



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la Région Nouvelle-Aquitaine
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme
de la commune de Pindères (Lot-et-Garonne)**

N° MRAe : 2017ANA4

Dossier PP-2016-4009

Porteur du Plan : Communauté de communes des Landes et Coteaux de Gascogne

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 10 octobre 2016

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 26 décembre 2016

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe de Nouvelle-Aquitaine fixées par délibération du 13 juin 2016, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par le membre permanent ayant reçu délégation de la MRAe.

I. Contexte général.

Pindères est une commune située dans le département du Lot-et-Garonne (47) à la limite avec le département de la Gironde (33).

A 60 km à l'ouest d'Agen, Pindères a une superficie de 40,76 km² et compte 226 habitants en 2013 (INSEE). La commune est notamment desservie par les routes départementales 157 et 445.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) prévoit de porter la population à 290 habitants d'ici 2025 avec la construction de 37 logements et de permettre l'accueil d'un projet de résidence de tourisme Center Parcs.

Administrativement, Pindères appartient à la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne.

Le territoire de la commune recoupe une partie du site Natura 2000 (FR7200693) « Vallée du Ciron ». Le Ciron et ses affluents constituent l'un des 3 réseaux hydrographiques des landes de Gascogne. Leurs rives sont bordées d'une chênaie mélangée ou domine le chêne pédonculé, et d'aulnaies plus ou moins marécageuses. Ce corridor feuillu apporte une diversité intéressante à tout point de vue (paysager, écologique) dans la pinède landaise (formulaire standard de données du site Natura 2000). Le territoire recense également des zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) :

- « Le réseau hydrographique du Ciron » (720001968),
- « Vallées de l'Avance et de l'Avanceot et zones humides associées » (720014257),
- « Etangs de Leygouats et de la Pindèrese » (720020092),
- « Réseau hydrographique amont du Ciron, étang et zones marécageuses des confluences » (720001967).



Localisation de la commune de Pindères (source : Google maps)

Par délibération du 19 novembre 2014, le conseil municipal a décidé de procéder à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

II. Remarques générales concernant la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation du PLU.

Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) portent à la fois sur le plan local d'urbanisme de Pindères et celui de Beauziac. Ces communes voisines ont des caractéristiques semblables et sont toutes deux concernées par un projet de création d'une résidence de tourisme sur leur territoire.

L'Autorité environnementale précise toutefois que l'avis formulé ici concerne uniquement le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Pindères. Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Beauziac fait l'objet d'un avis séparé. Certains documents ont été élaborés conjointement pour les deux communes, certaines observations pourront dès lors être identiques dans les deux avis.

Le rapport de présentation répond globalement aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux existants et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU sur le territoire de la commune de Pindères.

Les développements écrits pour l'ensemble des deux territoires sont parfois sources de confusion. Des précisions pourraient être apportées pour mieux apprécier les particularités propres à la commune de Pindères (éléments chiffrés par exemple), ou pour préciser laquelle des deux communes est concernée (notamment dans le rapport de présentation : page 31 « La forêt représente plus de 85 % du territoire communal, [...] » ou page 45 « Sur la commune, certaines parcelles d'habitation dépassent 3000 m². »).

Un sommaire plus détaillé, indiquant *a minima* les sous-chapitres, pourrait faciliter la lecture du rapport de présentation et la recherche d'informations spécifiques, ainsi qu'éviter les erreurs de numérotation de certaines sous-parties (chapitre II par exemple). Par ailleurs, certaines notes de bas de page permettant

d'avoir des informations complémentaires semblent manquer notamment pages 54 et 56 du rapport.

Il conviendrait également de vérifier la cohérence entre les différents documents fournis (données chiffrées dans le rapport et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), localisation du « *bâti récent* » sur les différentes cartes représentant la commune de Pindères), ainsi qu'au sein même du rapport de présentation (valeurs affectées aux courbes sur le graphique 7 page 21 et légendes de certaines cartes à revoir).

Des indicateurs de suivi sont proposés et décrits pour suivre la mise en œuvre du plan local d'urbanisme mais paraissent insuffisants pour suivre et répondre aux orientations principales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il serait donc judicieux de compléter le système d'indicateurs pour en assurer le suivi notamment sur les critères d'évolution de la population et du logement.

Le résumé non technique est intégré au rapport mais pourrait être complété pour traiter de l'ensemble des éléments contenu dans le rapport et de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

III. Diagnostic territorial, analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution.

III.1. Diagnostic.

Le rapport de présentation intègre un diagnostic territorial qui permet de mettre en évidence les principales caractéristiques de la commune et les enjeux qui y sont associés.

Le rapport de présentation fait état d'une croissance démographique avec une accentuation à partir de 1999 en raison des soldes naturels et migratoires positifs. La commune de Pindères comprend majoritairement une population jeune et active (30-59 ans). Le parc de logements sur la commune est principalement constitué de grands logements dont les occupants sont propriétaires. Un des enjeux affichés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est de poursuivre cette dynamique démographique en adaptant les équipements et en planifiant le développement.

Entre 2004 et 2015, le rapport mentionne 12 constructions réalisées sur le bourg de Pindères avec une consommation de 1,53 hectares, soit une moyenne de 1275 m² par logement. Sur la même période, 2 autres constructions ont été réalisées à l'écart du bourg avec 0,5 ha consommés, soit 2508 m² par logement. Le rapport mentionne également l'existence de résidences secondaires et de logements vacants sur la commune et met en avant, à juste titre, le potentiel de réhabilitation de ces derniers. L'agence régionale de santé signale par ailleurs qu'un repérage de l'habitat indigne pourrait permettre d'aboutir à la planification de la résorption de ce type d'habitat ou promouvoir le développement de logements sociaux.

Aucun établissement scolaire n'est recensé sur la commune de Pindères. Le rapport de présentation démontre la nécessité d'un ramassage scolaire et estime qu'il sera nécessaire de mesurer la capacité d'accueil des établissements extérieurs. Ces préconisations sont justifiées mais les informations correspondantes permettraient d'affiner le projet de la commune si elles avaient, d'ores et déjà, pu être jointes au rapport de présentation.

Les actifs travaillent majoritairement (95 %) en dehors de la commune avec la voiture comme moyen de transport préférentiel. Cette observation est étouffée par la présence d'un réseau routier bien développé à l'échelle de communale. La commune souhaite toutefois développer les modes de déplacements doux vers ses équipements internes et optimiser le ramassage scolaire. Le rapport mentionne également que l'offre de stationnement (29 places) paraît suffisante pour la commune. L'agence régionale de santé encourage le recensement des voies piétonnes et des pistes cyclables ainsi que de la desserte en transport en commun selon des critères quantitatifs et qualitatifs (qualité du revêtement et de la signalétique, accessibilité aux personnes à mobilité réduite des voiries et des transports en commun, continuité et connectivité des voiries avec un périmètre plus large) afin d'encourager la mobilité douce et l'utilisation des transports en commun.

Un projet touristique visant l'implantation d'une résidence de tourisme (400 hébergements touristiques et équipement de loisir) est prévu sur une partie de la commune de Pindères. Ce projet devrait influencer le nombre d'emplois et augmenter l'attrait de la commune. Favoriser la réalisation de cet ensemble touristique fait donc partie des objectifs affichés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le rapport de présentation insiste donc sur la volonté de mettre en place une démarche prospective visant à anticiper les besoins des futurs touristes et habitants. En ce sens, des compléments d'informations auraient pu être intégrés au rapport.

L'analyse des réseaux existants abordée dans le rapport ne permet pas d'en identifier clairement les capacités. Des compléments seraient nécessaires pour s'assurer de la bonne mise en œuvre du projet.

Concernant l'eau potable, le rapport de présentation explique que l'approvisionnement des zones urbaines

ou à urbaniser (U et AU) est assuré par le syndicat départemental Eau 47 à partir de prélèvements depuis un captage situé sur la commune de Pompogne (source de Lagagnan). Le rapport explique que la ressource utilisée pourra subvenir aux besoins de la population envisagée, mais mentionne une procédure d'exploitation de ressource de secours pour faire face à une éventuelle contamination. Le rapport indique par ailleurs que la zone à urbaniser à vocation touristique (AUt) sera approvisionnée par le captage de Clarens, situé sur la commune de Pindères. Des éléments complémentaires auraient pu être fournis dans le rapport afin de s'assurer de la capacité d'approvisionnement et de la qualité des ressources actuelles, en réponse à la mise en œuvre du projet.

Concernant l'assainissement, la commune dispose d'un assainissement collectif sur le bourg et individuel sur le reste de son territoire. Une carte de zonage de l'assainissement permettrait de mieux visualiser les zones en assainissement collectif et individuel à l'échelle de la commune. Le rapport mentionne l'éventuelle création d'une nouvelle station d'épuration sur Casteljaloux (commune voisine de Pindères), qui permettrait « d'assurer le développement de la commune, et notamment traiter les effluents du projet touristique, tout en limitant la pollution du milieu aquatique ». La localisation de cette station d'épuration et des réseaux associés sont présentés en tant qu'« éléments projetés » dans les orientations d'aménagement et de développement de la zone à urbaniser à vocation touristique (AUt). Des informations complémentaires dans le rapport concernant ces équipements envisagés permettraient de mieux appréhender la mise en œuvre du projet communal.

Sur le reste de son territoire, Pindères exploite en régie son réseau ainsi que sa station d'épuration. D'après le rapport, le réseau présente des anomalies (entrées d'eaux claires parasites, connexions d'avaloirs de routes et problèmes d'étanchéité). La station d'épuration est, quant à elle, conforme en équipement et en performance. En effet, le rapport mentionne qu'elle dispose d'une capacité de raccordement de 200 équivalents-habitants pour un raccordement actuel estimé à 20 équivalents-habitants (soit environ 50 abonnés). Le faible nombre de raccordements à la station d'épuration pose question au regard du nombre d'habitants de la commune. Par ailleurs le règlement des zones urbaines et à urbaniser n'impose pas strictement le raccordement au réseau public existant. Des précisions sur le nombre de raccordements à la station d'épuration ainsi qu'une carte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif auraient dû être ajoutées au rapport de présentation afin de s'assurer de la prise en compte de l'ensemble des paramètres dans la mise en œuvre du projet communal. Des précisions auraient également pu être apportées concernant la réalisation des travaux envisagés sur le réseau pour protéger le milieu naturel notamment en raison de la proximité de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) « Vallées de l'Avance et de l'Avanceot et zones humides associées » (720014257). L'état initial de l'environnement aurait également pu être complété par les résultats des contrôles effectués sur les dispositifs d'assainissement autonome existants.

Concernant le réseau de défense contre les incendies, les bornes sont localisées sur la carte du réseau de distribution d'eau potable fournie en annexe du rapport. En revanche, le rapport signale que « l'aléa incendie impacte le territoire et devra être pris en compte dans le présent PLU, notamment concernant la défense contre les risques incendie » mais, contrairement à ce qui est indiqué dans la note en bas de page 13, aucune information n'est détaillée dans la partie « équipements, services, réseaux ». Des précisions devraient être intégrées au rapport concernant les équipements existants (conformité et couverture assurée notamment).

III.2. État initial de l'environnement et perspectives d'évolution.

L'analyse de l'état initial de l'environnement proposée dans le rapport aborde le contexte hydrographique de la commune ainsi que le patrimoine naturel et la biodiversité présents sur son territoire.

Concernant le contexte hydrographique, le rapport souligne la vulnérabilité des milieux aquatiques de Pindères et émet des recommandations. L'Autorité environnementale recommande que le règlement des zones ouvertes à l'urbanisation soit plus détaillé afin de mieux cadrer le projet de la commune vis-à-vis des enjeux de préservation de la ressource en eau.

L'analyse du patrimoine naturel liste les sites naturels présents sur la commune (à savoir un site Natura 2000 et 4 zones d'intérêt écologiques faunistiques et floristiques), présente les différents « milieux naturels et anthropiques » ainsi que les espèces rencontrées et évoque la trame verte et bleue sur le territoire de la commune. Des préconisations sont apportées pour répondre aux enjeux de préservation identifiés.

Le focus réalisé montre toutefois que certains secteurs ouverts à l'urbanisation se situent dans des zones présentant des enjeux de conservation assez forts. C'est le cas notamment de parcelles à proximité de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) « Vallées de l'Avance et de l'Avanceot et zones humides associées » (720014257) qui assure des fonctions de régulation hydraulique et fonction

d'habitat pour les populations animales ou végétales (site Internet INPN). Des compléments d'informations dans le rapport de présentation permettraient de mieux appréhender le choix fait de leur ouverture à l'urbanisation et d'orienter ensuite les mesures de nature à réduire leurs incidences.

La forêt occupe une majorité du territoire de Pindères ce qui confère une place importante à la commune dans la trame verte en tant que réservoir mais également de corridors de biodiversité.

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

L'objectif affiché, dans le rapport de présentation est d'atteindre 290 habitants en 2025 avec la création de 23 habitations neuves sur la commune de Pindères. En revanche, le calcul des besoins en logement lié au desserrement de la population et les réhabilitations possibles sont présentés à l'échelle des deux communes (Pindères et Beauziac) ce qui rend difficile la compréhension du projet à l'échelle communale. En termes de consommation d'espaces, le PADD vise à libérer 5,5 ha à l'urbanisation pour l'accueil de nouvelle population et 2,5 ha pour tenir compte du desserrement des ménages.

Dans l'objectif de densifier les espaces déjà urbanisés et d'éviter l'étalement urbain ainsi que la consommation d'espaces naturels, la commune envisage de conforter le bourg et les abords du hameau de Bruyères en prévoyant une densité de 8 logements/ha.

Le mode de rédaction du rapport (informations dispersées) ne facilite pas la lisibilité du projet. De plus, il fournit des informations à caractère contradictoire puisqu'il affiche un objectif de production de 37 logements à Pindères, dont 31 en résidences principales, et prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 3,6 ha en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Les orientations d'aménagement et de programmation des zones 1AU et 2AU permettent, quant à elles, d'envisager 25 constructions.

Au regard des éléments chiffrés fournis et des incohérences constatées entre les différentes pièces du dossier, l'Autorité environnementale recommande de reprendre les informations et les calculs réalisés pour l'ensemble des paramètres afin de clarifier les besoins en termes de logement et de consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Des informations complémentaires concernant la zone urbaine à vocation de loisir « U1 » et celle à vocation d'équipements publics « Ue » permettraient d'apporter la justification objective des besoins de superficie entraînant une consommation d'espaces naturels. Des précisions pourraient également être apportées au règlement s'appliquant à ces zones concernant notamment la typologie des constructions susceptibles de s'implanter. Enfin, des explications dans les choix retenus décrits dans le rapport de présentation permettrait de mieux appréhender l'impact de ces zones tant sur le milieu naturel que sur le paysage de la commune.

Le développement d'un projet de résidence de tourisme comportant l'installation d'hébergements touristiques et d'un ensemble d'équipements de loisir est envisagé (projet porté par Pierre&Vacances – Center Parcs). Ce projet devrait entraîner la consommation de 49 ha d'espaces naturels (forêt principalement) autour du ruisseau de Rieucourt au nord de la commune (qui s'ajoutent aux 25,31 ha situés sur la commune de Beauziac). Ce ruisseau fait partie de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) « Vallées de l'Avance et de l'Avanceot et zones humides associées » (720014257) et est désigné dans le rapport de présentation comme l'un des corridors de la trame verte et bleue. Le rapport de présentation signale que le projet de résidence touristique est soumis à une étude d'impact qui permettra de décrire les milieux naturels, la biodiversité et les enjeux de la zone à urbaniser à vocation touristique (AUt) et ses enjeux. Le rapport ajoute que l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme identifie les incidences de l'ouverture de l'ensemble de la zone AUt mais sans distinction des aménagements potentiels. Le rapport précise que le ruisseau de Rieucourt, sa ripisylve et le boisement associé ainsi qu'une enclave le long de l'étang de Papetier sont classés en zone naturelle afin d'être préservés. Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUt proposent une cartographie des habitats qui aurait du être intégrée au rapport de présentation afin de mieux comprendre les enjeux et leur prise en compte dans le projet communal.

V. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale.

Le projet de plan local d'urbanisme de Pindères vise à encadrer le développement de la commune à l'horizon 2025 afin de poursuivre la dynamique démographique, de préserver l'activité et l'identité agricole et forestière, de favoriser la réalisation d'un ensemble touristique et d'avoir une gestion durable de la ressource en eau et des espaces naturels préservés.

Les analyses du fonctionnement du réseau d'assainissement et de la station d'épuration mériteraient d'être

complétées afin d'appréhender les impacts de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme.

Pour une meilleure compréhension du projet en matière de surfaces naturelles ou agricoles à ouvrir à l'urbanisation et résorber les incohérences des éléments chiffrés présentés dans les différentes parties, l'Autorité environnementale recommande de compléter en la précisant la justification de l'augmentation du parc de logement à l'horizon 2025 et des besoins fonciers correspondants.

La présentation des ouvertures à l'urbanisation de la zone urbaine à vocation de loisir « U1 » et de la zone à vocation d'équipements publics « Ue » devraient être étoffées, à la fois dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation, afin de permettre une meilleure maîtrise de leurs incidences sur le territoire et leurs impacts potentiels sur les zones déjà urbanisées.

Enfin, il convient de noter qu'à l'échelle du plan local d'urbanisme, l'Autorité environnementale ne dispose pas d'éléments suffisamment précis sur le projet de création de la résidence de tourisme pour apprécier la façon dont l'environnement est pris en compte dans la perspective sa réalisation.

Le président de la MRAe
Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Dupin', written over a horizontal line.

Frédéric DUPIN