



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 Léon (Landes)**

N° MRAe : 2017ANA36

Dossier PP-2016-4238

Porteur du Plan : Commune de Léon

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 13 décembre 2016

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 02 février 2017

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.

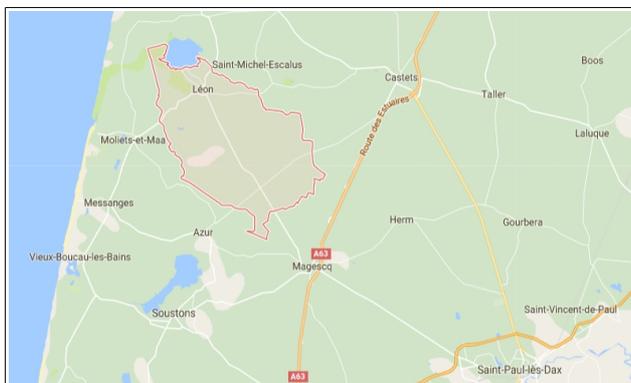
En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

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

Léon est une commune du département des Landes d'une superficie de 64,45 km². Située à 30 km de Dax, la commune compte 1 981 habitants en 2013 (INSEE). Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme prévoit de porter la population à 2 440 habitants d'ici 2026.

La commune de Léon fait partie de la Communauté de Communes Côtes Landes Nature dont le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est en cours d'élaboration.



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

La commune dispose actuellement d'un plan d'occupation des sols (POS). Le débat du conseil municipal portant sur les orientations du projet d'aménagement et de développements durables (PADD) étant postérieur au 1^{er} février 2013, le plan local d'urbanisme (PLU) est soumis aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme issues du décret du 28 août 2012. La commune de Léon comprenant pour partie deux sites Natura 2000 : « Zones humides de l'étang de Léon » (FR7200716) et « Courant d'Huchet » (FR7210031), l'élaboration du PLU fait l'objet, de manière obligatoire, d'une évaluation environnementale.

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 contient les pièces attendues pour répondre aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

Les synthèses proposées sont intéressantes puisqu'elles permettent de cibler rapidement l'information et les enjeux liés au projet. Les illustrations (cartes, photographies et schémas) permettent d'avoir une bonne représentation du contenu du rapport. Toutefois, les cartes proposées pour l'analyse de l'état initial de l'environnement pourraient être complétées par des zooms spécifiques aux zones ouvertes à l'urbanisation afin d'appréhender plus finement les enjeux associés à ces zones.

Des indicateurs de suivi sont proposés et décrits pour suivre la mise en œuvre du plan local d'urbanisme (PLU). Le système d'indicateurs pourrait être complété notamment pour assurer le suivi de l'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 contenus dans le rapport. En effet, les informations concernant l'analyse de l'état initial et les incidences sur l'environnement ont bien été résumées, mais il n'est pas fait mention du projet d'évolution de la commune sur les sujets de sa démographie, de son parc bâti et des perspectives de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'Autorité environnementale rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, des effets du projet sur l'environnement. Ainsi, le résumé non technique devrait être amélioré sur ces points.

La description des méthodes utilisées pour évaluer les incidences mentionne que les inventaires sur le terrain ont été réalisés en janvier 2015 et en octobre 2016. Outre les difficultés liées aux conditions d'observations de la faune et de la flore mentionnées dans le rapport, les périodes retenues ne semblent pas les plus propices à une observation pertinente du milieu et des espèces animales et végétales.

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 de Léon et les enjeux qui y sont associés.

En matière démographique, le rapport de présentation fait ainsi état d'une augmentation de la population liée à un solde migratoire positif depuis plus de 40 ans. Ce constat est confirmé par les chiffres de l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) avec 1 258 habitants en 1975 et 1 981 en 2013. Par ailleurs, bien que la classe d'âge la plus représentée corresponde aux 30-59 ans (39 %), le rapport mentionne une tendance au vieillissement de la population. Le desserrement des ménages est également constaté pour arriver à 2,1 personnes par ménage en 2012.

Par ailleurs, la commune compte 2 189 logements en 2012 dont 932 résidences principales, 1 169 résidences secondaires et 88 logements vacants. On note une part importante de résidences secondaires et d'hébergements touristiques (capacité d'accueil estimée à 5 200 lits en 2014). En revanche, le rapport de présentation mentionne un marché locatif peu développé par rapport à la demande et une vacance des logements qui représente 4 % du parc. L'un des objectifs de la commune est de diversifier l'offre de logement en priorisant l'accès aux jeunes ménages. Afin d'atteindre cet objectif, la commune envisage la construction de 310 nouveaux logements entre 2016 et 2026.

En termes de déplacements, le centre bourg de la commune est desservi par les routes départementales 16, 142, 409 et 652. Aucune de ces routes n'est concernée par un classement de voie à grande circulation. Le rapport de présentation explique que « *le croisement des voies départementales au cœur du bourg génère de la circulation automobile (notamment lors de périodes estivales) nécessitant la sécurisation de l'ensemble des modes de déplacement* ». Pour ce faire, des projets de restructuration routière en centre-bourg sont envisagés par la commune. Des précisions auraient pu être ajoutées au rapport concernant les potentiels impacts de ces projets sur l'environnement.

Concernant les déplacements doux, la voie cyclable « Véloodyssée » reliant Roscoff et Hendaye passe par la commune de Léon. La valorisation et la sécurisation de cette piste cyclable font partie des objectifs de la commune. Un emplacement réservé est également prévu pour permettre un nouvel itinéraire de la « Véloodyssée » entre la zone à urbaniser (1AU) et l'avenue de l'océan.

Comme mentionné dans le rapport de présentation, la population de la commune augmente fortement pendant la période estivale mais l'estimation du coefficient de multiplication est variable selon les pages du rapport (« 6 » page 7 et « 4 voire 5 » page 82). Cette augmentation influence le fonctionnement urbain (habitat touristique, réseaux...). Considérant qu'un des objectifs de la commune exposé dans le programme d'aménagement et de développement durables (PADD) est de soutenir et développer l'activité touristique, des précisions auraient pu être intégrées au rapport afin de mieux appréhender, lors de la présentation du projet communal, les impacts environnementaux potentiels liés au développement touristique de la commune.

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 milieu physique ainsi que les milieux naturels et la biodiversité au travers, notamment, des zones de protection. La gestion de l'eau est détaillée par la considération de l'eau potable d'une part, de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales d'autre part. Les risques, les pollutions et les nuisances sont également abordés, ainsi que l'énergie et les activités agricole et sylvicole.

Certains paramètres décrits dans le rapport de présentation appellent à des observations de l'Autorité environnementale.

a/ Les milieux naturels

Outre le lac de Léon, le territoire de la commune comprend plusieurs espaces naturels remarquables qui font l'objet d'inventaires et de mesures de protection. Trois sites classés et un site inscrit en tant que monuments naturels sont également présents sur le territoire communal. Ces espaces et sites sont listés dans les tableaux suivants.

Type d'inventaire	Nom de la zone
ZNIEFF de type I	Le courant d'Huchet et les milieux dunaires associés (720000951)
	Zones humides des rives ouest et sud de l'étang de Léon (720000953)
	Zone humide de la rive est de l'étang de Léon (720000952)
ZNIEFF de type II	Etang de Léon et courant d'Huchet (720001981)
ZICO	Lac de Léon et Réserve Naturelle du Courant d'Huchet (ZO0000623)
Type de protection	Nom de la zone
Site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats (Site d'Intérêt Communautaire)	Zones humides de l'étang de Léon (FR7200716)
Site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale)	Courant d'Huchet (FR7210031)
Réserve Naturelle Nationale	Courant d'Huchet (FR3600057)

Espaces naturels présents sur la commune de Léon ¹ (source : rapport de présentation)

Type de protection	Nom de la zone
Sites classés	Courant d'Huchet et ses rives (04/05/1934) (SCL0000567)
	Etang de Léon (rives) (23/06/1980) (SCL0000568)
	Etangs girondins (Carcans-Hourtin, Lacanau) et landais (Blanc, Léon, Noir, Yrieux) (16/12/1968) (SCL0000608)
Sites inscrits	Etangs landais sud (18/09/1969) (SIN0000208)

Sites classés et inscrits en tant que monuments naturels (source : rapport de présentation)

La commune de Léon comprend également un espace naturel sensible du département², correspondant au courant d'Huchet, et des zones d'intervention foncière du Conservatoire du littoral au niveau de la réserve naturelle ainsi que de la rive Est de l'étang.

L'ensemble de ces espaces protégés et les milieux qui y sont associés confèrent une forte sensibilité environnementale à la commune. Par ailleurs, le rapport de présentation explique la contribution de ces espaces à la trame verte et bleue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Aquitaine. Cette démonstration est également appuyée par une cartographie de synthèse des réservoirs et des corridors sur le territoire communal.

b/ L'eau

La présence de neuf masses d'eaux souterraines sur la commune, ainsi que de nombreuses masses d'eaux superficielles (six ruisseaux principaux) et d'un plan d'eau, fait de la préservation de la ressource en eau un enjeu environnemental fort pour la commune, notamment compte-tenu des pressions liées à l'urbanisation.

Concernant l'eau potable, deux forages présents sur le territoire de la commune servent à la production d'eau potable pour les communes de Léon et de Saint-Michel-Escalus. Les ouvrages n'apparaissent pas clairement sur les plans proposés (notamment carte page 151). La gestion de l'eau potable est, par ailleurs, assurée par le syndicat départemental d'équipement des communes des Landes (SYDEC). Le rapport explique que la ressource en eau est suffisante pour répondre à une éventuelle augmentation de la population. Toutefois, l'ajout de données chiffrées permettrait de confirmer cette affirmation, au regard de l'accroissement de la population en été et, plus particulièrement, du fait qu'il n'existe pas d'alimentation de substitution en cas de défaillance de la ressource. Le rapport mentionne à cet égard que des interconnexions sont à rechercher afin de sécuriser l'alimentation en eau potable des abonnés, mais des précisions devraient être apportées sur ce point pour mieux appréhender la mise en œuvre du projet communal.

Concernant l'assainissement collectif, les cartes des réseaux proposées en pages 154 et 156 auraient mérité d'être fournies à une échelle plus lisible pour améliorer la visibilité des secteurs desservis. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Léon qui récupère également une partie des eaux usées de la commune de Saint-Michel-Escalus. La capacité nominale de la station d'épuration est de 8 900 équivalents-habitants. Des données chiffrées complémentaires auraient dû être ajoutées au rapport pour connaître la capacité résiduelle de la station en termes de branchements possibles en lien avec l'accroissement de la population envisagée sur les deux communes, mais également avec l'augmentation de la population en période estivale et le développement projeté des équipements touristiques. Par ailleurs, le rapport fait état de dysfonctionnements de la station d'épuration : une sensibilité aux eaux parasites, une détérioration de la rampe d'aération et un sous-dimensionnement de la filière de traitement des boues ont notamment été constatés. Un échéancier de travaux est proposé, mais des précisions auraient pu être

1 ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique
ZICO : zone importante pour la conservation des oiseaux

2 Espace naturel sensible : site remarquable par sa diversité biologique, valorisé et géré par le département

fournies concernant la mise en œuvre effective et le phasage de ces travaux. En effet, si la programmation sur 2016 et 2017 a, d'après le rapport de présentation, été votée en comité technique, l'engagement de la programmation sur la période 2018-2020 n'apparaît pas certain. Il conviendrait de compléter le rapport avec l'état d'avancement actuel des travaux et le phasage des travaux restants, afin de mieux appréhender l'adéquation avec la mise en œuvre du projet de plan local d'urbanisme.

L'assainissement non collectif fait l'objet de contrôles par le service public d'assainissement non collectif. Le rapport signale que les derniers contrôles ont été effectués en 2010 et que, sur 143 installations contrôlées, quatre présentaient des nuisances significatives devant être remises en conformité sous quatre ans. Des données plus récentes concernant l'état des installations seraient nécessaires pour mieux apprécier la situation actuelle. Le rapport mentionne également une carte d'aptitude des sols établie en 1999. Cette carte devrait apparaître dans le rapport afin d'améliorer la lisibilité du projet au niveau des zones ouvertes à l'urbanisation.

Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales à l'échelle de la commune : les eaux pluviales sont collectées par un réseau de fossés mais peuvent se retrouver dans le réseau de collecte des eaux usées et être source de surcharges hydrauliques (cf. mention dans le rapport d'une sensibilité de la station d'épuration aux eaux parasites, évoquée ci-dessus). Bien que la gestion des eaux pluviales soit prise en compte dans le règlement des différentes zones du projet de plan local d'urbanisme, des compléments d'information auraient pu être apportés au rapport afin de s'assurer que la mise en œuvre du projet ne viendra pas accroître les risques pour la santé humaine ou pour le milieu naturel.

c/ Les risques, pollutions et nuisances

La commune est soumise au risque de feu de forêt. Le rapport mentionne des dysfonctionnements dans le réseau de défense incendie nécessitant une remise en état. Des précisions auraient dû être apportées concernant les solutions envisagées par la commune pour pallier ce défaut.

Le rapport de présentation signale que territoire de la commune est également sensible aux inondations par remontées de nappe au niveau de certaines zones ouvertes à l'urbanisation. Bien que la prise en compte de ce risque soit effective au regard des prescriptions dans le règlement des zones ouvertes à l'urbanisation, des zooms des cartes pages 172 et 179 du rapport de présentation à l'échelle de ces zones auraient pu aider à la lecture du projet.

La commune compte un site répertorié dans la base de données sur les sites et sols pollués (BASOL) et treize sites dans la base des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS). Par leurs activités, ces sites peuvent impacter le milieu et la santé humaine. Une carte permettant de les situer par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation aurait pu permettre d'améliorer l'appréhension de la prise en compte de ces risques dans la mise en œuvre du projet communal.

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

IV.1. Prévisions démographiques et besoins en logements

Les perspectives démographiques, telles que définies dans le projet d'aménagement et de développement durables, visent à porter la population de la commune de Léon à 2 440 habitants en 2026 avec la construction de 310 nouveaux logements, dont 60 % en résidences principales.

Le rapport de présentation explique que trois hypothèses démographiques ont été étudiées avec des rythmes de croissance de +1,05 %, +1,3 % et +1,5 % par an. Sans plus de détails, le rapport indique ensuite que le choix retenu est celui d'un rythme de croissance à +1,5 % « *qui reprend les objectifs communaux lors du premier travail de révision du PLU en 2013* ». Ce choix se situe en décalage significatif avec la référence démographique fournie dans le rapport faisant état entre 1975 et 2013 d'un accroissement démographique limité à +1,2 % par an. Le rapport de présentation mériterait un complément sur les critères ayant mené à ce choix, notamment au regard de la prise en compte de l'environnement.

Il conviendrait, en particulier, d'harmoniser la donnée concernant la population de 2012 dans le rapport : estimée à 1 969 page 10, elle sert de référence aux calculs page 83 sur une base de 1 952 habitants.

Bien que conforme à la tendance, la poursuite de la diminution de la taille des ménages pour arriver à deux personnes en 2026 semble en contradiction avec les ambitions de la commune visant à accueillir sur son territoire de jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants. Ce choix mériterait donc d'être plus amplement justifié au regard des objectifs communaux.

Les besoins en logements et la constitution du projet communal destiné à y répondre devraient être explicités pour être plus clairement compréhensibles par le public.

Ainsi, le rapport mentionne que la commune porte un projet de réhabilitation d'un bâtiment en « *résidences seniors, pôle médical et logements* » comprenant 35 appartements. Des précisions auraient pu être

apportées au rapport concernant la prise en compte éventuelle de ces logements dans le projet communal. De même, le rapport mentionne à plusieurs reprises des interventions possibles sur les logements vacants (pages 18, 261, 263 et 264) mais n'apporte pas de précisions quant au nombre exact de logements potentiellement concernés.

Enfin, le rapport explique que quinze bâtiments ou ensembles de bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination en zones agricoles ou naturelles. Le rapport de présentation ne permet pas de savoir si tout ou partie de ces changements de destination a été comptabilisé dans les bâtiments existants mobilisables.

De manière générale, l'ensemble des données chiffrées fournies pour fixer les prévisions démographiques et les besoins induits en termes de logements devrait être revu et mieux explicité pour en faciliter la compréhension par le public. Les calculs permettant d'aboutir à l'estimation d'un besoin de 459 nouveaux logements sur la période 2012-2026 (page 84) sont difficilement abordables.

IV.2. Consommation d'espaces

Le rapport fait état d'une capacité restante d'environ 100 ha urbanisables au sein du plan d'occupation des sols (POS). Ce bilan est accompagné d'une carte (page 91 du rapport) qui aurait dû être complétée d'une légende et de l'ensemble des zonages pour en faciliter la lecture.

Le rapport explique, par ailleurs, que la volonté de la commune visant à resserrer son urbanisation autour du bourg, « *a permis d'inscrire l'ensemble des futures zones d'urbanisation du PLU au sein de l'enveloppe de l'ancien POS, en réduisant [...] considérablement celles-ci* ». Une carte faisant apparaître le zonage du projet de PLU en superposition avec le zonage du POS permettrait de mieux appréhender la mise en œuvre du projet communal. Le tableau proposé page 244 permet de comparer de façon globale le zonage du POS et celui du PLU, mais il soulève plusieurs interrogations :

- en absence d'explication sur les possibilités de construire offertes par les différents zones du POS, il n'est pas possible de comparer les deux situations et de conclure sur les impacts potentiels du projet et ses améliorations par rapport au POS : il ne peut pas être apprécié dans quelle mesure le PLU conduit à réduire « *considérablement* » les surfaces ouvertes à urbanisation ;
- il montre une différence entre la surface totale du POS et celle du PLU.

Ces éléments doivent être précisés.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été estimée à 3,35 ha par an entre 2005 et 2015 pour la construction d'environ 21 logements par an, soit 1 600 m² par logement. Le projet de plan local d'urbanisme envisage 1 300 m² par logement avec une consommation de 36,5 ha pour le logement et 14,2 ha pour les activités économiques. La consommation d'espace envisagée pour le logement montre une amélioration par rapport à la période 2005-2015. Toutefois, au regard du tissu urbain existant et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones ouvertes à l'urbanisation, prévoyant des densités allant de 8 à 12 logements par hectare (soit de 1250 m² à 833 m² par logement), des précisions concernant les objectifs de densification devraient être apportées. De même, les besoins en termes de consommation pour les activités économiques devraient être mieux explicités.

Il conviendrait également de revoir les quelques incohérences concernant les données chiffrées des surfaces allouées à certaines zones ou groupements de zones (par exemple la zone 1AU fait 16,8 ha page 226, 17,7 ha page 236 et 17,78 ha page 280).

IV.3. Prise en compte de l'environnement

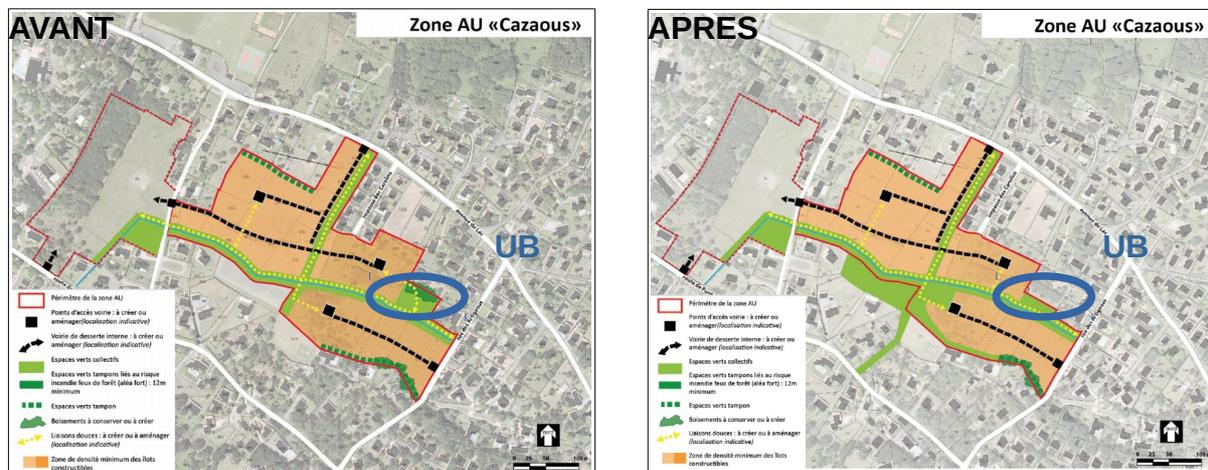
Le rapport de présentation consacre un chapitre à la prise en compte des incidences prévisibles du plan local d'urbanisme sur l'environnement en déclinant les items traités dans l'état initial de l'environnement. La protection des milieux est globalement bien prise en compte dans le projet. Toutefois, des précisions devraient être apportées pour améliorer la prise en compte des contraintes environnementales de certaines zones délimitées.

a/ Les zones à urbaniser

La zone 1AU (zone à urbaniser à vocation d'habitat) concerne notamment le site d'Allegria. Ce site est situé à proximité d'une zone UX (activités économiques) où est implantée la scierie Lesbats, installation classée pour la protection de l'environnement, listée sur la base de données sur les sites et sols pollués (BASOL). L'Agence régionale de santé (ARS) signale que cette activité génère des nuisances sonores et fait l'objet d'une surveillance (eaux souterraines). À ce titre, l'implantation d'une zone à vocation d'habitat à proximité devrait s'accompagner de justifications complémentaires dans le rapport de présentation afin de s'assurer de

la prise en compte des potentiels risques de nuisances engendrés par la scierie, malgré la mise en place d'une bande tampon de 20 à 30 mètres.

Le rapport de présentation explique que la zone 1AU du site Cazaous a été réduite afin de limiter les incidences sur une zone humide. Toutefois, le règlement de la zone limitrophe, qui s'appliquerait alors de fait, est celui de la zone UB (zone urbaine), qui ne permet pas la protection de cette zone humide. Cette contradiction devrait être levée.



Zone 1 AU Cazaous réduite pour limiter l'impact sur la zone humide (source : rapport de présentation)

La zone AUT (zone à urbaniser à vocation touristique) située en bordure de lac recouvre une zone actuellement boisée. Le rapport de présentation signale qu'elle se situe au sein d'un réservoir de biodiversité de la trame verte et à proximité immédiate du site Natura 2000 « Zones humides de l'étang de Léon » et dans une zone où la nappe est sub-affleurante. Le rapport mentionne que ce secteur fait déjà l'objet d'une fréquentation touristique.

Le rapport ne fait pas état d'une recherche d'évitement (dans le cadre de la séquence ERC, Éviter-Réduire-Compenser), qui aurait pu conduire à choisir une autre zone pour urbanisation à vocation touristique, compte-tenu des enjeux environnementaux de ce secteur.

Dans le cas d'un maintien de ce secteur en zone AUT, les incidences de son développement en termes d'urbanisation devront être précisées dans le rapport de présentation ainsi que dans le règlement afin de s'assurer de la bonne prise en compte dans le projet communal, des enjeux qui y sont associés. En effet, les dispositions actuellement prévues par le règlement concernant les constructions autorisées dans cette zone ne permettent pas de garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux du secteur, notamment au regard de la hauteur autorisée (9 mètres) ou de la vaste diversité des constructions admises.

La zone AUX (zone à urbaniser à vocation d'activités économiques) sur le site Agréous se situe le long de la route départementale 16 en face de la zone UX qui accueille déjà des activités économiques. Le rapport explique que la Fauvette pitchou (*Sylvia undata*), espèce d'intérêt communautaire, a été observée au sein de cette zone. En lien notamment avec la présence de cette espèce, le rapport de présentation mentionne qu'une expertise écologique a été réalisée sur la zone en 2014 et a permis de proposer plusieurs implantations possibles pour la zone AUX. Une carte (page 324) reprend ces propositions d'implantation en listant les contraintes qui y sont liées. Une superposition de ce zonage avec la délimitation retenue pour la zone AUX, aurait permis de mieux cerner les enjeux et les contraintes qui s'y appliquent. Cette zone se situe également au sein d'un réservoir de biodiversité de la trame verte. Au regard de ces contraintes, les justifications concernant les besoins en matière de développement économique et plus particulièrement l'extension de la zone artisanale des Agréous devraient être étoffées afin de mieux comprendre le choix d'implantation de la zone AUX.

b/ Les zones naturelles

Le projet en front de lac envisagé par la commune se situe en partie sur une zone NP (zone de protection des espaces à caractère naturel). Il prévoit notamment la réorganisation des divers types de stationnement (dont certains sont saturés en période estivale) et des flux, dans une logique favorisant les solutions alternatives à la voiture. Des précisions auraient pu être apportées en lien avec la réorganisation du stationnement à proximité d'une zone naturelle, notamment une évaluation des impacts potentiels sur l'environnement et l'imperméabilisation des sols.

De manière générale, le règlement des zones naturelles autorise des constructions pouvant atteindre 9 m de haut. Ce point soulève une incohérence avec l'objectif visé par la commune de protéger les espaces naturels qui nécessiterait un réexamen. Des précisions sur ce point pourraient notamment concerner la zone NKs, secteur de taille et de capacité limitées (STECAL), permettant l'accueil et le développement de constructions et des aménagements à destination de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs sur le site de Petit Jean.

c/ Les emplacements réservés

Le zonage du PLU prévoit différents types d'emplacements réservés qui peuvent amener à des questionnements. C'est le cas par exemple de l'emplacement réservé pour la déviation de la route départementale 652. Bien qu'il soit mentionné dans le rapport que le projet fera l'objet d'une étude des incidences liée au site Natura 2000 « *Zone humide de l'étang de Léon* », la localisation de ce projet de déviation aurait pu être mieux explicitée en lien avec la volonté affichée de la commune de protéger les espaces naturels.

L'emplacement réservé à la construction de logements sociaux est situé dans une extension éloignée du centre-bourg, à l'extérieur du contournement routier et dans une zone où le risque feux de forêt est important. Cela lui confère un certain isolement qui peut poser question au regard du projet communal visant à structurer et à renforcer le centre bourg. La localisation de cet emplacement réservé interroge également en lien avec la prise en compte du risque incendie dans le règlement des zones concernées par ce risque.

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

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Léon vise à encadrer le développement de la commune à l'horizon 2026 en maîtrisant le développement urbain autour du bourg.

Le projet fait état d'un objectif de réduction des surfaces à urbaniser, par resserrement autour du centre bourg, ce qui constituerait une évolution positive. Toutefois, l'argumentaire autour du projet mériterait d'être approfondi et précisé dans le rapport de présentation afin de permettre une meilleure appréhension par le public des ambitions de la commune, particulièrement en termes de consommation d'espaces. Le PLU devrait ainsi opérer une réelle démonstration de la mise en œuvre d'un projet de modération de la consommation d'espaces.

L'Autorité environnementale note que, si la commune identifie de nombreux enjeux environnementaux, leur prise en compte par le projet devrait être approfondie pour certaines zones ouvertes à l'urbanisation (concernant des réservoirs de biodiversité de la trame verte) en témoignant d'une démarche de recherche d'évitement, afin de participer à la démonstration d'une meilleure prise en compte de l'environnement.

Le Membre permanent titulaire
de la MRAe Nouvelle Aquitaine

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' followed by 'AYPHASSORHO'.

Hugues AYPHASSORHO