (EBC) définis à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme. Le projet classe à ce titre en EBC les ensembles boisés proches du rivage et les boisements situés dans les coupures d'urbanisation. La nouvelle version du rapport de présentation apporte des explications relatives à l'identification des boisements les plus significatifs en comparaison avec les autres espaces boisés de la commune.

En complément des trames d'EBC, le projet de PLU prévoit le recours à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme pour protéger des linéaires de haies bocagères, des arbres remarquables, des alignements d'arbres et des boisements en bordure des crastes et des fossés. **La MRAe recommande de justifier le recours à l'un ou l'autre de ces différents outils réglementaires afin de s'assurer d'une protection suffisante de ces éléments naturels patrimoniaux.**

Le projet de révision du PLU classe les zones humides, notamment les lagunes, identifiées par les SAGE des « *Étangs littoraux Born et Buch* » et de « *la Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés* » en zone naturelle Nzh. La MRAe relève toutefois que certains secteurs (au sud-est de la zone USSl et au sud du territoire) ne bénéficient pas de cette protection. En outre, les affouillements et les exhaussements de sols, préjudiciables à ces milieux sensibles, ne sont pas explicitement interdits en zone Nzh.

**De la même manière que pour les espaces remarquables, la MRAe recommande l'ajout d'une superposition cartographique entre les zonages retenus et les secteurs de lagunes afin de s'assurer que l'ensemble de ces milieux sensibles soit protégé.**

Le projet retient une coupure d'urbanisation le long de la coulée verte de Cantaranne à l'ouest de la commune, et une coupure d'urbanisation à l'est entre le tissu urbain et la vallée de la Leyre, visant à préserver des espaces naturels de toute pression de l'urbanisation. Ces espaces sont protégés par un zonage naturel N dont le règlement interdit les nouvelles constructions.

Des espaces classés en zone agricole A figurent également dans la coupure d'urbanisation identifiée à l'est dans laquelle sont autorisées les constructions nécessaires aux activités agricoles. **La MRAe recommande d'analyser les incidences du zonage agricole retenu sur ces espaces afin de permettre un renforcement éventuel de la limitation de l'urbanisation et ainsi une participation à une prise en compte accrue de l'environnement par le projet.**

De manière plus générale, la MRAe s'interroge sur la non concordance entre la localisation des parcelles mises en valeur par l'activité agricole, selon le diagnostic, et celle des parcelles classées en zone A dans le projet de PLU.

**La MRAe recommande que le rapport de présentation justifie plus spécifiquement le classement en zone A retenu pour les différents secteurs concernés.**

**c) Protection du patrimoine bâti et paysagers**

La délimitation des espaces proches du rivage au titre de l'application de la loi Littoral a pour objectif d'encadrer l'utilisation de ces espaces d'interface terre-mer en n'y permettant qu'une extension limitée de l'urbanisation afin de garantir la préservation du paysage littoral environnant. Si le rapport indique que la délimitation des espaces proches du rivage est issue principalement d'une analyse de la distance et des covisibilités entre les espaces terrestres et la mer, il ne restitue pas les travaux menés pour établir la cartographie<sup>21</sup> des espaces proches du rivage présentée.

**La MRAe recommande d'expliquer en quoi cette caractérisation permet de justifier la délimitation des espaces proches du rivage qui n'inclut, dans cette version du projet de PLU, ni le port, ni l'espace de baignade aménagé et comment elle contribue à la maîtrise des impacts environnementaux.**

Le règlement du PLU prévoit la mise en œuvre d'une protection du patrimoine bâti et paysager d'intérêt de la commune au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Si ces éléments font l'objet d'un repérage sur le règlement graphique du PLU, leur intérêt patrimonial ne trouve pas de justification au sein de l'état initial de l'environnement. En outre, aucun inventaire détaillé de ce patrimoine n'est associé au règlement écrit, ce qui le rend inopérant.

**Comme dans son précédent avis, la MRAe réitère sa demande d'ajout d'un inventaire détaillé du patrimoine bâti et paysager dans le règlement du PLU.**

Par ailleurs, le rapport ne permet pas d'appréhender la manière dont le règlement du PLU permet de garantir la préservation des points de vue remarquables et la valorisation paysagère des entrées de bourg et centre-bourg à enjeux. La démonstration de la prise en compte des espaces de respiration, du confortement des lisières forestières et des continuités écologiques liées au réseau hydrographique n'est toujours pas présentée.

**d) Prise en compte des modes de déplacements actifs**

La MRAe note que la commune, au travers du document, affirme sa volonté de développer les mobilités actives notamment par le maillage des quartiers en itinéraires de déplacements piétonniers et cyclables dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), par la mise en œuvre d'emplacements réservés (ER) et l'identification sur le règlement graphique d'itinéraires à conserver ou à créer (article L 151-38 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, le rapport ne permet pas d'expliquer les raisons qui ont conduit à retenir ces itinéraires plutôt que d'autres. Il mériterait de présenter les analyses qui ont présidé à l'identification des circuits existants à préserver ou à créer (état des lieux de l'existant, distances et facilités d'accès aux équipements, aux services et aux sites touristiques, connexion avec la gare, les transports en commun et les aires de covoiturage, cohérence et équilibre des circuits, etc.).

**e) Prise en compte des risques**

Le projet de révision du PLU prévoit une trame graphique permettant de localiser les secteurs exposés au risque de submersion marine, et met le règlement du PPRSM à disposition en annexe du PLU. En revanche, les secteurs susceptibles d'être exposés au risque d'inondation par débordement de la Leyre et au risque de retrait et gonflement des argiles ne font pas l'objet d'un repérage par une trame spécifique sur le règlement graphique.

**La MRAe recommande de faire apparaître dans le plan de zonage tous les éléments graphiques permettant une meilleure appréhension des risques dans le PLU.**

Les risques liés au ruissellement des eaux pluviales sont pris en compte par la mise en œuvre d'emplacements réservés, d'aménagements dans les OAP et de dispositions réglementaires préconisant notamment l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et le maintien des fossés et des crastes permettant de protéger les espaces sensibles contre ce risque.

Le règlement prévoit un niveau minimum de plancher fixé à + 30 cm par rapport au niveau du sol naturel pour les constructions à réaliser sur les zones à urbaniser AU1 et AU2 sans distinction entre les zones potentiellement exposées ou non au risque d'inondation par remontée de nappe phréatique. **La MRAe relève que les autres zones urbaines U potentiellement exposées à ce risque et susceptibles d'accueillir également de nouvelles constructions ne font l'objet d'aucune disposition réglementaire en la matière. Elle demande d'ajuster le règlement du PLU en conséquence.**

Le défaut d'état initial déjà évoqué ne permet pas par ailleurs de s'assurer que le projet de PLU prend en compte le risque de feu de forêt. Le rapport ne permet pas de garantir que l'ensemble des zones de développement urbain sont définies en dehors des zones de bruit ou respectent les servitudes liées aux canalisations de gaz identifiés sur la commune du Teich.

21 Rapport de présentation page 201

La MRAe recommande de présenter une cartographie superposant les zones ouvertes à l'urbanisation et les secteurs potentiellement exposés au feu de forêt, au bruit et au passage des canalisations de gaz. Il convient de vérifier que les dispositions prévues dans le projet de PLU n'augmentent pas l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances.

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

Le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune du Teich vise à encadrer le développement de son territoire littoral à l'horizon 2032, en envisageant d'atteindre une population de 10 467 habitants, ce qui nécessite notamment la réalisation de 1 525 nouveaux logements.

Arrêté en juin 2022, ce projet constitue une nouvelle version se substituant à celle arrêtée en 2019.

Dans la forme comme sur le fond, la MRAe relève que, 3 ans plus tard, une part significative des recommandations déjà émises par celle-ci en 2019 reste valide et se voit, en outre, confortées par de nouveaux éléments porteurs d'interrogations.

La MRAe indiquait notamment en 2019 que : « *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.* »

La MRAe constate qu'une telle remarque reste intégralement valable et considère :

- que, s'agissant du rapport de présentation, une réorganisation et une clarification des différents items apparaissent nécessaires, afin de mettre en avant les enjeux à prendre en considération ; - que l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial ne permettent pas d'appréhender la capacité du territoire à supporter les évolutions induites par la révision du PLU, et à répondre aux besoins des populations actuelles et futures, par exemple en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou de gestion des risques ;

- que l'analyse environnementale des secteurs ouverts à l'urbanisation est insuffisante. Les investigations menées sur les zones vouées à être urbanisées ne sont en particulier pas suffisantes pour justifier le choix de sites de moindre impact sur l'environnement. Une analyse fine des enjeux environnementaux sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est attendue, accompagnée le cas échéant de zonages mieux adaptés et de protections renforcées. Le rapport doit démontrer l'absence d'alternatives, ou le cas échéant, envisager le retrait des secteurs concernés. Des justifications concernant les surfaces et les localisations des secteurs dédiés aux équipements et aux activités économiques sont également nécessaires ;

- que s'agissant du fond du projet de territoire, la consommation d'espaces induite par le projet de développement communal est significativement supérieure à celle de la dernière décennie, en contradiction avec la trajectoire à tenir de réduction de la consommation d'espace inscrite dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, directement opposable au PLU en l'absence de SCoT et dans la loi Climat et résilience. En ce sens, la MRAe recommande d'évaluer précisément les capacités de densification des espaces bâtis et de réexaminer les besoins en surfaces ouvertes à l'urbanisation en prenant davantage en compte la gestion des risques ;

- que, compte tenu des différents enjeux identifiables et de l'ambition des objectifs urbanistiques poursuivis, les outils à disposition du PLU, notamment les OAP et les protections patrimoniales, gagneraient à être mobilisées de façon plus efficace pour mieux maîtriser à la fois le développement urbain et les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement.

La MRAe recommande, en conséquence, que le dossier soit repris dans le sens d'une amélioration significative de la qualité du rapport de présentation, d'une limitation des extensions urbaines et d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

À Bordeaux, le 5 octobre 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
Le président de la MRAe

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO