



**COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE**

**REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME**

**SYNTHESE DES MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER D'ARRET DU PLU  
SUITE AUX RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE et AUX AVIS DES PPA– Annexe n°1**

- 1. Synthèse des réponses apportées aux résultats de l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées.....page 2
- 2. Consultation des personnes publiques associées : liste des avis reçus et réponses apportées.....page 4
- 3. Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur .....page 15

Vu pour être annexé à la délibération n°20180928D05A  
Du conseil communautaire en date du 28 septembre 2018



## 1. SYNTHÈSE DES REPONSES APORTEES AUX RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUX AVIS PPA

Enquête publique / CONCLUSIONS ET REPONSES : synthèse des modifications apportées	
	REPONSES APORTEES
<p><b>Observations du public</b></p> <p>Cette enquête a donné lieu au recueil de 12 observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 observations sur le registre papier,</li> <li>- 9 observations par courriers ou courriels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement d'une parcelle en zone 1AUb (au lieu de 2 AUb)</li> <li>- Précisions apportées dans le rapport de présentation, notamment sur la question de l'assainissement collectif</li> <li>- Rectification d'erreur matérielle sur le zonage UE (4 parcelles à mettre en zone Ub)</li> </ul>
<p><b>Conclusions du commissaire enquêteur</b></p> <p>J'émet <b>un avis favorable</b> au projet de révision du PLU de la commune de Saint Vincent de Tyrosse.</p> <p><b>AVEC UNE RECOMMANDATION :</b></p> <p>Mentionner les numéros des parcelles cadastrales sur les documents graphiques.</p> <p><b>AVEC DEUX RESERVES :</b></p> <p>1°) Reprendre dans le PLU à approuver, les modifications proposées suite aux avis de la DDTM et de la CDPENAF.</p> <p>2°) Prévoir les travaux nécessaires à la mise en conformité du système d'assainissement collectif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout des numéros parcellaires sur les documents graphiques</li> <li>- Les modifications proposées suite aux avis défavorables de la DDTM et de la CDPENAF sont intégrées au projet de PLU soumis à l'approbation.</li> <li>- Pour l'assainissement, la problématique est liée au réseau de collecte et non au problème de dimensionnement de la station d'épuration (réseau unitaire collectant eaux usées et eaux pluviales). Conformément à la réglementation (arrêté du 21 juillet 2015), la mise en conformité du système d'assainissement sera réalisée fin 2020. De nombreux investissements ont déjà été réalisés et se poursuivent concernant la mise en séparatif d'une partie du réseau. La conduite d'une étude de modélisation du réseau unitaire (en cours) permettra également de proposer un programme de travaux supplémentaires.</li> <li>- Les zones d'urbanisation à long terme (2AU) représentent 28 ha sur les 54.6 ha d'extensions urbaines prévus au PLU. Leurs ouvertures à l'urbanisation pourront être programmées, par modification du PLU, en cohérence avec l'achèvement des travaux du SIBVA sur le réseau d'assainissement collectif (mise en séparatif).</li> </ul>

<b>Consultation des PPA : synthèse des modifications apportées au dossier d'arrêt</b>			
<b>Observations émises</b>		<b>Synthèse des modifications du dossier soumis à l'approbation</b>	
RAPPORT DE PRESENTATION		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'évaluation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2012 et 2017 et la compatibilité avec le SCOT précisées</li> <li>- Recul de la construction neuve depuis la fin des années 2008 davantage explicité (cause et conséquence)</li> <li>- Les chiffres et les cartes précisés concernant la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis</li> <li>- Les ambitions de la commune sont précisés sur les secteurs UE de Grand Tourren et de Burry</li> <li>- Justifications précisées des emplacements réservés</li> <li>- Intégration du projet ferroviaire du Sud Ouest</li> <li>- Compléments sur la programmation des travaux concernant l'assainissement collectif</li> <li>- Le scénario démographique retenu ainsi que les objectifs de production de logements à produire davantage explicités</li> <li>- Modifications de la cartographie des milieux naturels</li> <li>- Compléments apportés aux OAP sur les aspects environnementaux</li> <li>- Précisions sur les incidences et mesures vis-à-vis des zones futures d'urbanisation</li> </ul>	
OAP		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Complément apporté à une OAP sur les sensibilités environnementales (Bayolle)</li> </ul>	
REGLEMENT GRAPHIQUE	ECRIT ET	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustement du règlement pour les opérations situées à proximité d'une zone d'aléa fort (risque incendie)</li> <li>- Article 4 en zones UC et UY modifié concernant le raccordement à l'assainissement collectif</li> <li>- Précisions apportées dans le règlement concernant les annexes en zone Agricole et Naturelle.</li> <li>- Intégration de la carte de l'aléa feu de forêt</li> <li>- Intégration dans les annexes du projet ferroviaire du Sud Ouest</li> <li>- Intégration dans les annexes de la carte du secteur du sursis à statuer</li> </ul>	

## 2. CONSULTATION DES PPA : AVIS REÇUS ET REPONSES APORTEES

### SNCF – Avis reçu le 04.09.2017

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p>- PLU qui fait très peu mention du projet ferroviaire, dans la mesure où celui-ci s'inscrit dans une temporalité plus lointaine que celle de ce PLU. En effet, la commune de St-Vincent-de-Tyrosse est concernée par la deuxième phase du programme GPSO, comme suite à la décision ministérielle de phasage intervenue le 23 octobre 2013.</p> <p>-Utile d'indiquer que le projet ferroviaire fait actuellement l'objet d'un arrêté préfectoral portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles. Cet arrêté permet d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse le moment venu la réalisation du projet ferroviaire. Dans les Landes, il s'agit de l'arrêté préfectoral n° 2014-105 du 25 mars 2014, arrêté modificatif de l'arrêté n°2010-1631 du 26 octobre 2010. Ce périmètre de prise en considération doit être repris dans les annexes du PLU ainsi que le stipule le préfet à l'article 5 dudit arrêté</p>	<p>-&gt; Eléments à préciser dans le Rapport de présentation</p> <p>-&gt; Eléments à préciser dans le Rapport de présentation et dans l'Annexe 6</p>

### Commune de SAUBION – Avis reçu le 14.09.2017

Avis favorable sur le projet de PLU

### DEPARTEMENT DES LANDES – Avis reçu le 23.10.2017 et le 06.11.2017

Avis favorable sur le projet de PLU

### MRAE – Avis reçu le 16.11.2017



Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p><b>II. Contenu du Rapport de présentation</b></p> <p><b>A. Remarques générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le résumé non technique devrait être amélioré pour rendre le dossier accessible et pourrait être placé au début du rapport de présentation pour une meilleure compréhension du projet</li> <li>- L'ajout d'une synthèse générale de la partie diagnostic, ainsi que d'une carte de synthèse reprenant les principaux enjeux soulevés dans cette partie et l'analyse de l'état initial de l'environnement, améliorerait la mise en perspective du projet de territoire.</li> <li>- L'utilisation d'aplats colorés dans les cartes du zonage réglementaire faciliterait leur exploitation, notamment pour améliorer la distinction entre les différentes zones.</li> <li>- Le système d'indicateurs proposé dans le rapport de présentation (pages 314 et suivantes) pourrait utilement être complété par des indicateurs généraux</li> </ul> <p><b>B- Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement</b></p> <p><b>1. Trame Verte et Bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recommandation : intégrer une carte pour illustrer cette synthèse, afin de faciliter la compréhension de la répartition spatiale des enjeux environnementaux.</li> </ul> <p><b>2. Equipements et réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recommandation : localiser pour évaluer plus précisément les enjeux associés aux 6 installations d'ANC problématiques.</li> </ul> <p><b>3. Risques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recommandation : compléter le rapport par une carte des hydrants ainsi que par une programmation des remises en état des points d'eau défectueux</li> </ul> <p><b>4. Analyse des capacités de densification</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recommandation : mettre à disposition une carte à une échelle adaptée</li> <li>- Compléter le rapport de présentation par l'analyse parcellaire fine et circonstanciée (au regard des capacités des réseaux ou de la sensibilité paysagère) demandée par l'orientation dédiée à la division parcellaire dans le PADD.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; Le Rapport de présentation, et notamment le résumé non technique a été établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme</li> <li>-&gt; Le Rapport de présentation a été établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme</li> <li>-&gt; Le Document graphique du règlement a été établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme</li> <li>-&gt; Le Rapport de présentation a été établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme</li> <li>-&gt; La carte de la Trame Verte et Bleue figure page 170 du rapport de présentation</li> <li>-&gt; Informations qui seront complétées dès qu'elles seront communiquées par les services compétents</li> <li>-&gt; Informations qui seront complétées dès qu'elles seront communiquées par les services compétents</li> <li>-&gt; Eléments à ajuster dans le Rapport de présentation</li> <li>-&gt; L'Orientatation du PADD concernant les divisions parcellaires est traduite dans le règlement des zones UB, UC et UCb du PLU</li> </ul>

### **C – Projet communal et prise en compte de l’environnement**

#### **1. Projet démographique et besoins en logements**

- Le rapport de présentation explicite le nombre de logements prévu dans chaque secteur, à l'échéance 2030, le nombre de logements potentiellement construits d'ici 2030 serait donc a minima de 2 130 logements.

- Recommandation : compléter les explications notamment par rapport aux dates de références initiales du projet et envisager le retrait de zones d'urbanisation à long terme afin d'atteindre une cohérence entre les objectifs de construction et le potentiel de logements envisageables.

- Remarque : caractère irréaliste des hypothèses sur les logements vacants, qui augmentent l'estimation des besoins de réalisation de logements.

- Remarque sur les densités retenues pour l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation sont fortes : taille moyenne des parcelles de 470 m<sup>2</sup> par logement, voiries et réseaux compris, soit environ 20 logements à l'hectare. La construction de 2 100 logements sur 59 hectares générerait une densité nettement supérieure à celle indiquée (plus de 35 logements à l'hectare), sans que cet important écart ne soit expliqué.

#### **2. Contrôle des divisions parcellaires**

- Le rapport doit être complété pour expliquer les réponses techniques apportées à l'orientation du PADD relative à la division parcellaire.

#### **3. Assainissement collectif**

- Recommandation : modifier les règlements écrits et graphiques afin de tenir compte des contraintes techniques liées à l'assainissement collectif en attente des travaux programmés. Dans tous les cas, l'impact environnemental des constructions réalisées avant l'amélioration des réseaux devrait être évalué.

#### **4. Prévention du risque inondation**

-> Eléments à ajuster dans le Rapport de présentation, les chiffres du tableau pages 290-291 sont incorrects

-> Précisions à apporter dans le Rapport de présentation, notamment au regard des dates de références du projet et de la compatibilité des besoins avec les prescriptions du SCoT. **Toutefois la commune ne souhaite pas le retrait de zones d'urbanisation à long terme, les objectifs communaux étant compatibles avec les objectifs du SCoT.**

-> Les prévisions démographiques sont établies avec une méthode de calcul prenant en compte l'évolution prévisible des différents marchés du parc de logement communal,

-> La traduction réglementaire s'appuie sur l'orientation du PADD, soit une taille moyenne des parcelles de 470 m<sup>2</sup> par logement, voiries et réseaux compris. Eléments à ajuster dans le Rapport de présentation, les chiffres du tableau pages 290-291 sont incorrects

-> L'Orientation du PADD concernant les divisions parcellaires est traduite dans le règlement des zones UB, UC et UCb du PLU

-> Précisions à apporter dans le Rapport de présentation : Des travaux de mise en séparatif du réseau sont programmés sur la période 2017-2020. Après approbation du PLU, les nouvelles constructions nécessiteront un raccordement au réseau au plus tôt en 2019. Étant donné, l'avancé des travaux, les dysfonctionnements identifiés devraient être en grande partie résorbés. L'impact des nouvelles constructions en zone UA, UB et UC devraient être faibles.

Possibilité de ne pas autoriser les opérations d'ensemble avant 2020 ?

-> Erreur cartographique. La prairie en zone UE n'est pas présumée humide. Modification de la cartographie des milieux naturels dans le RP.

- Recommandation : intégrer la prairie humide de la zone UE du Grand Touren dans la zone naturelle protégée Np voisine afin de garantir sa protection et de renforcer la cohérence entre le PADD et le règlement du PLU.
- Recommandation : compléter le rapport de présentation par une analyse du rôle éventuel de la prairie de la zone 1AUc de Bayolle lors de crues du ruisseau du Moulin de Lamothe et d'envisager le cas échéant la suppression de cette zone d'extension de l'urbanisation.

### 5. Secteurs ouverts à l'urbanisation

- Recommandation : intégrer dans l'OAP du secteur de Bayolle comme mesure de réduction d'impact qu'il serait opportun d' «aménager la zone en dehors de la période d'activité de la Couleuvre d'Esculape qui s'étend de mai à septembre» afin de la porter à connaissance du ou des aménageurs de ce secteur.
- Recommandation : Redimensionner la zone 1AU de Maysouot pour éviter en amont tout impact potentiel.
- ER4 : l'impact potentiel de cet aménagement routier devrait être analysé dans le rapport de présentation.
- ER7 : compléter le dossier en intégrant les informations permettant de justifier cet emplacement réservé et d'évaluer les incidences de l'aménagement envisagé

### II. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

- Recommandation : clarifier le projet de construction de logements, en adoptant une temporalité en cohérence avec la mise en œuvre du PLU et en expliquant plus précisément les projections retenues, que ce soit pour le

-> Compte tenu du dénivelé entre la zone 1AUc et le cours d'eau, ce secteur est peu exposé à l'expansion des crues du ruisseau.

 Pentes supérieures à 10%



-> OAP à compléter

-> Le caractère humide de la zone 1AU de Maysouot n'est pas avéré, des habitats caractéristiques des zones humides ont été observés, c'est pourquoi l'OAP précise l'obligation de réaliser une étude zone humide sur ce secteur afin d'engager une démarche d'évitement en cas de présence de zones humides  
-> Rapport de présentation à compléter

-> Suite à l'identification des points noirs (page 56 du Rapport de Présentation) La Commune a mené en 2017 une étude de circulation pour sécuriser et fluidifier les déplacements. Les solutions validées ont été traduites dans le PLU sous la forme d'Emplacements réservés. Eléments à compléter dans le Rapport de présentation. Les impacts potentiels sur les milieux seront également complétés.

-> Précisions à apporter dans le Rapport de présentation, notamment au regard des dates de références du projet et de la compatibilité des besoins avec les prescriptions du SCoT.

nombre total de logements, pour les logements vacants ou pour les résidences secondaires.

- Rapport à compléter par des analyses détaillées sur les deux questions majeures de l'assainissement collectif et de la maîtrise des divisions parcellaires.

- L'Autorité environnementale considère enfin que les espaces présentant des enjeux forts pour la maîtrise des inondations ne sont pas suffisamment préservés, notamment les zones humides à proximité du ruisseau du Moulin de Lamothe. Leur protection devrait donc être renforcée, en évitant autant que possible leur artificialisation.

-> La question de la maîtrise des divisions parcellaires est traduite dans le règlement des zones UB, UC et UCb du PLU.

-> Les zones humides recensées le long des cours d'eau, dans l'état initial de l'environnement, sont préservées en zone Np.

La zone 1AUc de Bayolle et la UE de Grand Touren situées à proximité du ruisseau du Moulin de Lamothe ne sont pas présumées humides. Enfin, le caractère humide de la zone 1AU de Maysouot n'est pas avéré, des habitats caractéristiques des zones humides ont été observés, c'est pourquoi l'OAP précise l'obligation de réaliser une étude zone humide sur ce secteur afin d'engager une démarche d'évitement en cas de présence de zones humides.

## DDTM - Avis reçu le 04.12.2017

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p><b>1 – Remarques susceptibles d’être relevées lors du contrôle de légalité</b></p> <p><b>1-1 : Durée du PLU</b></p> <p>- Remarque sur la durée du PLU</p> <p><b>1-2 : Compatibilité avec les objectifs de gestion économe de l’espace</b></p> <p>- Remarque sur l’analyse de la consommation des espaces : l’analyse est trop datée et ne permet pas de savoir ce qui a été consommé durant les dernières années précédant l’arrêt du document et les typologies de projets</p> <p>- Remarque sur le recul de la construction neuve à la fin des années 2008 qui aurait mérité d’être davantage explicité</p> <p>- Remarque sur la cohérence des chiffres concernant la capacité de densification et de mutation de l’ensemble des espaces bâtis</p> <p>- Remarque sur les évolutions démographiques 2013 et 2014</p> <p>- Les prévisions d’accroissement démographiques semblent bien correspondre aux besoins en logements en adéquation avec la taille des ménages, elles</p>	<p>-&gt; Précisions à apporter dans le Rapport de présentation, notamment au regard des dates de références du projet (2030)</p> <p>-&gt; Méthodologie d’analyse de la consommation de l’espace à préciser dans le Rapport de présentation (période 2012-2017, compatibilité SCOT sur 2018-2030)</p> <p>-&gt; Eléments à préciser dans le Rapport de présentation (raisons de ce recul)</p> <p>-&gt; Eléments à ajuster dans le Rapport de présentation (pas d’ouverture de zone à urbaniser depuis 2007)</p> <p>-&gt; Eléments à préciser dans le Rapport de présentation</p> <p>-&gt; Précisions à apporter dans le Rapport de présentation, notamment au regard des dates de références du projet et de la compatibilité des besoins avec les prescriptions du SCOT.</p>

s'échelonnent sur une période trop longue et en partie consommée

- En matière de consommation foncière, il conviendra que les différentes pièces du dossier soient cohérentes

- Préciser les objectifs en matière de densité (en logt/ha) en fonction des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- S'assurer que le dimensionnement de la zone 2AUL est compatible avec les objectifs de réduction de consommation foncière figurant dans le DOO du SCoT qui ne préconise aucune artificialisation pour l'activité économique entre 2012 et 2030

- Préciser les ambitions de la commune sur les secteurs UE de Grand Touren mais également de Burry

**1-3 : Compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles**

- L'absence de données sur la valeur agricole des sols ne permet pas d'émettre un avis éclairé sur l'opportunité de déclasser des parcelles agricoles en zone 2AU

- Le cas de la zone 2AU du chemin de Lucatet mériterait une attention particulière (plan d'eau et ferme)

- Nécessaire que la collectivité s'interroge sur l'opportunité de préserver une ceinture maraîchère

-> Eléments à ajuster dans le Rapport de présentation (modération de 30% de la consommation d'espace).

-> Les dispositions favorisant la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers figurent page 301 à 302 du Rapport de présentation

-> La zone 2AUL est une zone fermée à l'urbanisation qui a une vocation de loisirs, et dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par l'identification des sensibilités et par une modification du PLU. L'absence de réponse de la CdC MACS en charge du SCoT, valant accord tacite, témoigne de la compatibilité du PLU avec le SCoT approuvé. Zone 2AUL pas sur toute la parcelle, une partie mis en zone N.

-> Burry : justifications par la création de la plaine des sports de Burry évoqué dans le rapport de présentation

- Grand Touren zone UE au Nord pour extension du siège de MACS PC délivré. Au sud projet de parking de MACs . Réduction de la zone UE par rapport au PLU de 2007. Parcelle AD 277 de 23000m<sup>2</sup> en zone N et non UE

-> Les zones 2AU sont des zones fermées à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par l'identification des sensibilités et par une modification du PLU. Ces zones sont localisées à proximité immédiate du tissu urbain et en dehors des secteurs d'enjeux environnementaux

-> Les mesures d'évitement pour la zone 2AU de Lucatet sont exposées page 257 du Rapport de présentation. La zone 2AU a été diminuée par rapport au PLU de 2007 pour augmenter la zone N en bordure du ruisseau.

**1-4 : Compatibilité avec les politiques de protection et de gestion de la ressource en eau**

- Remarque sur la capacité hydraulique de la station d'épuration qui est atteinte, donc sans possibilité d'accepter des charges supplémentaires

**1-5 : Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité**

- La séquence « éviter » n'est pas suffisamment expliquée pour les zones 1AU de Castets, 2AU du Chemin de Hitton et du chemin de Castagnos. L'ensemble des mesures envisagées faisant figure de mesures de réduction et non d'évitement  
- La séquence « éviter » n'est pas aboutie pour la zone 1AUB de Maysouot

**1-6 : Compatibilité avec les politiques de prévention des risques et des nuisances**

-Prévoir une réglementation allant dans le sens du guide pour la prise en compte du risque incendie, à savoir à minima une zone permettant la circulation des véhicules incendie en périphérie des opérations d'aménagement urbain. Zones 1AU, UC de la lagune et UE de Burry

**1-7 : Règlement**

- Conformément à l'article R151-51, faire apparaître :  
- les zones d'aléas forts incendie de forêt,  
- les zones de danger liées à la canalisation TIGF,  
  
- les trames vertes et bleues bénéficiant d'un zonage particulier,  
  
- les bandes de recul liées à l'application de l'article L111-6,

-> Les mesures pour réduire les incidences sur l'assainissement sont exposées page 265 à 266 du Rapport de présentation. Etat du programme des travaux demandés aux services compétents.

-> La commune a choisi de maintenir ces zones dans le PLU. Des mesures de réduction ont été intégrées dans le règlement et l'OAP de la zone 1AU pour réduire les incidences environnementales.

-> Le caractère humide de la zone 1AU de Maysouot n'est pas avéré, des habitats caractéristiques des zones humides ont été observés, c'est pourquoi l'OAP précise l'obligation de réaliser une étude zone humide sur ce secteur afin d'engager une démarche d'évitement en cas de présence de zones humides

->Ajustement du règlement pour intégrer pour toute opération située à proximité d'une zone d'aléa fort : une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m ??

-> Pièce 6 à compléter avec la carte des zones d'Aléa fort incendie de forêt.

-> La cartographie de la Servitude I3 (canalisation TIGF) figure dans la Pièce 6 : Servitude d'Utilité publique.

-> Les incidences et mesures du PLU sur les continuités écologiques et sur la Trame Verte et Bleue figurent page 258 à 259 du Rapport de présentation.

-> La prise en compte de l'article L111-6 figure page 291 du Rapport de présentation.

-> Les secteurs de nuisance sonore figurent dans la Pièce 6 : Périmètre de prescription d'isolement acoustique

-> Règlement et Rapport de Présentation à ajuster sur la prise en compte du risque incendie



<p>- les secteurs de nuisance sonore.</p> <p>- Le PLU justifiera leur prise en compte et adoptera le règlement écrit en conséquence</p> <p><b>2 – Remarques de forme, recommandations et points susceptibles de poser des difficultés d’adaptation</b></p> <p>- Rectifier les inexactitudes et incohérences</p> <p><b>2-1 : Compatibilité avec les objectifs de gestion économe de l’espace</b></p> <p>- Il aurait été intéressant que le scénario d’attarde sur les scénarios de développement des friches urbaines</p> <p>- Le classement de l’îlot du secteur place de Plaisance/site Leclerc en UE n’apparaît pas très pertinent</p> <p><b>2-2 : Compatibilité avec les politiques de réduction de GES et de maîtrise des énergies</b></p> <p>- Les liaisons entre les différents quartiers auraient méritée d’être schématisées et expliquées au sein d’une OAP mobilité. L’ER7 du chemin du Baron aurait mérité d’être expliqué et justifié</p> <p><b>2-3 : Compatibilité avec les politiques de préservation et de mise en valeur des paysages et du patrimoine</b></p> <p>- L’ensemble du site de la zone UE du Grand Touren est susceptible d’être fortement impacté par le zonage UE projeté</p> <p><b>2-4 : Observations sur la traduction réglementaire du PLU</b></p> <p>- Article 4 en zones UC, UE et UY concernant le raccordement à l’assainissement collectif</p>	<p>-&gt; Eléments à ajuster dans le Rapport de présentation</p> <p>-&gt; La Commune est en négociation avec les propriétaires et aménageurs sur ces sites stratégiques c’est pourquoi le PLU dans un 1<sup>er</sup> temps a mis en œuvre des outils réglementaires différenciés qui permettront dans un 2<sup>ème</sup> temps une mise œuvre opérationnelle sur ces secteurs privés</p> <p>-&gt; La Commune est seule compétente en matière de programmation d’équipements publics. La localisation de cette parcelle dans le centre ville est pertinente pour la réalisation d’un équipement public</p> <p>-&gt; Suite à l’identification des points noirs (page 56 du Rapport de Présentation, la Commune a mené en 2017 une étude de circulation pour sécuriser et fluidifier les déplacements. Les solutions validées ont été traduites dans le PLU sous la forme d’Emplacements réservés. Eléments à compléter dans le Rapport de présentation et étude à intégrer.</p> <p>-&gt; Réduction de la zone UE par rapport au PLU de 2007. Parcelle AD 277 de 23000m<sup>2</sup> en zone N et non UE. Sur parcelle restante projet de parking en cours PA déposé. Au Nord extension du siège de Macs + projet immobilier. Permis validés</p> <p>-&gt; Eléments à ajuster dans le Règlement en UC et UY. Le raccordement de la Zone UE de Burry n’a pas fait l’objet d’opposition de la part des services compétents (réseau existant).</p>
---	---

<p>- Les dispositions pour maintenir ou rétablir des continuités boisées n'ont pas été prises dans l'OAP du secteur de Castets Maysouot</p> <p>- Le PLU ne prévoit pas pour les nouvelles constructions de mesures spécifiques visant à préserver les biens et les personnes face à un feu de forêt</p> <p>- Le choix des emplacements réservés doit être expliqués et justifiés. Ils devront être pris en compte dans la consommation de l'espace</p> <p><b>3 – Remarques sur la procédure</b></p> <p>- Compatibilité entre le PLU et le SCOT devra faire l'objet d'un avis de la Cdc MACS</p> <p>- Avis de la Cdc MACS, de la CDPENAF et la MRAE devront être joints au dossier d'enquête public</p> <p><b>4 – Conclusions</b></p> <p>Avis défavorable sur le PLU qui être revu sur :</p> <p>- la durée exagérément longue qui pose un problème d'articulation avec le futur PLUi</p> <p>-une analyse datée de la consommation de l'espace, ainsi que des objectifs insuffisamment justifiés qui induisent une consommation excessive des espaces</p> <p>- Une prise en compte incomplète voire absente des zones de danger et de nuisances au niveau de la traduction réglementaire</p>	<p>-&gt;Des dispositions écrites et graphiques figurent dans l'OAP du secteur de Castets Maysouot pour maintenir ou rétablir des continuités boisées par le biais d'une trame verte interne et/ou d'espace tampon</p> <p>-&gt;Ajustement du règlement pour intégrer pour toute opération située à proximité d'une zone d'aléa fort : une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.</p> <p>-&gt;Eléments à compléter dans le Rapport de présentation</p> <p>-&gt; L'absence de réponse de la CdC MACS en charge du SCoT vaut accord concernant la compatibilité du PLU avec le SCoT approuvé</p> <p>-&gt; Tous les avis reçus sont joints au dossier d'enquête publique</p> <p>-&gt; Précisions à apporter dans le Rapport de présentation, notamment au regard des dates de références du projet et de la compatibilité des besoins avec les prescriptions du SCoT.</p> <p>-&gt;idem</p> <p>-&gt; Les zones de risques et de nuisance figurent dans le Règlement et dans la Pièce 6, et seront complétées par la cartographie les zones d'aléa fort incendie feu de forêt et une réglementation adaptée</p>
--	--

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p>-&gt; Avis défavorable sur les objectifs de consommations foncières Le choix des périodes de référence ne permet pas d'observer la capacité de modération de la consommation foncière dans ce projet. Les modalités de l'évolution de l'urbanisation doivent être explicitées sur la période 2012-2017 et les objectifs du PLU portés à compter de la date d'arrêt du document en prenant en compte la donnée fondamentale de l'élaboration en cours d'un PLU intercommunal</p> <p>-&gt; Avis favorable sur la création et/ou extension des STECAL</p> <p>-&gt;En application de la doctrine validée par la CDEPNAF, le nombre des annexes en zone A et N devra être limité pour éviter une urbanisation excessive des zones agricoles et naturelles (une construction sur 10 ans par exemple).</p>	<p>-&gt; Précisions à apporter dans le Rapport de présentation, notamment au regard des dates de références du projet et de la compatibilité des besoins avec les prescriptions du SCoT.</p> <p>-&gt; Précisions à apporter dans le Règlement Voir charte landaise où les annexes sont limitées ?</p>

**DEPARTEMENT DES LANDES**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD**

**COMMUNE DE SAINT VINCENT DE TYROSSE**



**ENQUETE PUBLIQUE**

Du 16 avril 2018 au 16 mai 2018 inclus

Relative à

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Vincent de Tyrosse

**RAPPORT D'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS**

**LILIANE OTAL, COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

DEMANDEUR : Communauté de Communes Maremne Adour Cote Sud

PRESCRIPTION : Décision de Monsieur le Vice Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Cote Sud du 28/03/2018

## SOMMAIRE

### I : GENERALITES

### II : PROCEDURE ADMINISTRATIVE

### III : OBJET DE L'ENQUETE

### IV : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 1°) publicité de l'enquête
- 2°) composition du dossier
- 3°) ouverture de l'enquête
- 4°) démarches et permanences du CE
- 5°) clôture de l'enquête

### V : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ANALYSE DU DOSSIER

- 1°) le rapport de présentation
- 2°) le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)
- 3°) les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)
- 4°) le règlement d'urbanisme
- 5°) les documents graphiques
- 6°) les annexes au titre des articles R123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme
- 7°) l'avis de la MRAe
- 8°) l'avis de la DDTM des Landes
- 9°) l'avis de la CDEPENAF
- 10°) l'avis de la Chambre d'Agriculture des Landes
- 11°) l'avis de la SNCF réseau
- 12°) l'avis du Conseil Départemental des Landes
- 13°) l'avis du SIBVA (syndicat intercommunal de la basse vallée de l'Adour)
- 14°) les autres PPA
- 15°) la synthèse des modifications à apporter au dossier d'approbation du PLU suite à la réception de l'avis de la DDTM et de la CDPENAF

### VI : OBSERVATIONS RECUEILLIES

- 1°) liste des observations
- 2°) analyse des observations

### VII : CONCLUSIONS

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
(Document séparé)

## **I : GENERALITES**

La commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse est située au sud du département des Landes. Administrativement rattachée au canton Pays Tyrossais, la commune se situe dans une position centrale entre les agglomérations de Dax et de Bayonne-Anglet-Biarritz.

Saint-Vincent-de-Tyrosse appartient à la Communauté de Communes de Marenne-Adour-Côte-Sud (MACS) avec 22 autres communes, dont elle constitue un des trois pôles avec Soustons et Capbreton.

La communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS) est une structure intercommunale française créée dans le département des Landes.

Elle regroupe 23 communes, et près de 60 000 habitants.

Elle est située sur la côte Atlantique dans le sud-ouest du département des Landes. Territoire hautement attractif, elle accueille 8 nouveaux aquitains sur 100 chaque année. Avec seulement 5 % de territoire urbanisé, MACS bénéficie d'une image de nature, d'océan (elle est baignée par 35 km de côte) et de biodiversité qui participe à son attractivité. 300 000 touristes viennent ici goûter aux grands espaces durant la saison estivale : golf, surf, traditions et gastronomie locales. MACS joue également un rôle moteur dans l'économie départementale et régionale. Si l'économie résidentielle (artisanat, commerce, services) semble aller de pair avec la croissance démographique, MACS met tout en œuvre pour accompagner les mutations économiques et la démographiques du territoire en proposant des services pour chaque âge de la vie. Le numérique est un des axes majeurs de son développement : la mise en place de la fibre optique se poursuit désormais par le développement de projets, notamment éducatifs.

Elle a été créée le 21 décembre 2001 pour une prise d'effet au 31 décembre 2001.

Elle est composée de 23 communes, les 22 des cantons de Saint Vincent de Tyrosse et de Soustons plus celle de Saubusse.

La commune de saint Vincent-de-Tyrosse occupe une superficie d'environ 2 100 hectares et le territoire communal se caractérise par ses entités naturelles (forêt de production et plaine humide) et sa concentration de population.

La commune dispose d'une bonne desserte en matière d'infrastructures routières et ferroviaires avec la présence sur son territoire de la RD810, de l'A63, et de la voie ferrée Paris-Irun. Elle est également reliée aux communes du Béarn par la D33 qui joue un rôle important à l'échelle du territoire.

Au 1er janvier 2013, 7.773 habitants sont recensés sur la commune, soit une augmentation de la population de l'ordre de 1,7 % par an depuis 2008 due principalement aux nouvelles installations sur la commune.



Le XIXe siècle a été décisif pour le développement de la commune, qui ne comptait que 637 habitants en 1836. L'ouverture de la ligne ferroviaire Paris-Bayonne en 1854 accroît son rôle économique, d'autant que s'implante également en 1862 la première usine de chaussures. La vocation de Tyrosse est alors scellée : un centre commercial et industriel au cœur de son territoire.

Au cours des quarante dernières années, la population a plus que doublé. Plus particulièrement, l'essor démographique des vingt dernières années peut s'expliquer par divers facteurs de dynamisme :

- Situation géographique
- Facilité d'accès touristique et économique
- Carrefour intermédiaire entre Dax et la communauté d'agglomération du Pays Basque
- Proximité de l'océan et de ses plages
- Facteurs économiques
- Permanence des industries, malgré les difficultés récentes de celles du bois et de la chaussure
- Développement des entreprises commerciales et artisanales
- Présence d'équipements éducatifs, culturels, sociaux et sportifs
- Dynamisme de sa population

Saint-Vincent de Tyrosse a réussi le pari difficile de préserver ses acquis tout en accompagnant les mutations socioéconomiques. C'est probablement cette capacité à marier tradition et modernité, mais aussi à valoriser ses atouts géographiques, qui lui permettront de poursuivre son développement. Un développement que la commune souhaite raisonné et durable.

## **II : PROCEDURE ADMINISTRATIVE**

La commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 octobre 2007.

La commune de Saint Vincent-de-Tyrosse a engagé la révision du PLU le 28 septembre 2015 ; la communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud (MACS), compétente en matière d'urbanisme, a souhaité poursuivre la procédure de révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse.

Les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 29 novembre 2016 ;



Une concertation a été organisée selon les modalités suivantes :

- publication dans la presse locale,
- information dans le bulletin municipal,
- annonces sur les panneaux lumineux
- annonces sur le site internet et le Face Book de la commune,
- exposition de panneaux informatifs portant sur la procédure d'élaboration du PLU, le diagnostic socio-économique, paysager et l'état initial de l'environnement, le PADD et le projet de zonage.
- mise à disposition d'un registre permettant de consigner les observations du public à la mairie.
- deux réunions publiques les 10/01/2017 et 16/05/2017.

La réunion d'examen conjoint du projet du PLU avec les PPA (Personnes Publiques Associées) a eu lieu le 16 mai 2017.

Par délibération en date du 27 juin 2017, le conseil communautaire de la communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint Vincent de Tyrosse.

Par décision en date du 20/03/2018 N° E18000048/64, Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Par décision en date du 28 mars 2018, Monsieur le Vice Président de la communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint Vincent de TYROSSE dans laquelle sont précisées les modalités de l'enquête publique et sa publicité, ainsi que ma désignation en qualité de commissaire enquêteur pour effectuer l'enquête prévue par la législation en vigueur.

Par courrier en date du 4 septembre 2017, la SNCF RESEAU a fait savoir à la communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS) que le périmètre de prise en considération du projet de nouvelle ligne ferroviaire entre Dax et la frontière franco espagnole devait être repris dans les annexes du PLU.

Par courrier en date du 20 octobre 2017, M. Le Président du Conseil Départemental des Landes a donné un avis favorable au projet de PLU.

Par courrier en date du 26 octobre 2017, la Syndicat Intercommunal de la Basse Vallée de l'Adour a donné un avis favorable au projet de PLU.

Par délibération en date du 15 novembre 2017, la commission collégiale de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région Nouvelle Aquitaine a rendu son avis.

## Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

Par courrier en date du 29 novembre 2017, la Chambre d'Agriculture des Landes a rendu un avis défavorable au projet de PLU.

Par courrier en date du 4 décembre 2017, la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) des Landes a émis un avis défavorable au projet de PLU.

Par courrier en date du 5 décembre 2017 rapportant le compte rendu de la réunion du 28 novembre 2017, la CDEPENAF (Commission Départementale de la Préservation de Espaces Agricoles et Forestiers) a rendu un avis défavorable sur les objectifs de consommation foncière et un avis favorable sur la création/extension du STECAL.

### **Textes Réglementaires :**

- L'article L153-31 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- Les articles L123-1 et R123-1 du code de l'environnement :

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Pour l'application du 1° du I de l'article L123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.

### **III : OBJET DE L'ENQUETE**

La commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 octobre 2007.

Par délibération du 28 septembre 2015, le Conseil Municipal de Saint-Vincent-de-Tyrosse a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme, en fixant les objectifs suivants :

- conforter l'objectif de développement du centre-ville et mettre en place les outils nécessaires à une vraie dynamique de renouvellement urbain ;
- en matière d'activité économique, mettre en place toutes les conditions aboutissant à un juste équilibre entre un centre-ville dynamique et une zone commerciale et artisanale à restructurer;
- définir un maillage d'itinéraires cyclables ;
- prendre en compte les besoins et les problématiques en matière de stationnement ;
- prendre en compte les prescriptions du Programme Local d'habitat (PLH) en cours de révision à l'échelle de la communauté de communes MACS ;
- prendre en compte les prescriptions du SCOT Maremne Adour Côte Sud ;
- intégrer les évolutions législatives (lois Grenelle, loi ALUR, loi AAAF, ...).

Les orientations générales retenues par la Commune dans le cadre de son PLU sont développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

#### **1°) Urbanisme, Equipement et Habitat :**

- Maintenir le dynamisme démographique de la Commune en renforçant le rôle de pôle de centralité et en luttant contre l'étalement urbain.
- Permettre un développement urbain renforcé dans les secteurs de centralités et maîtrisé dans les quartiers.
- Maîtriser et contrôler les divisions foncières de parcelles sur les quartiers périurbains excentrés afin d'éviter une sur-densification et une imperméabilisation des sols préjudiciables à la capacité des équipements publics (réseaux, équipements scolaires et services).
- Favoriser un habitat économe en matière de consommation d'espaces.
- Encourager la diversité de l'habitat et favoriser l'accroissement du parc locatif social dans le respect du principe de mixité sociale afin de produire un taux de 25% de logements locatifs sociaux dans la production des logements.

2°) Economie et Commerce :

- Favoriser un développement économique et commercial équilibré entre le pôle de centralité et le pôle périphérique d'entrée de ville.
- Préserver le commerce local de proximité.

3°) Transport, Mobilité, Communication numérique :

- Améliorer l'organisation des différentes formes de déplacements notamment les transports en commun.
- Favoriser l'éco-mobilité par l'aménagement des espaces piétons de centralité, le prolongement des pistes cyclables existantes, le développement des cheminements doux inter-lotissement, le covoiturage.
- Sécuriser les déplacements par des aménagements routiers adaptés.
- Adapter l'offre pour répondre à l'évolution des besoins en matière de communication numérique par un renforcement des réseaux (ADSL, fibre optique, téléphonie, ...)

4°) Paysage, patrimoine, sport et loisirs, tourisme :

- Préserver l'image de la Commune en favorisant la qualité architecturale des constructions et leur inscription dans le paysage existant.
- Préserver l'équilibre entre les zones d'urbanisation et les espaces naturels à protéger.
- Identifier en vue de leur préservation et mise en valeur, les éléments caractéristiques du patrimoine bâti et paysager de qualité.
- Valoriser et préserver les parcs de promenade.
- Adapter les équipements sportifs en lien avec l'évolution des pratiques et des tranches d'âges du public.
- Encourager le développement de l'accueil et de l'activité touristique.

5°) Environnement, protection des espaces et continuités écologiques :

Les orientations générales de protection des espaces naturels :

- Préserver les espaces naturels remarquables
- Préserver et renforcer les continuités écologiques (trame verte et bleue)
- Mettre en valeur la nature « ordinaire »

Les orientations générales de protection de la ressource en eau :

- Une gestion durable de la ressource en eau potable
- Optimiser le réseau d'assainissement et prendre en compte la sensibilité des milieux aquatiques et humides
- Gérer les eaux pluviales pour préserver la qualité des eaux et réduire le risque Inondation
- Préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation par débordements de cours d'eau, ruissellement et remontées de nappes
- Préserver les biens et les personnes contre les feux de forêt
- Préserver les biens et les personnes contre les risques de mouvements de terrain
- Prendre en compte les risques et les nuisances liés au transport et aux activités
- Économiser l'énergie et s'engager dans la transition énergétique

## **IV : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### 1°) PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

- Insertion de l'avis d'enquête dans les journaux SUD-OUEST LANDES le 30/03/2018 et le TRAVAILLEUR LANDAIS le 31/03/2018.
- Rappel de l'avis d'enquête dans les journaux SUD-OUEST LANDES le 19/04/2018 et le TRAVAILLEUR LANDAIS le 21/04/2018.
- Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux municipaux de la commune de Saint Vincent de Tyrosse et au siège de la communauté de communes MACS à l'emplacement réservé, librement accessible et visible de l'extérieur.
- Le dossier d'Enquête Publique a pu également être consulté sur le site internet [www.cc-macs.org](http://www.cc-macs.org) rubrique Environnement - Urbanisme ;
- Une adresse mail a été mis à disposition pour permettre au public d'envoyer des observations en ligne : [urbanisme@tyrosseville.com](mailto:urbanisme@tyrosseville.com) ;
- Un poste informatique a été mis gratuitement à la disposition du public à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse ;

### 2°) COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête est constitué d'un dossier administratif et d'un dossier technique :

#### Dossier administratif comprenant :

- La délibération du conseil municipal de la commune de Saint Vincent de Tyrosse du 28 septembre 2015.
- La délibération du conseil communautaire de la MACS du 29 juin 2016.
- La délibération du conseil communautaire de la MACS du 29 novembre 2016.

Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

- La délibération du conseil communautaire de la MACS du 27 juin 2017.
- La décision en date du 28 mars 2018 de Monsieur le Vice Président de la communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS) ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint Vincent de Tyrosse.
- Les avis des Personnes Publiques Associées.
- La liste des PPA consultées.
- La synthèse et le bilan de la concertation.
- L'affiche de l'avis d'enquête publique.
- Les avis d'enquête publiés dans les journaux d'annonces légales.
- Les certificats d'affichage.
- Le registre.

Dossier technique comprenant :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD.
- Les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le règlement d'urbanisme.
- Les documents graphiques : secteur Nord, secteur Sud, secteur centre Ville et secteur Mixité sociale.
- Les annexes au titre des articles R123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme :
  - Le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies
  - Les servitudes d'utilité publiques
  - Le périmètre de préemption urbain au titre de l'article L211-1 du code l'urbanisme
  - Le périmètre de prescription d'isolement acoustique
  - Les secteurs d'information sur les sols
  - Les secteurs d'aléas liés au retrait et gonflement des argiles
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets
  - Les actes instituant des zones de publicité

### 3°) OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Les dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public, complets, toutes pièces dument visées le 16 avril 2018 à 9h à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse et au siège de la communauté de communes MACS.

### 4°) DEMARCHES ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Une première prise de contact téléphonique avec Madame ALBOUZE du service urbanisme de la communauté de communes MACS puis de nombreux échanges avec Madame DE ELIZONDO du service urbanisme de la commune de Saint Vincent de Tyrosse permettent de convenir des modalités de l'enquête publique.

Le 11 avril 2018 de 10h à 11h, présentation du dossier destiné à l'information du public à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse par Monsieur BRIFFAUD, Maire de la commune, Madame CHUSSEAU, première adjointe, Madame ALBOUZE, service urbanisme MACS et Madame DE ELIZONDO, service urbanisme de la commune Saint Vincent de Tyrosse ; prise de connaissance des lieux de la permanence.

Le 11 avril 2018 de 11h à 12h : visite des principaux lieux concernés par le projet de révision du PLU avec Madame ALBOUZE et Madame DE ELIZONDO.

Le 16 avril 2018 de 8h30 à 12h : paraphes des dossiers d'enquête, ouverture de l'enquête et permanence à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse.

Le 4 mai 2018 de 9h à 12h : permanence à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse.

Le 16 mai 2018 de 13h30 à 17h : permanence à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse.

En application de l'article R123-16 du Code de l'Environnement, j'ai établi un PV de synthèse des observations exprimées et des courriers transmis durant l'enquête. Ce document relate de manière exhaustive tous les points abordés.

Compte tenu des remarques exprimées, j'ai fait part de ce bilan à Madame Albouze du service urbanisme de la communauté de commune MACS le 17 mai 2018, soit avant l'expiration du délai réglementaire de 8 jours.

La Communauté de communes MACS m'a adressé un mémoire en réponse le 31 mai 2018. Ce mémoire est annexé au présent rapport.



## 5°) CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le 16 mai 2018 à 17h recueil des registres et dossiers d'enquête en Mairie de Saint Vincent de Tyrosse et à 17h30 au siège de la communauté de communes MACS.

## **V : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET ANALYSE DU DOSSIER**

Le dossier d'enquête est complet ; il s'articule selon deux volets, l'un administratif, l'autre technique. Il est suffisamment clair et documenté pour que le public soit correctement informé.

Il a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse et au siège de la communauté de communes MACS aux heures habituelles d'ouverture.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, en bonnes relations avec le personnel de la mairie et de la communauté de communes MACS.

L'opération soumise à l'enquête publique a pour objet la révision du PLU de la commune de Saint Vincent de Tyrosse. Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

### 1°) LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation de la présente enquête publique respectent les dispositions de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme qui stipulent que :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Ce document s'articule autour du plan suivant :

Chapitre 1 : Diagnostic et articulation du plan avec les autres documents et plans programme mentionnés à l'article L 122-4 du code de l'environnement

1- Le diagnostic prévu à l'article L.123-1-2 (ancienne codification ou L.151-4 nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme

2- La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

3- Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

4- Les prévisions économiques et démographiques

5- Les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services

6- Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération

Chapitre 2 : Analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution

1- Le milieu physique

2 - Les milieux naturels et la biodiversité

3 - L'eau potable

4 - L'assainissement et la gestion des eaux pluviales

5 - Les risques majeurs

6 - Les pollutions et nuisances

7- L'énergie

Chapitre 3 : Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser

1 - Les incidences et les mesures sur le milieu physique

2 - Les incidences et les mesures sur les milieux naturels et la biodiversité

3 - Les incidences sur la ressource en eau

4 - Les incidences sur la maîtrise de l'énergie et les nuisances

5 - Les incidences sur les risques

Chapitre 4 : Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement

1- Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

2- Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

3- Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement

Chapitre 5 : définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Chapitre 6 : Résumé non technique de l'évaluation environnementale et description des méthodes utilisées

1 - Analyse de l'état initial

2 - Les incidences du plan sur l'environnement et les mesures destinées à supprimer, réduire, ou compenser les incidences négatives

3 - Description des méthodes utilisées

La partie abordant les changements apportés au PLU précédent expose que les définitions de règlement, de zonage et d'orientations dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- La nécessité de prendre en compte les évolutions depuis 2007 (date d'approbation du PLU en vigueur) du territoire communal, telles que l'urbanisation de nouveaux secteurs, la réalisation d'équipements (extension du réseau d'assainissement collectif, nouvelles constructions, etc.),
- L'obligation de mettre les dispositions du PLU en cohérence avec les évolutions législatives, notamment les lois « Engagement National pour l'Environnement », et « Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ».
- La mise en œuvre des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD, portant notamment sur : le réajustement des zones de développement résidentiel, le réajustement des règles applicables dans les zones urbaines et de développement urbain pour assurer une gestion économe des sols, la modification des règles en zone naturelles et agricole en conformité avec le Code de l'Urbanisme, la remise à jour des outils de maîtrise ou de préservation du foncier (emplacements réservés), la remise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles.

Les Changements apportés au PLU sont ainsi exposés :

1°) **les zones U** ont été totalement reconfigurées par rapport au PLU précédent. Concernant l'évolution des limites des zones U, il a été nécessaire de prendre en compte les évolutions du tissu urbain communal depuis 2007.

Les évolutions de superficie des zones U sont dues notamment :

- à l'intégration de la zone 1AU du PLU (au Sud de la RD810) désormais urbanisées : transformation en zone UC du PLU ;
- à la transformation des zones UAf et UBf autour de la place du Foirail en une zone unique UAf ;
- à la transformation de la zone UY sur la friche industrielle Adidas en zone UAa ;
- à la transformation de la zone UB de l'ancien Leclerc en zone UE d'équipement ;
- à la création de zones UBe afin de maintenir la vocation équipement en zone UE ;
- à la création du secteur UCb de Bieule.
- à la création du secteur UYz de la ZACOM.

2°) Les évolutions de superficie des **zones AU** sont dues notamment :

- à la réduction des zones 2AU au contact des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental ;
- au passage des zones 2AU de Bayolle, Castets-Maysouot et Northon en zone 1AU.

3°) Les **zones A** ont été remaniées pour correspondre à la réalité des exploitations agricoles sur la commune.

4°) Les **zones N** ont été également remaniées afin de retranscrire les objectifs de protection environnementale (N, Np, NI) et de maintien des occupations actuelles (Nm et Ng).

## 2°) LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a été réalisé conformément aux dispositions de l'article L.123-1 (ancienne codification) ou de l'article L.151-5 (nouvelle codification) du Code de l'Urbanisme qui stipulent que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Les orientations générales retenues par la Commune dans le cadre de son PLU sont développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

### 1°) Urbanisme, Equipement et Habitat :

- Maintenir le dynamisme démographique de la Commune en renforçant le rôle de pôle de centralité et en luttant contre l'étalement urbain.
- Permettre un développement urbain renforcé dans les secteurs de centralités et maîtrisé dans les quartiers.
- Maîtriser et contrôler les divisions foncières de parcelles sur les quartiers périurbains excentrés afin d'éviter une sur-densification et une imperméabilisation des sols préjudiciables à la capacité des équipements publics (réseaux, équipements scolaires et services).
- Favoriser un habitat économe en matière de consommation d'espaces.
- Encourager la diversité de l'habitat et favoriser l'accroissement du parc locatif social dans le respect du principe de mixité sociale afin de produire un taux de 25% de logements locatifs sociaux dans la production des logements.

### 2°) Economie et Commerce :

- Favoriser un développement économique et commercial équilibré entre le pôle de centralité et le pôle périphérique d'entrée de ville.
- Préserver le commerce local de proximité.

3°) Transport, Mobilité, Communication numérique :

- Améliorer l'organisation des différentes formes de déplacements notamment les transports en commun.
- Favoriser l'éco-mobilité par l'aménagement des espaces piétons de centralité, le prolongement des pistes cyclables existantes, le développement des cheminements doux inter-lotissement, le covoiturage.
- Sécuriser les déplacements par des aménagements routiers adaptés.
- Adapter l'offre pour répondre à l'évolution des besoins en matière de communication numérique par un renforcement des réseaux (ADSL, fibre optique, téléphonie, ...)

4°) Paysage, patrimoine, sport et loisirs, tourisme :

- Préserver l'image de la Commune en favorisant la qualité architecturale des constructions et leur inscription dans le paysage existant.
- Préserver l'équilibre entre les zones d'urbanisation et les espaces naturels à protéger.
- Identifier en vue de leur préservation et mise en valeur, les éléments caractéristiques du patrimoine bâti et paysager de qualité.
- Valoriser et préserver les parcs de promenade.
- Adapter les équipements sportifs en lien avec l'évolution des pratiques et des tranches d'âges du public.
- Encourager le développement de l'accueil et de l'activité touristique.

5°) Environnement, protection des espaces et continuités écologiques :

Les orientations générales de protection des espaces naturels :

- Préserver les espaces naturels remarquables
- Préserver et renforcer les continuités écologiques (trame verte et bleue)
- Mettre en valeur la nature « ordinaire »

Les orientations générales de protection de la ressource en eau :

- Une gestion durable de la ressource en eau potable
- Optimiser le réseau d'assainissement et prendre en compte la sensibilité des milieux aquatiques et humides
- Gérer les eaux pluviales pour préserver la qualité des eaux et réduire le risque Inondation
- Préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation par débordements de cours d'eau, ruissellement et remontées de nappes
- Préserver les biens et les personnes contre les feux de forêt
- Préserver les biens et les personnes contre les risques de mouvements de terrain
- Prendre en compte les risques et les nuisances liés au transport et aux activités :
- Économiser l'énergie et s'engager dans la transition énergétique

### 3°) LES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

Ce document précise clairement :

- les orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat,
- les orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs,
- les orientations d'aménagement des zones à urbaniser (secteur de Bayolle, secteur de Castets-Maysouot, secteur de Northon).

### 4°) LE REGLEMENT D'URBANISME

Le territoire communal de Saint-Vincent de Tyrosse couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies dans les Documents graphiques du règlement (zonage) et par le Règlement du PLU sont les suivantes :

#### **Zones urbaines :**

- Zone UA : coeur de ville de Saint-Vincent de Tyrosse  
dont le secteur UAa correspondant à la friche industrielle à revaloriser  
dont le secteur UAf correspondant à la place du Foirail et à ses abords  
dont le secteur UAn, secteurs aux abords de l'avenue nationale

- Zone UB : quartiers d'extension de la ville ancienne

- Zone UC : quartiers résidentiels pavillonnaires

- Zone UE : secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif

- Zone UY : secteur d'activités économiques et commerciales

dont le secteur UYd, secteur de la déchetterie

dont le secteur UYz, correspondant au secteur du Leclerc, inscrit en ZACOM au SCoT

#### **Zones à urbaniser :**

- Zone ouverte à l'urbanisation : Zone 1AU : zones à urbaniser soumises aux Orientations d'aménagement et de Programmation

- dont le secteur 1AUb à vocation à accueillir un tissu plus dense

- dont le secteur 1AUc à vocation à accueillir des constructions de type pavillonnaire



- Zone fermée à l'urbanisation: Zone 2AU : zone de développement futur de l'urbanisation dont l'ouverture sera conditionnée par une modification du PLU
- dont le secteur 2AUL, secteur à vocation d'accueil d'activités de loisirs-tourisme

### **Zones et secteurs agricoles**

- Zone A : espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles

### **Zones et secteurs naturels et forestiers**

- Zone N : espaces naturels de la commune
- dont le secteur Ng, secteur destiné à l'accueil des gens du voyage,
- dont le secteur Nl, secteur à la coulée verte du ruisseau du Moulin de Lamothe,
- dont le secteur Nm, secteurs destiné aux sites de loisirs de motocross et à la piste de modélisme
- dont le secteur Np, secteur tampon de 100 mètres autour des lagunes, zones humides et espèces végétales protégées recensées sur la commune

## **5°) LES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Ils sont au nombre de 4 :

- secteur Nord,
- secteur Sud,
- secteur centre Ville.
- secteur Mixité sociale.

Il est regrettable que les numéros de parcelles cadastrales n'apparaissent pas sur les documents graphiques, ce qui rend la lecture difficile.

Les habitants qui sont venus consulter le dossier ont rencontré des difficultés à situer leurs propriétés.

En outre, l'absence de couleurs ne permet pas de différencier les différentes zones.

## **6°) LES ANNEXES AU TITRE DES ARTICLES R123-13 ET R123-14 DU CODE DE L'URBANISME**

Ces documents sont au nombre de 8 :

- Le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies
- Les servitudes d'utilité publiques
- Le périmètre de préemption urbain au titre de l'article L211-1 du code l'urbanisme

- Le périmètre de prescription d'isolement acoustique
- Les secteurs d'information sur les sols
- Les secteurs d'aléas liés au retrait et gonflement des argiles
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets
- Les actes instituant des zones de publicité

#### 7°) L'AVIS DE LA MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)

Par délibération en date du 15 novembre 2017, la commission collégiale de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région Nouvelle Aquitaine a rendu son avis.

Elle expose que le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse vise à encadrer le développement du territoire d'ici 2030.

L'Autorité environnementale recommande de clarifier le projet de construction de logements, en adoptant une temporalité en cohérence avec la mise en œuvre du PLU et en expliquant plus précisément les projections retenues, que ce soit pour le nombre total de logements, pour les logements vacants ou pour les résidences secondaires.

Le rapport devra également être complété par des analyses détaillées sur les deux questions majeures de l'assainissement collectif et de la maîtrise des divisions parcellaires.

L'Autorité environnementale considère enfin que les espaces présentant des enjeux forts pour la maîtrise des inondations ne sont pas suffisamment préservés, notamment les zones humides à proximité du ruisseau du Moulin de Lamothe. Leur protection devrait donc être renforcée, en évitant autant que possible leur artificialisation.

#### 8°) L'AVIS DE LA DDTM DES LANDES (Direction Départementale des territoires et de la Mer)

Par courrier en date du 4 décembre 2017, la DDTM (Direction Départementale des territoires et de la Mer) des Landes a émis un avis défavorable au projet de PLU qui devra être profondément revu et complété sur les points suivants :

- La durée exagérément longue de ce document de logique communale, qui pose un problème de fond en termes d'articulation avec le futur PLUi,
- Une analyse datée de la consommation des espaces ainsi que des objectifs insuffisamment justifiés qui induisent une consommation excessive des espaces,
- Une prise en compte incomplète, voire absente, des zones de dangers et de nuisances au niveau de la traduction réglementaire.

## 9°) L'AVIS DE LA CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)

Le projet de PLU est a été soumis au vote :

### 1°) Sur les objectifs de consommation foncière

- Abstention : services de L'État
- Avis défavorable : des autres votants, au motif que : Le choix des périodes de référence ne permet pas d'observer la capacité de modération de la consommation foncière dans ce projet. Les modalités d'évolution de l'urbanisation doivent être explicitées sur la période 2012-2017 et les objectifs du PLU portés à compter de la date d'arrêt du document, en prenant en compte la donnée fondamentale de l'élaboration en cours d'un PLU intercommunal.

### 2°) Sur la création et/ou l'extension du STECAL

- Abstention : services de L'État,
- Avis favorable : de l'ensemble des autres votants

3°) Sur les dispositions réglementaires des zones A et N : En application de la doctrine validée par la CDPENAF, le nombre des annexes devra être limité pour éviter une urbanisation excessive des zones agricoles et naturelles (une construction sur dix ans par exemple)

## 10°) L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES LANDES

Par courrier en date du 29 novembre 2017, la Chambre d'Agriculture des Landes a rendu un avis défavorable au projet de PLU.

La Chambre d'Agriculture regrette que la préservation des espaces agricoles cultivés sur la commune ne figure pas dans les objectifs du PADD, la thématique agricole aurait dû trouver sa place dans l'objectif n°2 «Economie et Commerce», alors que l'objectif n°5 consacre une large part à la protection des espaces naturels et aux continuités écologiques.

Elle regrette également que l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se base sur la période de référence 2002- 2012 alors que conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, cette analyse devrait s'appuyer sur la consommation des dix années, soit 2007-2017. Or dans un territoire aussi contraint par la pression démographique ces données chiffrées trop anciennes nuisent immanquablement à la qualité et la compréhension du projet. De même, le manque d'actualisation de celles-ci fragilise le raisonnement qui a préfiguré aux projections des zones à urbaniser, de ce fait le document souffre globalement de l'absence d'éléments chiffrés sur la période 2012-2017.

Le bilan des surfaces nécessaires aux projets d'urbanisation futurs reste quasiment équivalent à celui de la décennie antérieure. De ce fait nous nous interrogeons sur la pertinence de conserver les zones 2 AU qui capitalisent en tout 17 ha de surfaces et dont nous n'avons pas su trouver les justifications dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, pour être conformes avec la doctrine adoptée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), les extensions et les constructions d'annexes admises en zones A et N doivent être limitées dans le temps. Toutefois, au regard du potentiel de surfaces constructibles engagées dans ce projet et du déficit de justification des éléments précités, la Chambre d'Agriculture n'est pas en mesure de statuer favorablement. De plus, un PLU intercommunal étant en cours d'élaboration, il pourrait y avoir un impact de ce projet de PLU communal au regard des objectifs de réduction de consommation foncière sur l'ensemble de l'espace communautaire.

#### 11°) L'AVIS DE LA SNCF RESEAU

Par courrier en date du 4 septembre 2017, la SNCF RESEAU a fait savoir à la communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS) que le périmètre de prise en considération du projet de nouvelle ligne ferroviaire entre Dax et la frontière franco espagnole devait être repris dans les annexes du PLU.

#### 12°) L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTALE DES LANDES

Par courrier en date du 20 octobre 2017, M. Le Président du Conseil Départemental des Landes a donné un avis favorable au projet de PLU en précisant que :

- La Commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse est traversée par deux routes départementales et l'ensemble des documents devra être conforme au classement prescrit dans le Schéma Directeur Routier Départemental, à savoir : la RD 33 classée en 1ère catégorie et la RD 112 classée en 2ème catégorie.
- Il conviendra de préciser aux articles 3 et 6 des différentes zones, les modalités d'accès et de reculs "des constructions situées hors agglomération par rapport à l'axe desdites routes départementales, conformément au règlement de voirie départemental.

#### 13°) L'AVIS DU SIBVA (SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA BASSE VALLEE DE L'ADOUR)

Par courrier en date du 26 octobre 2017, le Syndicat Intercommunal de la Basse Vallée de l'Adour a donné un avis favorable au projet de PLU.

#### 14°) LES AUTRES PPA (Personnes Publiques Associés)

J'ai constaté que l'information et la présentation pour observations éventuelles de ce projet de révision de PLU a été transmises aux services administratifs de l'Etat, de la région et du département, aux collectivités territoriales concernées ainsi qu'aux parties intéressées par le projet conformément aux dispositions légales :

- Conseil régional de Nouvelle Aquitaine
- Conseil Départemental des Landes
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes
- Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes
- Chambre d'Agriculture des Landes
- Communauté de communes MACS - PLH et SCOT
- Centre Régional de la Propriété Forestière
- Commune de St Vincent de Tyrosse
- Commune de Saubrigues
- Commune d'Angresse
- Commune de Saubion
- Commune de Josse
- Commune de Benesse Maremne
- Commune de Tosse
- Commune de Saint Jean de Marsacq
- Commune de Saint Geours
- ASF
- Syndicat de rivière Cote Sud

#### 15°) LA SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU DOSSIER D'APPROBATION DU PLU SUITE A LA RECEPTION DE L'AVIS DE LA DDTM ET DE LA CDPENAF

La communauté de communes MACS a bien pris en considération les remarques et réserves émises par la DDTM et la CDPENAF et a apporté des modifications au dossier d'approbation du PLU.

Ce document est annexé au présent rapport.

## **VI : OBSERVATIONS RECUEILLIES**

### 1°) LA LISTE DES OBSERVATIONS

Cette enquête a donné lieu au recueil de 12 observations :

- 3 observations sur le registre papier,
- 9 observations par courriers ou courriels.

1°) – Les observations de la SC DE LA COTE D'ARGENT par courrier en date du 3 mai 2018.

2°) – Les observations de Monsieur CAZAUMARTIN déposées sur le registre papier le 4 mai 2018.

3°) – Les observations de Monsieur LUQUE déposées sur le registre papier le 4 mai 2018.

4°) – Les observations de la SCI ONURB par courrier en date du 8 mai 2018.

5°) - Les observations de Monsieur BOUCHET et Madame BANOS par courrier en date du 8 mai 2018.

6°) - Les observations de l'indivision LABAT par courrier en date du 8 mai 2018.

7°) - Les observations de Madame IRIGOIN par courrier en date du 12 mai 2018.

8°) - Les observations de la SEPANSO par courrier en date du 13 mai 2018.

9°) - Les observations de Mesdames LABEYRIE et TARRICQ par courrier reçu le 14 mai 2018.

10°) - Les observations du GFA BOUE par courrier en date du 15 mai 2018.

11°) - Les observations du service urbanisme de la commune de Saint Vincent de Tyrosse déposées sur le registre papier le 16 mai 2018.

12°) - Les observations de Monsieur BATS par courrier en date du 16 mai 2018.

## 2°) L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

Aux 12 observations déposées par le public, j'ai ajouté deux observations à la Communauté de communes MACS.

### **1°) – L'observation de la SC DE LA COTE D'ARGENT:**

Par courrier en date du 3 mai 2018, la SC de la Cote d'Argent, par l'intermédiaire de son conseil Maître S.BOUYSSOU, indique que les parcelles cadastrées BK 218, 149 et 148 étaient classées par le PLU en vigueur depuis 2007 en zone UB et un emplacement réservé les couvrait partiellement, pour un projet qui n'a jamais été mis en œuvre. Le projet de PLU prévoit de classer ces parcelles tout à la fois en zone UE et en placement réservé n°2. L'emplacement réservé qui couvre une superficie de 15324 m<sup>2</sup> est prévu pour l'aménagement d'un espace public et création de parking.

Dans le rapport de présentation, il n'est jamais question de l'emplacement réservé n°2 qui ne fait l'objet d'aucune justification. Il a déjà été jugé qu'est illégal un emplacement réservé de 9000 m<sup>2</sup> pour un parking, au motif que la commune n'est pas en mesure de justifier que les besoins en stationnement impliquent une réserve d'une telle importance.

Par ailleurs, le classement en zone UE ne renseigne pas davantage ; rien n'est dit précisément desdits équipements. Un tel classement particulièrement attentatoire au droit de propriété, et qui limite considérablement les possibilités d'utilisation du terrain, ne peut être accepté.

Aucun chiffrage des projets justifiant ce classement n'a été réalisé ; un parking public et un espace public de cette importance apparaissent démesurés, le parking existant sur la parcelle AL31 n'est pas du tout saturé.

L'intérêt général n'est pas justifié.

Le changement de zonage qui va minimiser la valeur de la propriété s'apparente à de l'intention dolosive.

Par ailleurs, le projet de PLU classe intégralement la parcelle AL63 en zone N. Une partie de cette parcelle, située dans une zone bâtie, était constructible. Rien ne justifie ce déclassement.

### La réponse de la Communauté de communes MACS :

- *Parcelles BK 218, 149 et 148 (Aspremont - ancien Leclerc) :*

*Ces parcelles sont en friche depuis 2002, date du déménagement du centre Leclerc, les parcelles sont restées propriété de la SC de la Cote d'Argent. Rien n'a été fait.*

*En 2007, le PLU a classé ces parcelles en zone UB avec ER sur une partie de la BK 218.*

*Malgré de nombreuses discussions avec le propriétaire : proposition d'achat de sa parcelle (total et partiel), proposition de location, de convention d'utilisation...aucun accord n'a pu être trouvé avec lui pour essayer de supprimer cette friche en entrée de ville.*

*En s'appuyant sur le projet urbain réalisé en 2011 et sur les projets des élus, il a été prévu de mettre en zone UE zone d'équipement, la totalité de la parcelle ainsi qu'un ER afin de pouvoir débloquer la situation.*

*La volonté étant de réaliser une salle communale avec stationnement correspondant en remplacement du marché couvert existant.*

*Le financement pouvant se faire à l'aide de l'EPFL.*

- Parcelle AZ63 et non AL (RD 810) :

*La parcelle a une surface totale de 9800 m<sup>2</sup> dont 7704m<sup>2</sup> en zone N et 2096 m<sup>2</sup> en zone UY actuellement. La volonté a été de renforcer la protection de l'espace tampon existant entre la zone d'habitation du quartier de Lahitte et la zone artisanale de Casablanca afin de réduire les nuisances que peut provoquer la zone artisanale.*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté de communes MACS qui réplique aux interrogations de la SC DE LA COTE D'ARGENT.

Je confirme néanmoins la pertinence des arguments juridiques de la SC DE LA COTE D'ARGENT ; si les PLU sont les seuls documents d'urbanisme recevables à délimiter des zones soumises à des règles spéciales appelées "emplacements réservés", ces dit emplacements sont soumis à un statut particulier qui se distingue des autres zones spéciales par leur destination et leur champ d'application. Le juge administratif, pour tenir compte du pouvoir discrétionnaire reconnu aux autorités compétentes, limite son contrôle à la vérification de l'erreur manifeste d'appréciation et il a été effectivement jugé par la Cour d'Appel de Lyon « qu'est entachée d'erreur manifeste d'appréciation la création d'un emplacement réservé de 9000 m<sup>2</sup> pour un parc de stationnement et l'aménagement d'un carrefour qui, au moment où elle a été décidée, n'apparaît pas justifiée ».

Il est donc impératif que la Communauté de communes MACS soit en mesure de justifier le projet de salle communale avec stationnement, en cas de recours de la SC DE LA COTE D'ARGENT pour excès de pouvoir.

**2°) - L'observation de Monsieur CAZAUMARTIN :**

Monsieur CAZAUMARTIN a déposé une demande de division de 2 parcelles en bordure du ruisseau Moulin de Lamothe, afin de détacher un terrain de 711 m<sup>2</sup>. Ce terrain est destiné à recevoir une construction pour son fils. Ce terrain était en zone constructible. Il apparaît aujourd'hui dans le projet du PLU en zone N donc inconstructible.

Il souhaiterait que ce terrain situé en retrait du ruisseau et en hauteur, demeure constructible ; il est outre très proche des constructions existantes. Il n'y aurait aucune incidence sur le ruisseau situé à une centaine de mètres. Seule la partie du terrain bordant le ruisseau resterait en zone N.

La réponse de la Communauté de communes MACS :

*La parcelle AN 142 sera classée en partie en zone N du fait de la volonté de protéger les abords des ruisseaux en limitant l'imperméabilisation.*

*Monsieur Cazaumartin a déposé une demande de division qui a fait l'objet d'un sursis à statuer, pour vendre une partie du terrain.*

*Volonté de maintenir le nouveau zonage présenté.*



L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté de communes MACS. Le classement en zone N de la parcelle considérée est justifié par la volonté de protection des abords des ruisseaux.

**3°) - L'observation de Monsieur LUQUE :**

Monsieur LUQUE indique qu'il est prévu la construction de plusieurs logements. Il s'interroge sur la capacité de la station d'épuration actuelle. Il pense qu'il sera nécessaire d'augmenter sa capacité ; il souhaite donc savoir quel sera le cout des travaux et qui les paieront.

La réponse de la Communauté de communes MACS :

*Le SIBVA a été consulté durant la procédure de révision du PLU et réinterrogé sur cette problématique suite à l'enquête publique. Le SIBVA a émis la réponse suivante : « Pour l'assainissement, la problématique sur Tyrosse est un problème sur le réseau de collecte et non un problème de dimensionnement de la station d'épuration. En effet, le réseau de collecte est constitué par du réseau séparatif (uniquement eaux usées) et du réseau unitaire (eaux usées + eaux pluviales). C'est le réseau unitaire qui pose problème surtout dans les périodes hivernales pluvieuses que nous avons connues ces dernières années. La réglementation a évolué depuis l'arrêté du 21 juillet 2015, nous avons jusqu'à fin 2020 pour mettre notre système d'assainissement en conformité.*

*Le service a procédé à de nombreux investissements et doit continuer à procéder à la mise en séparatif d'une partie du réseau. Des travaux sont en cours dans les quartiers Hauts de Fontine et du stade, des travaux sont prévus cet automne dans le quartier La Cour puis Tourren. En parallèle, sur demande des services de la police de l'eau, le syndicat va lancer une étude de modélisation du réseau unitaire avant cet été. Cette étude permettra d'intégrer les travaux et résultats attendus pour proposer un programme de travaux supplémentaires ».*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté de Communes MACS qui se réfère à l'avis du SIBVA (Syndicat Intercommunal de la Basse Vallée de l'Adour).

Le projet de révision du PLU a été soumis au SIBVA pour observations ; ce dernier a émis un avis favorable au projet.

Il est regrettable que la motivation de cet avis favorable soit si succincte. Il s'appuie sur 3 remarques :

- La prise en compte d'un emplacement réservé pour l'extension future de la station d'épuration des eaux usées de St Vincent de Tyrosse.
- La zone 2 AU (parcelles 33 et 34) pourra être desservie par le réseau de collecte des eaux usées par une servitude sur la parcelle 25 ou par une extension du réseau avec une traversée de la route de Tosse.
- La zone 2 AU (lucatet) nécessitera un renforcement du réseau d'alimentation en eau potable pour sa desserte.

Aucune indication précise concernant la mise en conformité du système d'assainissement, les travaux en cours, les travaux à prévoir et leur financement.

La réponse de la communauté de communes MACS est incomplète et n'est donc pas de nature à rassurer les inquiétudes et les interrogations de Monsieur LUQUE.

#### **4°) - L'observation de la SCI ONURB :**

La SCI ONURB indique que la parcelle de 11 ha section AO située sur la commune de Saint-Vincent de Tyrosse pourrait être déclarée constructible ; elle est située entre deux zones de lotissement, formant comme une lacune au milieu des constructions. Elle se situe dans une zone qui se développe depuis plusieurs décennies.

Les infrastructures routières sont déjà en place ainsi que le nécessaire à la construction de lotissements.

Actuellement ces terrains sont dévolus à la sylviculture mais l'urbanisation environnante gêne l'exploitation.

La SCI a dernièrement vendu en coupe rase la totalité du peuplement (feuillus exclus) et a été contrainte de prolonger de 6 mois le délai d'exploitation des bois du fait des contraintes sus citées. La SCI joint à son courrier les plans de situation de la parcelle et le courrier de l'acheteur joint.

#### La réponse de la Communauté de communes MACS :

*Volonté du maintien des parcelles en zone 2AU (AO44).*

*Ouvrir cette zone à l'urbanisation n'irait pas dans le sens des avis des PPA reçus.*

#### L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté de communes MACS qui est conforme aux objectifs de la révision du PLU.

#### **5°) - Les observations de Monsieur BOUCHET et Madame BANOS**

Ils sont propriétaires de la parcelle AN34 en zone UC dans le quartier de Casteoun.

Sur le PLU de 2017, la délimitation des zones UC/NI suivait la limite de cette parcelle.

Cette délimitation a beaucoup évolué dans le projet du nouveau PLU, sans explication ni justification.

La zone UC a été réduite dans le périmètre de leur parcelle.

Suite à un mouvement de terrain près des fondations de leur maison, ils ont déposé une demande auprès de la mairie pour réaliser un mur de soutènement. Ils s'interrogent s'ils pourront toujours construire ce mur s'il se situe en zone N de leur parcelle.

La réponse de la Communauté de communes MACS :

*La zone N n'empêche pas la réalisation des berlinoises.*

*Autorisation de créer le mur déjà obtenue. D'après les plans fournis dans la DP, les berlinoises seraient dans la partie en zone UC.*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté de communes MACS.

L'autorisation de créer le mur a déjà été obtenue par Monsieur BOUCHET et Madame BANOS.

**6°) - Les observations de l'indivision LABAT**

Cette indivision familiale est propriétaire de deux parcelles très impactées par le projet de PLU :

- la parcelle AX 72 de 2000 m<sup>2</sup> initialement classée UC puis 2AU sera désormais inconstructible ; contrairement au terrain de 2ha, propriété de Bouygues (duquel ladite parcelle a été détachée) qui devient constructible.
- La parcelle AY13 classée actuellement 2AU deviendrait inconstructible, alors qu'elle est en bordure d'une parcelle de 60 000 m<sup>2</sup> appartenant à Monsieur Bellocq, qui s'ouvre à l'urbanisation.

L'indivision Labat souhaite voir leurs parcelles incluses dans un programme d'aménagement.

La réponse de la Communauté de communes MACS :

- Parcelle AX72 :

*Parcelle classée en zone N suite à la volonté de protéger les abords des ruisseaux en réduisant l'imperméabilisation. La parcelle AX71 (Bouygues) voisine est également classée en zone N en partie, équivalent à la parcelle de M.LABAT.*

- Parcelle AY 13 :

*La commune étudie la possibilité de classement de cette parcelle en zone 1 AUb.*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté de communes MACS qui apporte un éclaircissement à l'interrogation de l'indivision LABAT portant sur la parcelle AX72.

Concernant la parcelle AY 13, il semblerait cohérent qu'elle soit classée en zone 1AUb comme les parcelles limitrophes.

**7°) - Les observations de Madame IRIGOIN**

Madame IRIGOIN souhaite que les parcelles AP 5, 10, et 11 au lieudit Touya soient intégrées dans la zone 2AU existante « Touya-Tresba »

La réponse de la Communauté de communes MACS :

*Les parcelles AP 5,10 et 11 sont actuellement en zone N.  
Pas de volonté d'urbaniser les parcelles situées de l'autre côté de la route de castagnos  
+ création de l'ER 7 pour l'extension de la voie existante.*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté de communes MACS qui est conforme aux objectifs de la révision du PLU.

**8°) - Les observations de la SEPANSO :**

La SEPANSO a adressé un courrier particulièrement précis et motivé qui est joint au PV de synthèse, dont les conclusions sont les suivantes :

« Nous observons que ce document sera obsolète dès que le PLU intercommunal prescrit en décembre 2015 sera validé ; alors ce seront les données de ce document qui seront à prendre en compte ; il ne faudrait pas que des données du PLU causent des problèmes pour l'élaboration du PLU intercommunal.

En ce qui concerne l'habitat, il y a tant de projets en cours qu'il paraît que les objectifs du dernier PLH de Marenne-Adour Côte Sud sont déjà dépassés. Cette information mériterait peut-être d'être vérifiée.

Les élus de la commune apparaissent soucieux de porter remède à divers problèmes, mais on ne peut que regretter un nombre important d'erreurs d'appréciation dans le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté dans le cadre de l'enquête publique.

En l'état actuel des choses, à savoir les dysfonctionnements au niveau de la Station d'Épuration et ses rejets non conformes, nous ne voyons pas comment Monsieur le Maire de Saint-Vincent de Tyrosse pourrait signer un permis de construire en imposant l'évacuation des eaux usées au moyen d'un raccordement vers la station d'épuration »

La réponse de la Communauté de communes MACS :

*La compatibilité du PLU avec le PLH est analysée dans le rapport de présentation.  
Concernant la compatibilité avec les objectifs du SCOT, des précisions seront apportées dans le rapport de présentation du dossier d'approbation.*

*Concernant les questions d'assainissement des eaux usées, le SIBVA a été consulté durant la procédure de révision du PLU et réinterrogé sur cette problématique suite à l'enquête publique. Le SIBVA a émis la réponse suivante : « Pour l'assainissement, la problématique sur Tyrosse est un problème sur le réseau de collecte et non un problème de dimensionnement*

*de la station d'épuration. En effet, le réseau de collecte est constitué par du réseau séparatif (uniquement eaux usées) et du réseau unitaire (eaux usées + eaux pluviales). C'est le réseau unitaire qui pose problème surtout dans les périodes hivernales pluvieuses que nous avons connues ces dernières années. La réglementation a évolué depuis l'arrêté du 21 juillet 2015, nous avons jusqu'à fin 2020 pour mettre notre système d'assainissement en conformité.*

*Le service a procédé à de nombreux investissements et doit continuer à procéder à la mise en séparatif d'une partie du réseau. Des travaux sont en cours dans les quartiers Hauts de Fontine et du stade, des travaux sont prévus cet automne dans le quartier La Cour puis Tourren. En parallèle, sur demande des services de la police de l'eau, le syndicat va lancer une étude de modélisation du réseau unitaire avant cet été. Cette étude permettra d'intégrer les travaux et résultats attendus pour proposer un programme de travaux supplémentaires ».*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui réplique partiellement aux interrogations de la SEPANSO.

Concernant l'assainissement, la réponse de la Communauté de communes MACS se réfère à l'avis du SIBVA (Syndicat Intercommunal de la Basse Vallée de l'Adour).

Le projet de révision du PLU a été soumis au SIBVA pour observations ; ce dernier a émis un avis favorable au projet.

Il est regrettable que la motivation de cet avis favorable soit si succincte. Il s'appuie sur 3 remarques :

- La prise en compte d'un emplacement réservé pour l'extension future de la station d'épuration des eaux usées de St Vincent de Tyrosse.
- La zone 2 AU (parcelles 33 et 34) pourra être desservie par le réseau de collecte des eaux usées par une servitude sur la parcelle 25 ou par une extension du réseau avec une traversée de la route de Tosse.
- La zone 2 AU (lucadet) nécessitera un renforcement du réseau d'alimentation en eau potable pour sa desserte.

Aucune indication précise concernant la mise en conformité du système d'assainissement, les travaux en cours, les travaux à prévoir et leur financement.

L'intégralité du courrier de la SEPANSO était joint au PV de synthèse, il est donc regrettable que la Communauté de Communes MACS n'ait pas donné plus d'éclaircissements concernant les autres interrogations de la SEPANSO : les routes et entrées d'agglomération (arbres remarquables et panneaux publicitaires), la problématique des inondations, la santé publique (usine Seripanneaux, autoroute), l'activité touristique, les zones humides).

Je prends, néanmoins, acte de la volonté de la communauté de communes MACS d'apporter des précisions dans le rapport de présentation du dossier d'approbation.

**9°) - Les observations de Mesdames LABEYRIE et TARRICQ**

Mesdames LABEYRIE et TARRICQ font les remarques suivantes :

- Sur la présentation du dossier, elles relèvent :
  - 1°) des pages manquantes dans des courriers émanant des PPA,
  - 2°) des erreurs de légendes de photos,

3°) des doutes sur les dimensions de nouveaux réseaux d'eaux usées,  
4°) un manque de mise à jour du tableau répertoriant les sites industriels et les activités de service.

- Sur les enjeux :

1°) le traitement des eaux usées : elles s'interrogent sur la capacité de la STEP en vue de l'ouverture à l'urbanisation des parcelles Maysouot, Castets et Northon, sur le cout des travaux de raccordement au réseau d'eaux usées de la zone Northon.

2°) les emplacements réservés : l'ER inscrit pour la réalisation de la voie reliant les secteurs Maysouot et Castets sera très couteuse et bénéficiera à des personnes privées qui ainsi, rentabiliseront leurs parcelles. Concernant l'ER sur la parcelle de l'ancien Leclerc, la collectivité sera-t-elle en mesure de financer l'acquisition de cette parcelle dont le zonage UB est modifié en UE avec instauration d'ER pour équipement public dont la nature n'est pas précisée.

3°) les dispositions applicables aux zones à urbaniser : dans les dispositions applicables en zone 1AU, les commerces ne doivent pas générer plus de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf sur le secteur Maysouot où les commerces et/ou ensembles commerciaux générant plus de 1200m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés. Les différents secteurs classés dans une même zone de PLU peuvent-ils se voir attribuer des réglementations différentes ? Est-il souhaité de relier commercialement le centre ville et ses petits commerces de la ZACOM Leclerc ? Est-il souhaité le déclin voire la fermeture du petit commerce de centre ville et une concurrence appuyée pour la zone de Chalons (Netto, Leclerc) ?

La réponse de la Communauté de communes MACS :

- Observations sur présentation :

Erreur de légende à reprendre.

Les pages manquantes ont été rajoutées au dossier pendant l'enquête publique.

- Sur les enjeux :

Concernant les questions d'assainissement, le SIBVA a été consulté durant la procédure de révision du PLU et réinterrogé sur cette problématique suite à l'enquête publique. Le SIBVA a émis la réponse suivante : « Pour l'assainissement, la problématique sur Tyrosse est un problème sur le réseau de collecte et non un problème de dimensionnement de la station d'épuration. En effet, le réseau de collecte est constitué par du réseau séparatif (uniquement eaux usées) et du réseau unitaire (eaux usées + eaux pluviales). C'est le réseau unitaire qui pose problème surtout dans les périodes hivernales pluvieuses que nous avons connues ces dernières années. La réglementation a évolué depuis l'arrêté du 21 juillet 2015, nous avons jusqu'à fin 2020 pour mettre notre système d'assainissement en conformité.

Le service a procédé à de nombreux investissements et doit continuer à procéder à la mise en séparatif d'une partie du réseau. Des travaux sont en cours dans les quartiers Hauts de Fontine et du stade, des travaux sont prévus cet automne dans le quartier La Cour puis Tourren. En parallèle, sur demande des services de la police de l'eau, le syndicat va lancer une étude de modélisation du réseau unitaire avant cet été. Cette étude permettra d'intégrer les travaux et résultats attendus pour proposer un programme de travaux supplémentaires ».

Concernant l'ER sur Maysouot : volonté de créer une liaison entre les 2 futurs quartiers par un aménagement. Intérêt collectif à mettre en avant.

*Concernant la concurrence avec le centre ville : la volonté a été de permettre l'ouverture de zone d'activités économiques de dimensions plus importantes que celle existant en centre ville pour attirer des activités qui n'existent pas sur la commune et non pour venir concurrencer le centre ville.*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté de communes MACS concernant la présentation du dossier.

Concernant les ER et les dispositions applicables aux zones urbanisées je prends acte de la réponse de la Communauté de communes MACS qui est conforme aux objectifs de la révision du PLU.

Concernant les autres observations, la réponse de la Communauté de communes MACS se réfère à l'avis du SIBVA (Syndicat Intercommunal de la Basse Vallée de l'Adour).

Le projet de révision du PLU a été soumis au SIBVA pour observations ; ce dernier a émis un avis favorable au projet.

Il est regrettable que la motivation de cet avis favorable soit si succincte. Il s'appuie sur 3 remarques :

- La prise en compte d'un emplacement réservé pour l'extension future de la station d'épuration des eaux usées de St Vincent de Tyrosse.
- La zone 2 AU (parcelles 33 et 34) pourra être desservie par le réseau de collecte des eaux usées par une servitude sur la parcelle 25 ou par une extension du réseau avec une traversée de la route de Tosse.
- La zone 2 AU (lucate) nécessitera un renforcement du réseau d'alimentation en eau potable pour sa desserte.

Aucune indication précise concernant la mise en conformité du système d'assainissement, les travaux en cours, les travaux à prévoir et leur financement.

La réponse de la communauté de communes MACS est incomplète et n'est donc pas de nature à rassurer les inquiétudes et les interrogations de Mesdames LABEYRIE et TARRICQ.

**10°) - Les observations du GFA BOUE**

Le GFA BOUE est propriétaire d'une parcelle AC63 lieudit Arquey de 2129m<sup>2</sup>.

Cette parcelle a été acquise en 2004 de Melle LESCUZERES pour un prix d'un peu plus de 20000 euros. Cette cession est intervenue en compensation d'une résiliation du bail rural qui liait la propriétaire Melle LESCUZERES et le GFA BOUE et qui portait sur des parcelles que ladite propriétaire souhaitait vendre à la SCI DE LA MAISON MEDICALE, à la MACS et à la commune de Saint Vincent de Tyrosse.

Au moment de la transaction, la parcelle cédée était classée en zone IVNA, à urbaniser, ce qui justifiait le prix, bien supérieur au prix du m<sup>2</sup> agricole.

Le GFA BOUE a donc abandonné les droits que lui conférait un bail rural en échange d'une parcelle qui deviendrait constructible.

Il apparaît que cette parcelle est aujourd'hui classée en zone A.

Le GFA BOUE souhaite que cette parcelle soit classée en zone 2AU afin qu'elle retrouve sa valeur initiale.

La réponse de la Communauté de communes MACS :

*Zone IVNA : zone naturelle équipée ou non, réservée pour une urbanisation ultérieure à long terme, qui ne pourra s'y réaliser qu'après son classement en zone IIINA à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.*

*Cette parcelle est classée en zone A depuis le PLU de 2007, plus un problème de droit privé que d'urbanisme. Pas de possibilité de revenir sur ce zonage pour cette raison.*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté de communes MACS.

Il semble que le GFA BOUE ait abandonné des droits en échange d'une parcelle classée dans une zone à urbaniser sous les dispositions du PLU antérieur à 2007.

Cette parcelle a été classée en zone A par le PLU de 2007, la révision actuelle du PLU ne prévoit pas de changement de zonage.

L'éventuel préjudice du GFA BOUE ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.

**11°) - Les observations du service urbanisme de la commune de Saint Vincent de Tyrosse**

Le service urbanisme indique qu'il existe une erreur matérielle sur le zonage UE sur les parcelles BK 151, 307, 306 et 153 ; ces parcelles resteront en zone UB.

La réponse de la Communauté de communes MACS :

*Pas de réponse.*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

La rectification de l'erreur matérielle sera à prendre en compte avant l'approbation du PLU.

**12°) - Les observations de Monsieur BATS**

Monsieur BATS indique que la parcelle AB n°3 classée en 2000 en zone constructible est à ce jour classée en zone naturelle. Ce zonage ne correspond pas aux critères de classement appliqués en 2000 qui demeurent toujours en vigueur pour les parcelles voisines alors que celle-ci présentent les mêmes caractéristiques que ladite parcelle AB n°3 (pelouse boisée et taillis).

M. Bats a un projet de construction d'une dépendance sur ce terrain, il souhaite donc voir le zonage modifié en conséquence.



La réponse de la Communauté de communes MACS :

*Parcelle AB3 déjà classée en zone N par le PLU de 2007, pas de modification à envisager.*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté de communes MACS qui est conforme aux objectifs de la révision du PLU.

**13°) - Les observations du Commissaire enquêteur :**

- a) La communauté de communes MACS a apporté des modifications au dossier d'approbation du PLU suite à l'avis de la DDTM mais plusieurs remarques et réserves ont été également émises par la Chambre d'Agricultures des Landes qui a rendu un avis défavorable et par la MRAe. L'autorité environnementale a souligné plusieurs points susceptibles d'être améliorés :
- Elle recommande de clarifier le projet de construction de logements, en adoptant une temporalité en cohérence avec la mise en œuvre du PLU et en expliquant plus précisément les projections retenues, que ce soit pour le nombre total de logements, pour les logements vacants ou pour les résidences secondaires.
  - Elle indique que le rapport devra également être complété par des analyses détaillées sur les deux questions majeures de l'assainissement collectif et de la maîtrise des divisions parcellaires.
  - Elle considère enfin que les espaces présentant des enjeux forts pour la maîtrise des inondations ne sont pas suffisamment préservés, notamment les zones humides à proximité du ruisseau du Moulin de Lamothe. Leur protection devrait donc être renforcée, en évitant autant que possible leur artificialisation.

b) Il est regrettable que les numéros de parcelles cadastrales n'apparaissent pas sur les documents graphiques, ce qui rend la lecture difficile.

Les habitants qui sont venus consulter le dossier ont rencontré des difficultés à situer leurs propriétés.

En outre, l'absence de couleurs ne permet pas de différencier les différentes zones.

La réponse de la Communauté de communes MACS :

*Réponse à apporter sur toutes les remarques des PPA : modifications déjà apportées à compléter*

*Modification des plans à prévoir pour prendre en compte ses remarques (lisibilité et numérotation).*

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte des engagements de la Communauté de Communes MACS d'apporter des modifications au projet de révision du PLU.

## **VII : CONCLUSIONS**

Les conclusions et leurs motivations sont rapportées dans un document distinct du présent, mais joint à ce dernier.

**DEPARTEMENT DES LANDES**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD**

**COMMUNE DE SAINT VINCENT DE TYROSSE**



**ENQUETE PUBLIQUE**

Du 16 avril 2018 au 16 mai 2018 inclus

Relative à

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Vincent de Tyrosse

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

L'opération soumise à l'enquête publique a pour but de réviser le Plan local d'Urbanisme de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse.

La commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 octobre 2007.

La commune de Saint Vincent-de-Tyrosse a engagé la révision du PLU le 28 septembre 2015 ; la communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS), compétente en matière d'urbanisme, a souhaité poursuivre la procédure de révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse.

Les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 29 novembre 2016.

Une concertation a été organisée.

La réunion d'examen conjoint du projet du PLU avec les PPA (Personnes Publiques Associées) a eu lieu le 16 mai 2017.

Par délibération en date du 27 juin 2017, le conseil communautaire de la communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint Vincent de Tyrosse.

Par décision en date du 28 mars 2018, Monsieur le Vice Président de la communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint Vincent de TYROSSE dans laquelle sont précisées les modalités de l'enquête publique et sa publicité, ainsi que ma désignation en qualité de commissaire enquêteur pour effectuer l'enquête prévue par la législation en vigueur.

Après avoir étudié le dossier de façon approfondie, visité les lieux, conduit l'enquête publique et m'être tenue à disposition du public, et entendu toutes personnes qu'il me paraissait utile de rencontrer ou de consulter, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet,

Prenant en compte les avis des PPA (personnes publiques associées) et des PPC (personnes publiques consultées), les modifications proposées pour le dossier d'approbation suite aux avis de la DDTM ((Direction Départementale des territoires et de la Mer) et de la CDPENAF Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), les observations recueillies au cours de l'enquête et le mémoire en réponse de la Communauté de communes MACS,

**Je considère que :**

1°) La concertation initiale me paraît avoir été menée très complètement et avec rigueur tout au long des différentes étapes de ce projet.

Le public a été associé aux différentes étapes d'élaboration, ce qui explique la faible mobilisation des habitants lors de l'enquête publique. (12 observations)

2°) Conformément aux évolutions réglementaires apportées au Code de l'Urbanisme, les dispositions du projet de PLU visent à limiter l'étalement urbain, limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin de favoriser une gestion économe des sols, et à contenir le développement urbain en continuité de l'agglomération existante.

3°) Si l'on peut regretter que l'étude démographique figurant dans le dossier d'enquête s'appuie sur des données datant de 2012, il demeure que la population de Saint Vincent de Tyrosse est en augmentation constante depuis plus de 40 ans avec une accélération du rythme de croissance dans les années 2000.

La croissance démographique est principalement alimentée par le solde migratoire, soit l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune. Pour répondre aux exigences de lutte contre l'étalement urbain, l'accueil de cette population nouvelle devra se faire au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Pour les nouvelles opérations de construction de logements, les documents cadre (SCOT, PLH) imposent à la commune des rythmes de construction, et des objectifs de réalisation de logements sociaux.

Afin de répondre aux besoins de développement de la commune à l'horizon 2030, le PLU a prévu de créer des zones AU à ouvrir à l'urbanisation (1AUb, 1AUc 2AU, 2AUL : Total zones AU 60,4 ha).

Le PLU instaure des servitudes de mixité sociale, ainsi que des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux

4°) Les espaces agricoles de la commune sont préservés dans le PLU en zone agricole A ou en zone naturelle N.

Seule la zone 2AU « Chemin de Lucatet » va entraîner une consommation d'espaces agricoles. Cette zone (5,4 ha) comprend les sites préférentiels de développement futur, fermés à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU.

5°) Le projet de PLU limite l'étalement urbain en renforçant le rôle de pôle attractif du centre ville, tout en respectant la particularité de la commune de St Vincent de Tyrosse qui dispose d'un pôle périphérique d'entrée de ville.

Il est important de trouver un équilibre du développement économique et commercial entre les deux pôles.

6°) La Communauté De Communes MACS s'est engagé à prendre en compte les remarques de la MRAe qui a souligné plusieurs points susceptibles d'être améliorés :

- Elle recommande de clarifier le projet de construction de logements, en adoptant une temporalité en cohérence avec la mise en œuvre du PLU et en expliquant plus précisément les projections retenues, que ce soit pour le nombre total de logements, pour les logements vacants ou pour les résidences secondaires.
- Elle indique que le rapport devra également être complété par des analyses détaillées sur les deux questions majeures de l'assainissement collectif et de la maîtrise des divisions parcellaires.
- Elle considère enfin que les espaces présentant des enjeux forts pour la maîtrise des inondations ne sont pas suffisamment préservés, notamment les zones humides à proximité du ruisseau du Moulin de Lamothe. Leur protection devrait donc être renforcée, en évitant autant que possible leur artificialisation.

7°) La Communauté De Communes MACS a pris en considération les remarques de la DDTM ((Direction Départementale des territoires et de la Mer) et de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) pour faire évoluer le projet en vue de son amélioration ; elle a apporté les précisions sollicitées et proposer de réelles modifications du projet qui sera soumis à approbation. Le PLU sera ainsi plus conforme aux textes applicables.

8°) Une attention particulière devra être apportée au système d'assainissement collectif de la commune. La capacité de la station hydraulique devra être adaptée aux besoins d'une population accrue. La DDTM préconise la réalisation de travaux sur le système d'assainissement afin d'éviter tout dysfonctionnement du traitement des eaux usées.

En outre, l'autorité environnementale recommande de modifier les règlements écrits et graphiques afin de tenir compte des contraintes techniques liées à l'assainissement collectif en attente des travaux programmés.

Dans tous les cas, l'impact environnemental des constructions réalisées avant l'amélioration des réseaux devra être évalué.

9°) La lecture des documents graphiques s'avère peu aisée, les numéros des parcelles cadastrales n'étant pas mentionnés.

Cette remarque fera l'objet d'une recommandation.

Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

Les règles administratives étant respectées, et le bilan entre les avantages et les inconvénients étant globalement favorable au projet,

J'émet **un avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Saint Vincent de Tyrosse,

AVEC UNE RECOMMANDATION :

Mentionner les numéros des parcelles cadastrales sur les documents graphiques.

AVEC DEUX RESERVES :

1°) Reprendre dans le PLU à approuver, les modifications proposées suite aux avis de la DDTM et de la CDPENAF.

2°) Prévoir les travaux nécessaires à la mise en conformité du système d'assainissement collectif.

***Le Commissaire- Enquêteur,  
LILIANE OTAL***

***Le***

**PIECES JOINTES**

PV de synthèse

Observations de la SEPANSO

Mémoire en réponse de la communauté de communes MACS

Synthèse des modifications à apporter au dossier d'approbation du PLU suite a la réception de l'avis de la DDTM et de la CDPENAF



## **PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

### ENQUETE PUBLIQUE

Du 16 avril 2018 au 16 mai 2018 inclus

Relative à

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Vincent de Tyrosse

Vu l'article R123-18 du Code de l'environnement qui stipule que « dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan, ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse ».

Dressons le présent procès-verbal :

Cette enquête a donné lieu au recueil de 12 observations :

- 3 observations sur le registre papier,
- 9 observations par courriers ou courriels.

Pour ma part, en ma qualité de commissaire enquêteur, je sou mets deux observations à la Communauté de communes MACS.

#### **1°) – L'observation de la SC DE LA COTE D'ARGENT:**

Par courrier en date du 3 mai 2018, la SC de la Cote d'Argent, par l'intermédiaire de son conseil Maître S.BOUYSSOU, indique que les parcelles cadastrées BK 218, 149 et 148 étaient classées par le PLU en vigueur depuis 2007 en zone UB et un emplacement réservé les couvrait partiellement, pour un projet qui n'a jamais été mis en œuvre. Le projet de PLU prévoit de classer ces parcelles tout à la fois en zone UE et en placement réservé n°2. L'emplacement réservé qui couvre une superficie de 15324 m<sup>2</sup> est prévu pour l'aménagement d'un espace public et création de parking. Dans le rapport de présentation, il n'est jamais question de l'emplacement réservé n°2 qui ne fait l'objet d'aucune justification. Il a déjà été jugé qu'est illégal un emplacement réservé de 9000 m<sup>2</sup> pour un parking, au motif que la commune n'est pas en mesure de justifier que les besoins en stationnement impliquent une réserve d'une telle importance. Par ailleurs, le classement en zone UE ne renseigne pas

davantage ; rien n'est dit précisément desdits équipements. Un tel classement particulièrement attentatoire au droit de propriété, et qui limite considérablement les possibilités d'utilisation du terrain, ne peut être accepté. Aucun chiffrage des projets justifiant ce classement n'a été réalisé ; un parking public et un espace public de cette importance apparaissent démesurés, le parking existant sur la parcelle AL31 n'est pas du tout saturé.

L'intérêt général n'est pas justifié.

Le changement de zonage qui va minimiser la valeur de la propriété s'apparente à de l'intention dolosive.

Par ailleurs, le projet de PLU classe intégralement la parcelle AL63 en zone N. Une partie de cette parcelle, située dans une zone bâtie, était constructible. Rien ne justifie ce déclassement.

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**2°) - L'observation de Monsieur CAZAUMARTIN :**

Monsieur CAZAUMARTIN a déposé une demande de division de 2 parcelles en bordure du ruisseau Moulin de Lamothe, afin de détacher un terrain de 711 m<sup>2</sup>. Ce terrain est destiné à recevoir une construction pour son fils. Ce terrain était en zone constructible. Il apparaît aujourd'hui dans le projet du PLU en zone N donc inconstructible.

Il souhaiterait que ce terrain situé en retrait du ruisseau et en hauteur, demeure constructible ; il est outre très proche des constructions existantes. Il n'y aurait aucune incidence sur le ruisseau situé à une centaine de mètres. Seule la partie du terrain bordant le ruisseau resterait en zone N.

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**3°) - L'observation de Monsieur LUQUE :**

Monsieur LUQUE indique qu'il est prévu la construction de plusieurs logements. Il s'interroge sur la capacité de la station d'épuration actuelle. Il pense qu'il sera nécessaire d'augmenter sa capacité ; il souhaite donc savoir quel sera le coût des travaux et qui les paieront.

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**4°) - L'observation de la SCI ONURB :**

La SCI ONURB indique que la parcelle de 11 ha section AO située sur la commune de Saint-Vincent de Tyrosse pourrait être déclarée constructible ; elle est située entre deux zones de lotissement, formant comme une lacune au milieu des constructions. Elle se situe dans une zone qui se développe depuis plusieurs décennies.

Les infrastructures routières sont déjà en place ainsi que le nécessaire à la construction de lotissements.

Actuellement ces terrains sont dévolus à la sylviculture mais l'urbanisation environnante gêne l'exploitation.

La SCI a dernièrement vendu en coupe rase la totalité du peuplement (feuillus exclus) et a été contrainte de prolonger de 6 mois le délai d'exploitation des bois du fait des contraintes sus citées La SCI joint son courrier les plans de situation de la parcelle et le courrier de l'acheteur joint.

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**5°) - Les observations de Monsieur BOUCHET et Madame BANOS**

Ils sont propriétaires de la parcelle AN34 en zone UC dans le quartier de Casteoun. Sur le PLU de 2017, la délimitation des zones UC/NI suivait la limite de cette parcelle ; cette délimitation a beaucoup évolué dans le projet du nouveau PLU, sans explication ni justification. La zone UC a été réduite dans le périmètre de leur parcelle.

Suite à un mouvement de terrain près des fondations de leur maison, ils ont déposé une demande auprès de la mairie pour réaliser un mur de soutènement. Ils s'interrogent s'ils pourront toujours construire ce mur s'il se situe en zone N de leur parcelle.

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**6°) - Les observations de l'indivision LABAT**

Cette indivision familiale est propriétaire de deux parcelles très impactées par le projet de PLU :

- la parcelle AX 72 de 2000 m<sup>2</sup> initialement classée UC puis 2AU sera désormais inconstructible ; contrairement au terrain de 2ha, propriété de Bouygues (duquel ladite parcelle a été détachée) qui devient constructible.

Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

- La parcelle AY13 classée actuellement 2AU deviendrait inconstructible, alors qu'elle est en bordure d'une parcelle de 60 000 m<sup>2</sup> appartenant à Monsieur Bellocq, qui s'ouvre à l'urbanisation.

L'indivision Labat souhaite voir leurs parcelles incluses dans un programme d'aménagement.

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**7°) - Les observations de Madame IRIGOIN**

Madame IRIGOIN souhaite que les parcelles AP 5, 10, et 11 au lieudit Touya soient intégrées dans la zone 2AU existante « Touya-Tresba »

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**8°) - Les observations de la SEPANSO :**

La SEPANSO a adressé un courrier particulièrement précis et motivé qui est joint au PV de synthèse, dont les conclusions sont les suivantes :

« Nous observons que ce document sera obsolète dès que le PLU intercommunal prescrit en décembre 2015 sera validé ; alors ce seront les données de ce document qui seront à prendre en compte ; il ne faudrait pas que des données du PLU causent des problèmes pour l'élaboration du PLU intercommunal.

En ce qui concerne l'habitat, il y a tant de projets en cours qu'il paraît que les objectifs du dernier PLH de Marenne-Adour Côte Sud sont déjà dépassés. Cette information mériterait peut-être d'être vérifiée.

Les élus de la commune apparaissent soucieux de porter remède à divers problèmes, mais on ne peut que regretter un nombre important d'erreurs d'appréciation dans le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté dans le cadre de l'enquête publique.

En l'état actuel des choses, à savoir les dysfonctionnements au niveau de la Station d'Épuration et ses rejets non conformes, nous ne voyons pas comment Monsieur le Maire de Saint-Vincent de Tyrosse pourrait signer un permis de construire en imposant l'évacuation des eaux usées au moyen d'un raccordement vers la station d'épuration »

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**9°) - Les observations de Mesdames LABEYRIE et TARRICQ**

Mesdames LABEYRIE et TARRICQ font les remarques suivantes :

- Sur la présentation du dossier, elles relèvent :
  - 1°) des pages manquantes dans des courriers émanant des PPA,
  - 2°) des erreurs de légendes de photos,
  - 3°) des doutes sur les dimensions de nouveaux réseaux d'eaux usées,
  - 4°) un manque de mise à jour du tableau répertoriant les sites industriels et les activités de service.
  
- Sur les enjeux :
  - 1°) le traitement des eaux usées : elles s'interrogent sur la capacité de la STEP en vue de l'ouverture à l'urbanisation des parcelles Maysouot, Castets et Northon, sur le cout des travaux de raccordement au réseau d'eaux usées de la zone Northon.
  - 2°) les emplacements réservés : l'ER inscrit pour la réalisation de la voie reliant les secteurs Maysouot et Castets sera très couteuse et bénéficiera à des personnes privées qui ainsi, rentabiliseront leurs parcelles. Concernant l'ER sur la parcelle de l'ancien Leclerc, la collectivité sera-t-elle en mesure de financer l'acquisition de cette parcelle dont le zonage UB est modifié en UE avec instauration d'ER pour équipement public dont la nature n'est pas précisée.
  - 3°) les dispositions applicables aux zones à urbaniser : dans les dispositions applicables en zone 1AU, les commerces ne doivent pas générer plus de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf sur le secteur Maysouot où les commerces et/ou ensembles commerciaux générant plus de 1200m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés. Les différents secteurs classés dans une même zone de PLU peuvent-ils se voir attribuer des réglementations différentes ? Est-il souhaité de relier commercialement le centre ville et ses petits commerces de la ZACOM Leclerc ? Est-il souhaité le déclin voire la fermeture du petit commerce de centre ville et une concurrence appuyée pour la zone de Chalons (Netto, Leclerc) ?

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**10°) - Les observations du GFA BOUE**

Le GFA BOUE est propriétaire d'une parcelle AC63 lieudit Arquey de 2129m<sup>2</sup>.

Cette parcelle a été acquise en 2004 de Melle LESCUZERES pour un prix d'un peu plus de 20000 euros. Cette cession est intervenue en compensation d'une résiliation du bail rural qui liait la propriétaire Melle LESCUZERES et le GFA BOUE et qui portait sur des parcelles que ladite propriétaire souhaitait vendre à la SCI DE LA MAISON MEDICALE, à la MACS et à la commune de Saint Vincent de Tyrosse.

Au moment de la transaction, la parcelle cédée était classée en zone IVNA, à urbaniser, ce qui justifiait le prix, bien supérieur au prix du m<sup>2</sup> agricole.

Le GFA BOUE a donc abandonné les droits que lui conférait un bail rural en échange d'une parcelle qui deviendrait constructible.

Il apparait que cette parcelle est aujourd'hui classée en zone A.

Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

Le GFA BOUE souhaite que cette parcelle soit classée en zone 2AU afin qu'elle retrouve sa valeur initiale.

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**11°) - Les observations du service urbanisme de la commune de Saint Vincent de Tyrosse**

Le service urbanisme indique qu'il existe une erreur matérielle sur le zonage UE sur les parcelles BK 151, 307, 306 et 153 ; ces parcelles resteront en zone UB.

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**12°) - Les observations de Monsieur BATS**

Monsieur BATS indique que la parcelle AB n°3 classée en 2000 en zone constructible est à ce jour classée en zone naturelle. Ce zonage ne correspond pas aux critères de classement appliqués en 2000 qui demeurent toujours en vigueur pour les parcelles voisines alors que celle-ci présentent les mêmes caractéristiques que ladite parcelle AB n°3 (pelouse boisée et taillis).

M. Bats a un projet de construction d'une dépendance sur ce terrain, il souhaite donc voir le zonage modifié en conséquence.

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?

**13°) - Les observations du Commissaire enquêteur :**

b) La communauté de communes MACS a apporté des modifications au dossier d'approbation du PLU suite à l'avis de la DDTM mais plusieurs remarques et réserves ont été également émises par la Chambre d'Agricultures des Landes qui a rendu un avis défavorable et par la MRAe. L'autorité environnementale a souligné plusieurs points susceptibles d'être améliorés :

- Elle recommande de clarifier le projet de construction de logements, en adoptant une temporalité en cohérence avec la mise en œuvre du PLU et en

expliquant plus précisément les projections retenues, que ce soit pour le nombre total de logements, pour les logements vacants ou pour les résidences secondaires.

- Elle indique que le rapport devra également être complété par des analyses détaillées sur les deux questions majeures de l'assainissement collectif et de la maîtrise des divisions parcellaires.
- Elle considère enfin que les espaces présentant des enjeux forts pour la maîtrise des inondations ne sont pas suffisamment préservés, notamment les zones humides à proximité du ruisseau du Moulin de Lamothe. Leur protection devrait donc être renforcée, en évitant autant que possible leur artificialisation.

b) Il est regrettable que les numéros de parcelles cadastrales n'apparaissent pas sur les documents graphiques, ce qui rend la lecture difficile.

Les habitants qui sont venus consulter le dossier ont rencontré des difficultés à situer leurs propriétés.

En outre, l'absence de couleurs ne permet pas de différencier les différentes zones.

***Question du commissaire enquêteur :***

Quel est le point de vue de la communauté de communes MACS sur ces observations ?



**Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES**  
Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)  
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

*De la Nature et des Hommes*

www.sepanso40.fr



Cagnotte, le 13 mai 2018

**Madame Liliane OTAL**  
**Commissaire enquêtrice**  
**Mairie**  
**24 avenue nationale**  
**40230 Saint-Vincent de Tyrosse**

Transmission électronique :  
[urbanisme@tyrosseville.com](mailto:urbanisme@tyrosseville.com)  
[urbanisme@cc-macs.org](mailto:urbanisme@cc-macs.org)

Madame la Commissaire enquêtrice,  
J'ai l'honneur de vous adresser les observations de la Fédération SEPANSO Landes qui s'intéresse depuis des années à la commune de Saint- Vincent de Tyrosse. Nous avons participé à presque toutes les enquêtes publiques... Nous avons sollicité les autorités compétentes (Maire, Président du SIBVA, Préfet ou Procureur de la République) à chaque fois que des anomalies, des dysfonctionnements, voire des infractions ont été commises dans cette commune. Si le dossier est complet, permettez-nous toutefois de regretter d'y trouver des informations trop anciennes pour être vraiment intéressantes. Nous avons également été étonnés de trouver le résumé non technique à la fin du document (un test pour voir si nous avons mémorisé l'essentiel en lisant le rapport ?)

Lorsque le dossier a été présenté le 28 novembre 2017 à la Commission Départementale de la préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, réunion à laquelle j'assistais en tant que suppléant d'André Rossard, un certain nombre d'observations ont été faites :

SCoT : consommation de 59 ha (2012-2030)

D'où un avis défavorable sur les objectifs de consommation foncière : *« Le choix des périodes de référence ne permet pas d'observer la capacité de modération de la consommation foncière dans ce projet. Les modalités d'évolution de l'urbanisation doivent être explicitées sur la période 2012-2017 et les objectifs portés à compter de la date d'arrêt du document en prenant en compte la donnée fondamentale de l'élaboration en cours d'un PLU intercommunal ».*

D'où une recommandation sur les dispositions réglementaires des zones A et N : *« En application de la doctrine validée par la CDPENAF, le nombre des annexes devra être limité pour éviter une urbanisation excessive des zones agricoles et naturelles (une construction sur dix ans par exemple). »*

L'examen du dossier présenté à l'enquête publique ne semble pas avoir été modifié (cf page 93 du rapport de présentation)

Lorsque la SEPANSO a étudié les pollutions du lac marin marin d'Hossegor, nous



avons pris la peine de rechercher les sources potentielles susceptibles d'expliquer les contaminations de ce site. C'est ainsi que le 14 mars 2014 nous avons identifié deux problèmes à Saint-Vincent de Tyrosse

- Déversoir Tourneur I : Absence de secours en cas de rupture d'alimentation. Nous n'avons pas accès aux informations qui permettent de définir où aboutissent les eaux qui transitent par ce déversoir. Nous n'avons pas non plus accès aux informations qui indiquent quel est le débit réel ?

- Déversoir Tourneur II : Absence de secours en cas de rupture d'alimentation. Le débit estimé à environ 40 m<sup>3</sup>/h (port de Capbreton à environ 10 km). Buse de diamètre supérieur à 80 cm rejetant des eaux chargées dans le Maubecq.

- A cette époque il y a seulement deux bassins tampons (de 500 m<sup>3</sup> et 800 m<sup>3</sup>) et hélas 10 déversoirs d'orage avec rejets dans le milieu naturel.

Le Syndicat Interdépartemental de la Basse Vallée de l'Adour a décidé le 4 avril 2016 de déposer des dossiers auprès de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne ; parmi ceux-ci la mise en séparatif du réseau de collecte pour supprimer les déversoirs d'orage afin d'améliorer le système d'assainissement de la commune de Saint-Vincent de Tyrosse. Le programme vise à améliorer, comme nous le demandions, la masse d'eau du Bourret.

La gestion des eaux pluviales et des eaux usées qui pose problème dans toutes les communes, pose d'autant plus problème aux responsables de la commune de Saint-Vincent de Tyrosse qu'ils sont très sollicités soit par des personnes privées, soit par des promoteurs pour développer des projets d'urbanisme. La maîtrise de la problématique eau est une condition *sine qua non* de la poursuite du développement de son urbanisme.

*« Dans les zones UA, UB, 1 AU et UC, UE, UY, A et N lorsque le réseau existe, « toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. » (Article 4) »*

Nous soulignons que cette présentation globale risque de poser problème avec des rejets d'installations problématiques ; la SEPANSO a malheureusement des retours d'expérience de dysfonctionnements d'installations réalisées en respectant les prescriptions du permis. Le rappel suivant : *« Par ailleurs, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux »* n'est pas suffisant. Il conviendrait de préciser les mesures que la commune prendrait si cette obligation n'est pas respectée. Nous avons eu l'occasion de solliciter Madame le Maire sur une situation anormale dans le passé et la commune avait effectivement permis qu'il soit remédié au problème exposé. La commune aurait intérêt à éviter qu'apparaissent de nouvelles situations problématiques.

Le rapport de présentation constate comme la SEPANSO que *« des déversements dans le milieu naturel liés au niveau de plusieurs déversoirs d'orage entraînant des pics de pollution aux droits de certains cours d'eau... sont supérieurs à 20 % des flux ou volume et ne respectent par l'arrêté du 21 juillet 2015, ce qui rendra le réseau de collecte non conforme à la Directive ERU, dès 2020. Dans ce contexte, le réseau n'est pas en l'état, en mesure de collecter des effluents supplémentaires sans porter atteinte à l'environnement... »*.

La SEPANSO demande une clarification de la situation exposée : « *Concernant l'ouvrage de traitement, à horizon 2030, la station recevra une charge supplémentaire d'environ 2000 à 2400 EH et ne sera pas en mesure de traiter la charge hydraulique entrante. Des mesures sont donc prises par le SIBVA pour réduire ces incidences.* »

Il semble évident que le Maire aura de plus en plus de difficulté à accepter des demandes de permis de construire. Permettez-nous de rappeler qu'il y a quelques vingt ans la DDE et la DDASS avait déjà subordonné l'autorisation de créer de nouveaux lotissements et d'accorder de nouveaux permis de construire, d'une part à la réhabilitation des anciens réseaux unitaires et d'autre part à la réalisation d'une nouvelle STEP, la capacité de celle de Péchin n'étant à l'époque que de 4 000 équivalents habitants pour une population de + de 5 000. La commune et le SIBVA ont donc entrepris la mise en séparatif de divers réseaux anciens + la réalisation de la STEP de Piouguit de 12 000 équivalents habitants qui est entrée en fonction en 2004.

Pourquoi l'échéancier des travaux projetés (page 184 et suivantes) pour développer les capacités d'assainissement n'a-t-il pas été actualisé ? Qui peut se contenter de la phrase ? :

« *D'ici 2030, lorsque la station sera proche de sa capacité théorique de traitement, des études seront lancées pour l'extension de l'ouvrage. Un emplacement réservé (ER n°1) a été prévu à cet effet* » (page108).

La SEPANSO regrette de lire : « *En 2015, la station a fonctionné en moyenne à 35% de ses capacités organiques et 82 % de ses capacités hydrauliques* » (page 184 et ailleurs). Une telle phrase dissimule les difficultés rencontrées par le gestionnaire et implicitement admises puisqu'il a recours à des rejets dans les milieux naturels à chaque fois qu'il y a un afflux d'eaux pluviales qui saturent la station d'épuration. La situation actuelle qui n'est pas satisfaisante nécessite en fait une accélération des travaux de génie civil indispensable pour que la commune ne contribue plus à la dégradation des milieux récepteurs, en particulier le lac marin d'Hossegor. Nous nous étonnons qu'il soit écrit que le Schéma directeur d'assainissement n'est pas lancé alors que les pollutions du lac d'Hossegor sont constatées année après années et que cela a même conduit le préfet à interdire la commercialisation des huîtres élevées dans le lac marin d'Hossegor en 2014 et 2015. Nous nous étonnons également qu'aucune réflexion ne soit conduite sur la récupération et la valorisation des eaux pluviales.

En ce qui concerne l'assainissement autonome, les niveaux d'installations non conformes sont très, très élevés ; il conviendra d'y porter remède rapidement si ce n'est déjà fait.

### **Routes et entrées d'agglomération**

Le PLU a bien identifié les éléments de paysage à préserver. Quid des arbres remarquables ?

La SEPANSO partage le point de vue des rédacteurs de l'étude : les grands panneaux publicitaires défigurent gravement certains secteurs.

### **Inondations et constructions à proximité d'un cours d'eau ou d'un fossé.**

« *Le lit des cours d'eau, leurs abords et les zones humides ont été préservés en zone naturelle dans le zonage du PLU.* »

Que va-t-il se passer pour la maison qui glisse vers le cours d'eau ?

Le règlement 6.2. indique que : « *Les nouvelles constructions devront s'implanter : - à 10 mètres des berges des cours d'eau, - à 1,50 mètres minimum du talus des fossés existants.*

*Pour les annexes et les piscines, le recul par rapport aux berges des cours d'eau est réduit à 5 mètres. ».*

Ces distances semblent pertinentes si les différences de niveaux entre le sol et l'eau sont relativement faibles, mais ne semblent pas apporter toutes les garanties suffisantes si la différence de niveau est supérieure à 1,50 mètres. Or il y a des cours d'eau aux berges escarpées... Le poids de la construction est un paramètre important qui devrait être garanti par l'architecte.

La question des remontées de nappes est posée, mais manifestement le rédacteur du rapport n'a pas imaginé des séquences d'éléments pluvieux exceptionnels. Comme nous pouvons le constater les saisons récentes font mentir le proverbe « *Hiver pluvieux, printemps radieux* ».

Des membres du Giec, comme Hervé Le Treut, qui ont bien souligné que les épisodes pluvieux s'aggravaient avec les changements climatiques, ne semblent pas écoutés. Or, si les commanditaires du présent rapport ont fixé une échéance à 2030, il serait logique de se pencher sur les conséquences des problèmes à venir ; chacun sait que beaucoup de compagnies d'assurances après le deuxième sinistre refusent d'indemniser leurs clients

#### **Assurer la santé publique (page 122)**

Nous sommes étonnés que le rapport soit silencieux sur les fumées de l'usine Séripanpanaux.

Ne conviendrait-il pas de placer une balise ATMO chez l'une des personnes qui se plaignent ou dans la cour de récréation de l'école concernée ?

Nota Bene : La SEPANSO qui a été étonnée en lisant le rapport de la DREAL à ce sujet se demande si la méthode d'évaluation utilisée est pertinente.

La partie consacrée à la qualité de l'air fait référence à AIRAQ qui s'est intéressée à l'impact de l'A63 (page 214 et suivantes). Il aurait été intéressant de savoir pourquoi AIRAQ a positionné sa balise près du terrain de rugby pour apprécier la qualité de l'air dans l'agglomération. Sans doute faudrait-il une étude spécifique pour cette commune (comme celle qui a été réalisée pour le bruit) et que les habitants soient consultés au préalable.

#### **Objectifs relatifs à l'activité touristique (page 126) :**

Il est fait mention du projet de complexe résidentiel et touristique à vocation golfique La SEPANSO a exprimé son opposition à ce sujet. Cf Site Internet SEPANSO 40

#### **SDAGE (page 127et suivantes)**

Voir ce que nous avons écrit précédemment à propos de l'eau et de l'assainissement

#### **Zones humides : page 105**

Le règlement de la zone Np à l'article 2, autorise « *les affouillements, drainages et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou pour la mise en valeur de zones humides*». *En dehors de ces conditions ils sont interdits.* »

Ce règlement semble totalement absurde : des affouillements, drainages et exhaussements ne peuvent en aucun cas correspondre à une mise en valeur de zones humides (M.N.H.N.).

La SEPANSO conteste radicalement cet article.

### **Préservation de la ressource en eau : page 108**

*« Les captages alimentant le SIBVA ont tous des périmètres de protection. »*

La SEPANSO tient à rappeler que lors de toutes les enquêtes publiques relatives à la définition des mesures de protection des captages alimentant les unités de production d'eau potable, elle avait affirmé que les périmètres de protection proposés étaient insuffisants.

L'avenir nous a malheureusement donné raison puisque le SIBVA délivre une eau non conforme en raison de la présence de produits chimiques provenant des épandages de phytosanitaires sur des zones agricoles. Le préfet, sous la pression de certains citoyens et de leurs associations a d'ailleurs été contraint de signer des arrêtés dérogatoires pour que le SIBVA et le SYDEC puissent continuer à délivrer leurs eaux.

L'affaire a fait grand bruit, ici ou là, et en particulier à Saint-Vincent de Tyrosse où des parents d'élèves ont demandé que les enfants qui mangent à la cantine puissent consommer de l'eau de source en bouteille.

Nota Bene : La SEPANSO a saisi le Tribunal administratif de Pau le 21 février 2017 afin d'obtenir l'annulation de l'arrêté préfectoral n° 2017/011 du 10 février 2017 portant dérogation aux limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine (paramètre pesticides) et distribuées par le syndicat intercommunal de la Basse Vallée de l'Adour (SIBVA) – Dossier n° 1700378.

La SEPANSO espérait donc trouver dans le rapport des informations utiles sur cette problématique, mais aucune information nouvelle même à la page 176 ou à la page 178 où il n'y a pas donnée numérique.

La SEPANSO est sidérée en lisant la dernière phrase de ce passage :

*« ... Afin d'améliorer ces indicateurs, le SIBVA envisage les actions suivantes :*

- L'optimisation de la recherche des fuites sur les canalisations par la pose de compteurs de sectorisation, la réalisation d'enquêtes nocturnes et l'acquisition de matériel performant permettant l'aide à la localisation des fuites,*
- La pose de bornes de puisage avec compteur à destination des professionnels pour limiter la prise d'eau sans comptage. »*

Nous pensions naïvement que la réglementation actuelle imposait des compteurs !

### **Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan (page 237)**

Les rédacteurs de ce chapitre cherchent avant tout à rassurer leurs lecteurs, lesquels se trouvent fort embarrassés s'ils ne veulent pas être accusés de faire des procès d'intention.

Cela se perçoit en particulier avec les conclusions des présentations Zone 2AU de « Chemin de Hitton », Zone 2AUL « Burry », Zone 2AU « Chemin de Castagnos »

Il est reconnu qu'une continuité écologique est interrompue pour les zones 1AU « Maysouot » (alors qu'il y a un secteur humide intéressant) et « Castets ». Sans doute faudrait-il remettre ces ouvrages sur le métier.

Les questions relatives aux eaux et à l'assainissement semblent correctement appréhendées (page 260 et suivantes), mais sans que l'on sache exactement selon quelle programmation (excusez cette redite !). La question de l'assainissement autonome semble insoluble ; il suffit de voir les difficultés rencontrées ici ou là !  
Même remarque pour les risques d'inondation, de remontée de nappes...

La SEPANSO rappelle qu'elle a toujours préconisé une zone tampon entre les zones d'activités et les zones résidentielles. De même il semble indispensable, même si certaines personnes apprécient la proximité d'une parcelle forestière, de prévoir une zone tampon entre une zone forestière et une zone résidentielle.

Augmentation du nombre de logements vacants (cf page 16) : pas de réponse à cette problématique (cf Agence nationale de l'habitat). Est-ce que la commune envisage une opération programmée d'amélioration de l'habitat ?

**Après avoir étudié le rapport de présentation, nous avons examiné les avis des personnes publiques associées. Nous sommes étonnés de ne pas avoir trouvé de réponse aux observations qui ont conduit le préfet et la Chambre d'Agriculture à émettre un avis défavorable. Cette remarque vaut également pour les avis réservés.**

**La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui a analysé le projet de Plan Local d'Urbanisme a fait diverses observations (certaines confortent les observations de la Fédération SEPANSO). Là encore, nous avons été étonnés de ne pas trouver comme à l'habitude les réponses du pétitionnaire (MRAE). Nous espérons que Madame la Commissaire enquêtrice reprendra à son compte les réserves de la MRAE.**

#### **Conclusions :**

**Nous observons que ce document sera obsolète dès que le PLU intercommunal prescrit en décembre 2015 sera validé ; alors ce seront les données de ce document qui seront à prendre en compte ; il ne faudrait pas que des données du PLU causent des problèmes pour l'élaboration du PLU intercommunal.**

**En ce qui concerne l'habitat, il y a tant de projets en cours qu'il paraît que les objectifs du dernier PLH de Marenne-Adour Côte Sud sont déjà dépassés. Cette information mériterait peut-être d'être vérifiée.**

**Les élus de la commune apparaissent soucieux de porter remède à divers problèmes, mais on ne peut que regretter un nombre important d'erreurs d'appréciation dans le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté dans le cadre de l'enquête publique.**

**En l'état actuel des choses, à savoir les dysfonctionnements au niveau de la Station d'Épuration et ses rejets non conformes, nous ne voyons pas comment Monsieur le Maire de Saint-Vincent de Tyrosse pourrait signer un permis de construire en imposant l'évacuation des eaux usées au moyen d'un raccordement vers la station d'épuration.**

En espérant que vous préconiserez le respect de toutes les réglementations en vigueur, c'est à dire la prise en compte des observations du préfet des Landes et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, veuillez agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de notre considération distinguée.

Georges CINGAL





DEPARTEMENT DES LANDES

**COMMUNE DE  
SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

**Révision Générale du  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REPONSES SUR PV DE SYNTHESE**

- Observations de la SC DE LA COTE D'ARGENT :

- o Parcelles BK 218, 149 et 148 (Aspremont - ancien Leclerc) :

Ces parcelles sont en friche depuis 2002 date du déménagement du centre Leclerc, les parcelles sont restées propriété de la SC de la côte d'argent. Rien a été fait

En 2007, le PLU a classé ces parcelles en zone UB avec ER sur une partie de la BK 218.

Malgré de nombreuses discussions avec le propriétaire : proposition d'achat de sa parcelle (total et partiel), proposition de location, de convention d'utilisation... aucun accord n'a pu être trouvé avec lui pour essayer de supprimer cette friche en entrée de ville.

En s'appuyant sur le projet urbain réalisé en 2011 et sur les projets des élus, il a été prévu de mettre en zone UE zone d'équipement, la totalité de la parcelle ainsi qu'un ER afin de pouvoir débloquer la situation.

La volonté étant de réaliser une salle communale avec stationnement correspondant en remplacement du marché couvert existant.

Le financement pouvant se faire à l'aide de l'EPFL.

- o Parcelle AZ63 et non AL63 (RD 810) :

La parcelle a une surface totale de 9800m<sup>2</sup> dont 7704m<sup>2</sup> en zone N et 2096m<sup>2</sup> en zone UY actuellement.

La volonté a été de renforcer la protection de l'espace tampon existant entre la zone d'habitation du quartier de Lahitte et la zone artisanale de Casablanca afin de réduire les nuisances que peut provoquer la zone artisanale.

- Observations de M CAZAU MARTIN :

La parcelle AN 142 sera classée en partie en zone N du fait de la volonté de protéger les abords des ruisseaux en limitant l'imperméabilisation

M Cazaumartin a déposé une demande de division qui a fait l'objet d'un sursis à statuer, pour vendre une partie du terrain.

Volonté de maintenir le nouveau zonage présenté

- Observations de M LUQUE :

Le SIBVA a été consulté durant la procédure de révision du PLU et réinterrogé sur cette problématique suite à l'enquête publique. Le SIBVA a émis la réponse suivante le 22 mai 2018 :

« Pour l'assainissement, la problématique sur Tyrosse est un problème sur le réseau de collecte et non un problème de dimensionnement de la station d'épuration. En effet, le réseau de collecte est constitué par du réseau séparatif (uniquement eaux usées) et du réseau unitaire (eaux usées + eaux pluviales). C'est le réseau unitaire qui pose problème surtout dans les périodes hivernales pluvieuses que nous avons ces dernières années.

La réglementation a évolué depuis l'arrêté du 21 juillet 2015, nous avons jusqu'à fin 2020 pour mettre notre système d'assainissement en conformité.

Le service a procédé à de nombreux investissements et doit continuer à procéder à la mise en séparatif d'une partie du réseau. Des travaux sont en cours dans les quartiers Hauts de Fontaine et du Stade, des travaux sont prévus cet automne dans le quartier La Cour puis Tourren. En parallèle, sur demande des services de la police de l'eau, le Syndicat va lancer une étude de modélisation du réseau unitaire

avant cet été. Cette étude permettra d'intégrer les travaux et résultats attendus pour proposer un programme de travaux supplémentaire. »

- Observations de la SCI ONURB :

Volonté du maintien des parcelles en zone 2AU (AO44)  
Ouvrir cette zone à l'urbanisation n'irait pas dans le sens des avis des PPA reçus.

- Observations de M BOUCHET/BANOS :

La zone N n'empêche pas la réalisation des berlinoises  
Autorisation de créer le mur déjà obtenue. D'après les plans fournis dans la DP, les berlinoises seraient dans la partie en zone UC.

- Observations indivision LABAT :

- o Parcelle AX72 :

Parcelle classée en zone N suite à la volonté de protéger les abords des ruisseaux en réduisant l'imperméabilisation. La parcelle AX 71 (bouygues) voisine est également classée en zone N en partie, équivalent à la parcelle de M Labat.

- o Parcelle AY 13 : La commune étudie la possibilité de classement de cette parcelle en zone 1AUb

- Observations de Mme IRIGOIN :

Parcelles AP 5, 10 et 11 sont actuellement en zone N  
Pas de volonté d'urbaniser les parcelles situées de l'autre côté de la route de castagnos + création de l'ER 7 pour extension de la voie existante

- Observations de la SEPANSO :

La compatibilité du PLU avec le PLH est analysée dans le Rapport de Présentation. Concernant la compatibilité avec les objectifs du SCOT, des précisions seront apportées dans le Rapport de Présentation du Dossier d'Approbation.

Concernant les questions d'assainissement eaux usées, le SIBVA a été consulté durant la procédure de révision du PLU et réinterrogé sur cette problématique suite à l'enquête publique. Le SIBVA a émis la réponse suivante le 22 mai 2018 :

« Pour l'assainissement, la problématique sur Tyrosse est un problème sur le réseau de collecte et non un problème de dimensionnement de la station d'épuration. En effet, le réseau de collecte est constitué par le réseau séparatif (uniquement eaux usées) et du réseau unitaire (eaux usées + eaux pluviales). C'est le réseau unitaire qui pose problème surtout dans les périodes hivernales pluvieuses que nous avons ces dernières années.



La réglementation a évolué depuis l'arrêté du 21 juillet 2015, nous avons jusqu'à fin 2020 pour mettre notre système d'assainissement en conformité.

Le service a procédé à de nombreux investissements et doit continuer à procéder à la mise en séparatif d'une partie du réseau. Des travaux sont en cours dans les quartiers Hauts de Fontaine et du Stade, des travaux sont prévus cet automne dans le quartier La Cour puis Tourren. En parallèle, sur demande des services de la police de l'eau, le Syndicat va lancer une étude de modélisation du réseau unitaire avant cet été. Cette étude permettra d'intégrer les travaux et résultats attendus pour proposer un programme de travaux supplémentaire. »

Observations de Mmes LABEYRIE et TARRICQ :

o Observations sur présentation :

Erreur de légende à reprendre

Les pages manquantes ont été rajoutées au dossier pendant l'enquête publique.

o Sur les enjeux :

Concernant les questions d'assainissement eaux usées, le SIBVA a été consulté durant la procédure de révision du PLU et réinterrogé sur cette problématique suite à l'enquête publique. Le SIBVA a émis la réponse suivante le 22 mai 2018 :

« Pour l'assainissement, la problématique sur Tyrosse est un problème sur le réseau de collecte et non un problème de dimensionnement de la station d'épuration. En effet, le réseau de collecte est constitué par du réseau séparatif (uniquement eaux usées) et du réseau unitaire (eaux usées + eaux pluviales). C'est le réseau unitaire qui pose problème surtout dans les périodes hivernales pluvieuses que nous avons ces dernières années.

La réglementation a évolué depuis l'arrêté du 21 juillet 2015, nous avons jusqu'à fin 2020 pour mettre notre système d'assainissement en conformité.

Le service a procédé à de nombreux investissements et doit continuer à procéder à la mise en séparatif d'une partie du réseau. Des travaux sont en cours dans les quartiers Hauts de Fontaine et du Stade, des travaux sont prévus cet automne dans le quartier La Cour puis Tourren. En parallèle, sur demande des services de la police de l'eau, le Syndicat va lancer une étude de modélisation du réseau unitaire avant cet été. Cette étude permettra d'intégrer les travaux et résultats attendus pour proposer un programme de travaux supplémentaire. »

Concernant l'ER sur ancien Leclerc le financement éventuel pourrait se faire par le biais de l'EPFL

Concernant l'ER sur Maysouot : volonté de créer une liaison entre les deux futurs quartiers par un aménagement. Intérêt collectif à mettre en avant.

Concernant la concurrence avec le centre-ville : la volonté a été de permettre l'ouverture de zone d'activité économique de dimensions plus importantes que celle existante en centre-ville pour attirer des activités qui n'existent pas sur la Commune et non pour venir concurrencer le centre villes.

- Observations du GFA BOUE :

Zone IVNA : zone naturelle équipée ou non, réservée pour une urbanisation ultérieure à long terme, qui ne pourra s'y réaliser qu'après son classement en zone IIINA à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

Cette parcelle est classée en zone A depuis le PLU de 2007, plus un problème de droit privé que d'urbanisme. Pas de possibilité de revenir sur ce zonage pour cette raison

- Observations de M BATS :

Parcelle AB 3 déjà classée en zone N par le PLU de 2007 pas de modification à envisager.

- Observations du commissaire enquêteur :

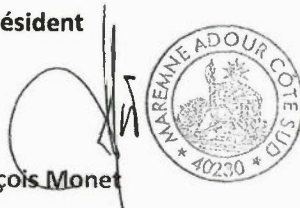
- o Réponse à apporter sur toutes les remarques des PPA : modifications déjà apportées à compléter
- o Modifications des plans à prévoir pour prendre en compte ses remarques (lisibilité et numérotation)

**Réponses apportées par la Communauté de communes MACS aux observations relevées dans le rapport du commissaire enquêteur,**

**Fait à Saint Vincent de Tyrosse, le 30 mai 2018**

**Le Vice-Président**

**Jean François Monet**



**COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**SYNTHESE DES MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LE DOSSIER D'APPROBATION DU  
PLU, SUITE AUX AVIS DE LA DDTM ET DE LA CDPENAF SUR LE DOSSIER ARRETE**

RP

## Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

DDTM - Avis reçu le 04.12.2017

Observations émises	Modifications du dossier à présenter en approbation
<p><b>1 – Remarques susceptibles d'être relevées lors du contrôle de légalité</b></p> <p><b>1-1 : Durée du PLU</b> - Remarque sur la durée du PLU</p> <p><b>1-2 : Compatibilité avec les objectifs de gestion économe de l'espace</b> - Remarque sur l'analyse de la consommation des espaces : l'analyse est trop datée et ne permet pas de savoir ce qui a été consommé durant les dernières années précédant l'arrêt du document et les typologies de projets</p>	<p>p 307 du RP : L'ensemble des dispositions du PLU tendent à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers afin de prévoir une gestion économe des sols, au travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des objectifs chiffrés inscrits au PADD. L'hypothèse de développement prévu par la commune prévoit une modération de la consommation foncière par logement de 30%, avec un ratio lissé de consommation foncière moyenne limitée à 300 m<sup>2</sup> par logement (hors VRD et espaces verts), ce qui correspond à environ 470 m<sup>2</sup> / logement y compris VRD, espaces verts, commerces et services de proximité inclus en zone d'habitat multifonctionnel.</li> </ul> <p><b>p 87</b> <b>2.2. Évaluation de la consommation d'ENAF entre 2012 et 2017</b></p> <p>L'évaluation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2012 et 2017 a été évaluée sur la base des Permis de construire accordés et des travaux réalisés entre 2012 et 2017.</p> <p>Pour chaque bâtiment d'habitat ou d'activité construit sur la période 2012-2017, la parcelle sur laquelle celui-ci est implanté, a été considérée comme étant de l'espace consommé.</p> <p>La surface consommée entre 2012 et 2017 s'élève à environ 3,7 ha soit en moyenne une consommation d'environ 0,61 ha par an sur la période, pour l'urbanisation (habitat, activités):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,9 ha à vocation d'habitat dont la moitié par division parcellaire ;</li> <li>- 0,8 ha à vocation d'activités économiques.</li> </ul> <p>Cette réduction importante de la surface consommée sur la période 2012-2017 met en avant le phénomène de rareté foncière sur la Commune sur les 5 dernières années.</p>

<p>- Remarque sur le recul de la construction neuve à la fin des années 2008 qui aurait mérité d'être davantage explicité</p> <p>- Remarque sur la cohérence des chiffres concernant la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis</p>	<p>L'absence de foncier disponible sur 2012-2017 a favorisé la densification du tissu existant, par le remplissage des disponibilités foncières (parcelles libres ou « dents creuses »), ou par division des parcelles construites.</p> <p>Cette rareté foncière a donné lieu à une baisse significative du rythme de la construction neuve sur la Commune selon les données Sit@del, et à une diminution de la population selon les données INSEE 2013 et 2014.</p> <p><b>p 17 du RP</b> La baisse significative du rythme de la construction neuve sur la Commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse est liée à l'absence de foncier disponible sur la commune ces dernières années. L'essentiel de la construction a été réalisé en densification du tissu existant compte tenu de la rareté de l'offre foncière, et limite donc le nombre de constructions neuves sur le territoire.</p> <p>Précisions des données p 91 et 93 du RP + cartes p 92 et 95 Dans le cadre de projet de PLU, les capacités brutes de densification et de mutation des espaces bâtis ont été évaluées à partir d'une grille d'analyse morphologique des espaces bâtis qui distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains libres et constructibles interstitiels ou en « dents creuses » dans le tissu urbain ou dans les opérations d'aménagement qui sont en cours de commercialisation,</li> <li>- Les terrains potentiels de division parcellaire sur des parcelles déjà bâties mais disposant d'espaces libres suffisant pour accueillir de nouvelles constructions en cohérence avec les formes et le paysage urbain de leur quartier,</li> <li>- Les terrains prévus en extensions urbaines sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers,</li> <li>- Les terrains potentiels de renouvellement urbains sur des sites déjà urbanisés mais en friche ou en mutation.</li> </ul> <p>Le terme de « capacité brute » exprimé en hectares concerne la superficie physique globale des terrains. Ces capacités brutes ne prennent pas en considération la déductibilité des divers facteurs socioéconomiques qui sont susceptibles de freiner ou de bloquer la mutation et l'urbanisation des terrains : duretés et rétentions foncières, prix en inadéquations avec le marché, offres concurrentielles extérieures au territoire, ...</p> <p>Les terrains libres exclus des capacités brutes de densification ou de mutations sont :</p>
--	---

## Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains grevés par des contraintes d'inconstructibilité du fait des aléas, des risques ou des nuisances,</li> <li>- Les terrains faisant l'objet de protections particulières dans le PLU (Espaces Boisés Classés, espaces de parcs ou de jardins à préserver, ...),</li> <li>- Les terrains faisant l'objet d'emplacements réservés pour des infrastructures et des équipements publics,</li> <li>- Les terrains bâtis ou non bâtis exclus par la révision du PLU des zones constructibles, en raison de l'insuffisance des voiries et réseaux divers ou en raison de leurs inadaptation au regard des besoins, des prévisions ou au regard des orientations générales du PADD.</li> </ul> <p>Les capacités brutes foncières de densification ou de mutations sont présentées dans les tableaux et plans ci-après :</p> <p>Ces capacités foncières brutes à destination d'habitat peuvent également être déclinées de la manière suivante :</p> <p style="text-align: center;"><b>Disponibilités foncières<sup>(1)</sup> ouvertes à l'urbanisation en zones U à vocation principale d'habitat du PLU 2017</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Zonage</th> <th style="text-align: center;">Disponibilités foncières (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">UA</td> <td style="text-align: center;">0,1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">UB</td> <td style="text-align: center;">0,1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">UC</td> <td style="text-align: center;">5,4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>TOTAL</b></td> <td style="text-align: center;"><b>5,6</b></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;"><b>Disponibilités foncières ouvertes à l'urbanisation en zones 1AU à vocation principale d'habitat du PLU 2017</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Zonage</th> <th style="text-align: center;">Disponibilités foncières (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1AUb</td> <td style="text-align: center;">22,6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1AUc</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>TOTAL</b></td> <td style="text-align: center;"><b>26,6</b></td> </tr> </tbody> </table>	Zonage	Disponibilités foncières (ha)	UA	0,1	UB	0,1	UC	5,4	<b>TOTAL</b>	<b>5,6</b>	Zonage	Disponibilités foncières (ha)	1AUb	22,6	1AUc	4	<b>TOTAL</b>	<b>26,6</b>
Zonage	Disponibilités foncières (ha)																		
UA	0,1																		
UB	0,1																		
UC	5,4																		
<b>TOTAL</b>	<b>5,6</b>																		
Zonage	Disponibilités foncières (ha)																		
1AUb	22,6																		
1AUc	4																		
<b>TOTAL</b>	<b>26,6</b>																		

	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1AUb</td> <td style="text-align: center;">22,6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1AUc</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>TOTAL</b></td> <td style="text-align: center;"><b>26,6</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans le PLU, les zones 2AU peuvent être considérées comme des réserves foncières, inscrites en tissu urbain ou en extension, et peuvent à ce titre être comptabilisées dans l'évaluation des capacités foncières brutes.</p> <p style="text-align: center;"><b>Réserves foncières fermées à l'urbanisation à vocation principale d'habitat du PLU 2017</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Zonage</th> <th style="text-align: center;">Réserves foncières (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2AU</td> <td style="text-align: center;">28</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>TOTAL</b></td> <td style="text-align: center;"><b>28</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1</sup> Est considéré comme une <b>disponibilité foncière</b>, une parcelle ou groupe de parcelles non bâties entourées de parcelles construites, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une parcelle indépendante, pour laquelle l'urbanisation peut se faire sans division préalable ;</li> <li>- une parcelle desservie ou non par une voie ou bande d'accès ;</li> <li>- une parcelle non bâtie, sans usage, occupation et/ou forme d'appropriation perçus ;</li> <li>- une parcelle non couverte par un permis accordé récemment.</li> </ul> <p>L'évaluation des parcelles bâties potentiellement mutables et densifiables a été réalisée, prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les terrains potentiels de renouvellement urbains sur des sites déjà urbanisés mais en friche ou en mutation</li> <li>- les terrains libres non construits appartenant à une unité foncière construite pouvant être divisée et inscrite en zone constructible U du PLU.</li> </ul>	1AUb	22,6	1AUc	4	<b>TOTAL</b>	<b>26,6</b>	Zonage	Réserves foncières (ha)	2AU	28	<b>TOTAL</b>	<b>28</b>
1AUb	22,6												
1AUc	4												
<b>TOTAL</b>	<b>26,6</b>												
Zonage	Réserves foncières (ha)												
2AU	28												
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>												



## Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

<p>- Remarque sur les évolutions démographiques 2013 et 2014</p> <p>- Les prévisions d'accroissement démographiques semblent bien correspondre aux besoins en logements en adéquation avec la taille des ménages, elles s'échelonnent sur une période trop longue et en partie consommée</p> <p>- En matière de consommation foncière, il conviendra que les différentes pièces du dossier soient cohérentes</p>	<p style="text-align: center;"><b>Terrains potentiellement mutables et densifiables à vocation principale d'habitat du PLU 2017</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Zonage</th> <th>Potentiel de mutation et de densification (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UAa</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>UAF</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>UB</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>UC</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>4,2</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>La mutation de ces sites est prévisible mais les échéances de mutation ou densification peuvent être plus ou moins longues en raison des contingences propres aux espaces déjà occupés.</b></p> <p>Précisions apportées p 97 Les prévisions ont été établies à partir des données INSEE 2012, et l'horizon retenu est 2030, conformément aux prescriptions du SCoT. Le travail sur le PLU ayant été réalisée en 2015-2016, seules les données complètes INSEE 2012 étaient disponibles, aucune autre donnée ne disposant de la même fiabilité.</p> <p>Ce décalage étant inévitable dans les documents de planification, la réflexion a donc été menée en terme de croissance et de prévision annuelle.</p> <p><b>4.1 – En matière de démographie et d'habitat</b></p> <p>Une population communale de 7.817 habitants en 2012 et 7.661 habitants recensés au 1<sup>er</sup> janvier 2015.</p> <p>Une population en augmentation constante depuis plus de 40 ans avec une accélération du rythme de croissance dans les années 2000, mais un ralentissement de ce rythme sur les dernières années.</p> <p>La croissance démographique est principalement alimentée par le solde migratoire, soit l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune. Toutefois au vu de la diminution de la population sur les derniers recensements, on peut constater qu'en l'absence de foncier disponible, le solde migratoire s'effondre et ne peut compenser le solde naturel négatif communal.</p>	Zonage	Potentiel de mutation et de densification (ha)	UAa	0,6	UAF	0,5	UB	0,1	UC	3	<b>TOTAL</b>	<b>4,2</b>
Zonage	Potentiel de mutation et de densification (ha)												
UAa	0,6												
UAF	0,5												
UB	0,1												
UC	3												
<b>TOTAL</b>	<b>4,2</b>												

<p>- Préciser les objectifs en matière de densité (en logt/ha) en fonction des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</p>	<p>Le profil démographique de la population montre un rajeunissement démographique, facteur de dynamisme, avec une augmentation significative du nombre et de la part des familles avec enfants.</p> <p>Parallèlement la taille moyenne des ménages se stabilise à 2,20 personnes par ménage en 2012 ;</p> <p>Une baisse significative du rythme de la construction neuve ces dernières années liée à la rareté de l'offre foncière.</p> <p>p98 et 99 du RP</p> <p>L'estimation du besoin en résidences principales prend en compte le phénomène de réduction de la taille moyenne du ménage.</p> <p>Ce phénomène de baisse de la taille moyenne des ménages à l'œuvre depuis plus de 40 ans n'est pas particulier à la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse, mais relève d'une tendance observée à l'échelle nationale. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique de manière générale par la décohabitation des jeunes, l'éclatement de la structure familiale (séparation, divorce, ...), par le vieillissement de la population et les situations de veuvage.</p> <p>L'impact de la baisse de la taille des ménages est important sur l'évolution du parc de logements, comme le montre l'illustration ci-dessous :</p> <p>En effet, en considérant la baisse de la taille des ménages, à population constante, le nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population est plus important.</p> <p>L'estimation des résidences principales prend donc en compte la taille moyenne prévisible des ménages en 2030, en nuanciant cette taille moyenne des ménages selon la dynamique démographique envisagée, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- baisse de la taille moyenne des ménages en cas de croissance zéro,</li> <li>- stabilisation de la taille moyenne des ménages en cas de dynamique démographique.</li> </ul> <p>Car si la Commune connaît une croissance zéro, la population en place continuera à vieillir, et le phénomène de décohabitation (départ des enfants, séparation, veuvage, ...) continuera à s'accroître.</p> <p>En revanche en cas de croissance démographique (1,5% ou 1,9% par an), l'arrivée de nouvelles populations va permettre une baisse moins importante, voire une stabilisation de la taille moyenne des ménages.</p> <p>C'est pourquoi dans l'hypothèse de croissance zéro, à population constante à l'horizon 2030, un besoin de 24 résidences principales par an est nécessaire pour loger la population communale.</p>
---	---

## Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

	<p>Dans l'hypothèse de croissance cadrée par le SCoT et dans l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages stabilisée à 2,03 personnes en 2030, soit 94 résidences principales par an a été estimé.</p> <p><b>Besoins en production de logements</b> Le besoin en logements sur une commune, ne peut se réduire au seul besoin en résidence principale.</p> <p>En effet l'évolution du parc de logements dépend de plusieurs marchés distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'évolution du parc de résidences principales,</li> <li>- l'évolution du parc de résidences secondaires,</li> <li>- le renouvellement du parc (démolitions ou changement d'usage),</li> <li>- l'évolution du parc de logements vacants (vacance longue durée, et vacance courte durée assurant une fluidité du marché immobilier).</li> </ul> <p>Pour ces différents segments ou marchés du parc de logement, les hypothèses d'évolution suivantes ont été prises de manière identique pour chacune des hypothèses de croissance démographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc des résidences secondaires qui évolue faiblement (environ 15% de l'évolution du parc des résidences principales) ;</li> <li>- Un renouvellement du parc / changement de destination évalué à 0,2% des résidences principales de 2013 (ratio faible compte tenu que le renouvellement du parc sur ces dernières années eu lieu) ;</li> <li>- Une part de logements vacants évaluée à 4% des résidences principales en 2030 (maintien d'une vacance de « fonctionnement », nécessaire à la régulation de la fluidité du marché, compte tenu de l'absence de vacance de longue durée sur la commune)</li> </ul> <p>- S'assurer que le dimensionnement de la zone 2AUL est compatible avec les objectifs de réduction de consommation foncière figurant dans le DOD du SCoT qui ne préconise aucune artificialisation pour l'activité économique entre 2012 et 2030</p> <p>- Préciser les ambitions de la commune sur les secteurs UE de Grand Tourren mais également de Burry</p>
	<p>-&gt; La zone 2AUL est une zone fermée à l'urbanisation qui a une vocation de loisirs, et dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par l'identification des sensibilités et par une modification du PLU. L'absence de réponse de la CdC MACS en charge du SCoT, valant accord tacite, témoigne de la compatibilité du PLU avec le SCoT approuvé</p> <p>P 304 du RP La zone UE comprend les principaux sites d'équipements publics et d'intérêt collectif de la commune. Les terrains qu'elle englobe sont destinés à accueillir principalement des équipements, activités de sports et loisirs et aménagements divers.</p>

	<p>Sur la zone UE de Burry, la Commune a le projet de créer une Plaine des Sports. Sur la zone UE du Grand Tourren, un permis de construire vient d'être accordé pour l'extension du siège de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud.</p> <p><b>Les règles applicables en zones UE</b> traduisent une volonté de maintenir la vocation d'équipement public, et de sports et loisirs des zones par les règles portant principalement sur la destination des constructions autorisées.</p> <p><b>1-3 : Compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles</b> - L'absence de données sur la valeur agricole des sols ne permet pas d'émettre un avis éclairé sur l'opportunité de déclasser des parcelles agricoles en zone 2AU</p> <p>- Le cas de la zone 2AU du chemin de Lucatet mériterait une attention particulière (plan d'eau et ferme)</p> <p>- Nécessaire que la collectivité s'interroge sur l'opportunité de préserver une ceinture maraîchère</p> <p><b>1-4 : Compatibilité avec les politiques de protection et de gestion de la ressource en eau</b> - Remarque sur la capacité hydraulique de la station d'épuration qui est atteinte, donc sans possibilité d'accepter des charges supplémentaires</p>
	<p>La zone 2AU comprend les terrains insuffisamment équipés, site de développement futur fermés à l'urbanisation dont l'ouverture sera conditionnée par l'identification des sensibilités et par une modification du PLU. La délimitation de la zone 2AU identifie le site de Tresba, de Lit et de Lucatet. Les zones 2AU ont été inscrites après discussion avec les propriétaires, notamment sur l'usage agricole de ces terres.</p> <p>Elle comprend un <b>secteur 2AUL</b>, fermé à l'urbanisation mais site privilégié en vue de l'accueil d'activités touristique ou de loisirs.</p> <p><b>Les règles applicables en zone 2AU</b> traduisent une volonté de réserver des terrains sans pour autant y permettre de construction.</p> <p>p 263 du RP Cette zone (5,4 ha) comprend les sites préférentiels de développement futur, fermés à l'urbanisation, dont <b>l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'identification des sensibilités et par une modification du PLU</b>. Elle se situe à l'ouest du centre-ville de part et d'autre du chemin de Lucatet. La zone 2AU a été réduite de façon à éviter le fossé et ses abords. Ces derniers ont finalement été classés en zone naturelle (N).</p> <p>P 271-272 du RP Par ailleurs, la station de St-Vincent-de-Tyrosse n'aura pas les capacités hydrauliques de traiter à terme les effluents supplémentaires. Pour éviter une saturation complète de la station à court terme et des impacts négatifs sur la qualité des milieux récepteurs, un appel à projets a été lancé par le SIBVA pour passer en séparatif des réseaux unitaires et ainsi réduire les volumes déversés vers la station d'épuration et vers le milieu naturel. L'appel à projets comprend la mise en séparatif des quartiers Haut de Fontaine et du Stade fin 2017, des quartiers Monsempe et Grande Cour sur la période 2017-2018, du quartier Gare sur la période 2018-2019 et du quartier Grand Tourren sur la période 2019-2020.</p>

## Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

<p><b>1-5 : Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La séquence « éviter » n'est pas suffisamment expliquée pour les zones 1AU de Castets, 2AU du Chemin de Hitton et du chemin de Castagnos. L'ensemble des mesures envisagées faisant figure de mesures de réduction et non d'évitement</li><li>- La séquence « éviter » n'est pas aboutie pour la zone 1AUB de Maysouot</li></ul> <p><b>1-6 : Compatibilité avec les politiques de prévention des risques et des nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Prévoir une réglementation allant dans le sens du guide pour la prise en compte du risque incendie, à savoir à minima une zone permettant la circulation des véhicules incendie en périphérie des opérations d'aménagement urbain. Zones 1AU, UC de la lagune et UE de Burry</li></ul> <p><b>1-7 : Règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Conformément à l'article R151-51, faire apparaître :<ul style="list-style-type: none"><li>- les zones d'aléas forts incendie de forêt,</li><li>- les zones de danger liées à la canalisation TIGF,</li><li>- les trames vertes et bleues bénéficiant d'un zonage particulier,</li><li>- les bandes de recul liées à l'application de l'article L111-6,</li><li>- les secteurs de nuisance sonore.</li></ul></li></ul>	<p>Par temps de pluie, les travaux de mise en séparatif réduiront la charge hydraulique entrante en station, dégageant des marges de traitement. Néanmoins, malgré les travaux engagés, il est probable qu'à horizon 2030, l'ouvrage n'est pas les capacités de traiter les effluents collectés. Lorsque l'ouvrage sera proche de sa capacité théorique, l'extension de la station d'épuration sera alors étudiée. Dans cette optique, un emplacement réservé (n°1) « Extension de la station d'épuration à Piouguit » figure dans le PLU.</p> <p>La commune a choisi de maintenir ces zones dans le PLU. Des mesures de réduction ont été intégrées dans le règlement et l'OAP de la zone 1AU pour réduire les incidences environnementales</p> <p>Le caractère humide de la zone 1AU de Maysouot n'est pas avéré, des habitats caractéristiques des zones humides ont été observés, c'est pourquoi l'OAP précise l'obligation de réaliser une étude zone humide sur ce secteur afin d'engager une démarche d'évitement en cas de présence de zones humides</p> <p>Ajustement du règlement pour intégrer pour toute opération située à proximité d'une zone d'aléa fort : une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m + carte de l'aléa feu de forêt à intégrer</p> <p>Pièce 6 à compléter avec la carte des zones d'Aléa fort incendie de forêt.</p> <p>La cartographie de la Servitude I3 (canalisation TIGF) figure dans la Pièce 6 : Servitude d'Utilité publique. Les incidences et mesures du PLU sur les continuités écologiques et sur la Trame Verte et Bleue figurent page 258 à 259 du Rapport de présentation.</p> <p>La prise en compte de l'article L111-6 figure page 291 du Rapport de présentation.</p> <p>Les secteurs de nuisance sonore figurent dans la Pièce 6 : Périmètre de prescription d'isolement acoustique</p>
---	--

<p><b>2-1 : Compatibilité avec les objectifs de gestion économe de l'espace</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il aurait été intéressant que le scénario d'attarde sur les scénarios de développement des friches urbaines</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le classement de l'îlot du secteur place de Plaisance/site Leclerc en UE n'apparaît pas très pertinent</li></ul> <p><b>2-2 : Compatibilité avec les politiques de réduction de GES et de maîtrise des énergies</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les liaisons entre les différents quartiers auraient mérité d'être schématisées et expliquées au sein d'une OAP mobilité. L'ER7 du chemin du Baron aurait mérité d'être expliqué et justifié</li></ul> <p><b>2-3 : Compatibilité avec les politiques de préservation et de mise en valeur des paysages et du patrimoine</b></p>	<p>La Commune est en négociation avec les propriétaires et aménageurs sur ces sites stratégiques c'est pourquoi le PLU dans un 1<sup>er</sup> temps a mis en œuvre des outils réglementaires différenciés qui permettront dans un 2<sup>ème</sup> temps une mise œuvre opérationnelle sur ces secteurs privés</p> <p>La Commune est seule compétente en matière de programmation d'équipements publics</p> <p>P 307 du RP précision ERn°2</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- afin d'aménager un espace public et du stationnement associé sur une friche en cœur de ville (ER2) ;</li></ul> <p>Suite à l'identification des points noirs (page 56 du Rapport de Présentation, la Commune a mené en 2017 une étude de circulation pour sécuriser et fluidifier les déplacements. Les solutions validées ont été traduites dans le PLU sous la forme d'Emplacements réservés.</p> <p>Afin de trouver une réponse adaptée à ces problématiques, la Commune a mené en 2017 une étude de circulation assortie d'un programme d'actions.</p> <p>Emplacement réservé 3 à 10 créés afin de fluidifier et sécuriser la circulation sur la commune, suite aux scénarios validés de l'étude de circulation menée en 2017 (ER3 à 10)</p> <p>P 271</p> <p>A noter également, un emplacement réservé (ER7) est présent en bordure du chemin de Castagnos puis rejoint le chemin du Baron. Il concerne l'élargissement de ces chemins (10 mètres de part et d'autre de l'axe). Entre ces deux chemins, l'ER traverse environ 400 mètres de milieux naturels. Il s'agit principalement de boisements de pins maritimes et milieux associés ainsi que d'un milieu ouvert en jachère. L'effet de fragmentation induit par ce projet sera limité étant donné qu'il longe en partie un chemin déjà existant.</p> <p>Sur la zone UE du Grand Tourren, un permis de construire vient d'être accordé pour l'extension du siège de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud.</p>
--	---



## Enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint Vincent de Tyrosse

<p>- L'ensemble du site de la zone UE du Grand Touren est susceptible d'être fortement impacté par le zonage UE projeté</p> <p><b>2-4 : Observations sur la traduction réglementaire du PLU</b></p> <p>- Article 4 en zones UC, UE et UY concernant le raccordement à l'assainissement collectif</p> <p>- Les dispositions pour maintenir ou rétablir des continuités boisées n'ont pas été prises dans l'OAP du secteur de Castets Maysouot</p> <p>- Le PLU ne prévoit pas pour les nouvelles constructions de mesures spécifiques visant à préserver les biens et les personnes face à un feu de forêt</p> <p>- Le choix des emplacements réservés doit être expliqués et justifiés. Ils devront être pris en compte dans la consommation de l'espace</p> <p><b>3 – Remarques sur la procédure</b></p> <p>- Compatibilité entre le PLU et le SCOT devra faire l'objet d'un avis de la Cdc MACS</p> <p>- Avis de la Cdc MACS, de la CDPENAF et la MRAE devront être joints au dossier d'enquête public</p>	<p>Eléments modifiés dans le Règlement en UC et UY</p> <p>Des dispositions écrites et graphiques figurent dans l'OAP du secteur de Castets Maysouot pour maintenir ou rétablir des continuités boisées par le biais d'une trame verte interne et/ou d'espace tampon</p> <p>Ajustement du règlement pour intégrer pour toute opération située à proximité d'une zone d'aléa fort : une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m</p> <p>P 254</p> <p>L'emplacement réservé (ER4) présent au nord de la zone 1AU concerne la création d'un franchissement du ruisseau en vue de l'aménagement d'une liaison entre la voie romaine et la RD810. Celui-ci est susceptible d'avoir des incidences sur les milieux naturels suivants : une saulaie au nord traversée par un fossé, une aulnaie-frênaie de part et d'autre du ruisseau, et une chênaie acidiphile sur les berges hautes du ruisseau. Le ruisseau ne sera pas interrompu par cet aménagement, la continuité naturelle de celui-ci sera maintenue. Néanmoins, il conviendra de limiter les risques de pollution accidentelle du ruisseau lors de la phase travaux, et les rectifications et recalibrages du ruisseau.</p> <p>L'absence de réponse de MACS en charge du SCOT vaut accord concernant la compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé</p>
---	---

### CDPENAF – Avis reçu le 05.12.2017

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p>-&gt; Avis défavorable sur les objectifs de consommations foncières</p> <p>Le choix des périodes de référence ne permet pas d'observer la capacité de modération de la consommation foncière dans ce projet. Les modalités de l'évolution de l'urbanisation doivent être explicitées sur la période 2012-2017 et les objectifs du PLU portés à compter de la date d'arrêt du document en prenant en compte la donnée fondamentale de l'élaboration en cours d'un PLU intercommunal</p> <p>-&gt; Avis favorable sur la création et/ou extension des STECAL</p> <p>-&gt; En application de la doctrine validée par la CDPENAF, le nombre des annexes en zone A et N devra être limité pour éviter une urbanisation excessive des zones agricoles et naturelles (une construction sur 10 ans par exemple).</p>	<p>-Précisions à apporter dans le Rapport de présentation, notamment au regard des dates de références du projet et de la compatibilité des besoins avec les prescriptions du SCOT.</p> <p>Reprise de la charte landaise dans le règlement</p>