



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 : 2017ANA180

Dossier PP-2017-5386

**Porteur du Plan** : Commune de Léon

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 25 septembre 2017

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 13 décembre 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 internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 20 décembre 2017 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte général

Léon est une commune du département des Landes d'une superficie de 64,45 km<sup>2</sup>. 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 projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été arrêté en conseil communautaire le 24 avril 2017.



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<sup>er</sup> 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 donne lieu, de manière obligatoire, à évaluation environnementale. Le projet de PLU a fait l'objet d'un premier avis de l'Autorité environnementale en date du 13 mars 2017<sup>1</sup>.

Au regard des nombreuses observations et avis défavorables des personnes publiques associées, la commune a décidé, par délibération du 20 septembre 2017, d'arrêter un nouveau projet de PLU. Le présent avis de l'Autorité environnementale vient donc en complément du précédent et vise à préciser la manière dont les remarques ont été prises en compte par le nouveau projet.

## II. Évolution du contenu du rapport de présentation au regard des remarques de l'Autorité environnementale

Le rapport de présentation a été partiellement complété en tenant compte de certaines remarques issues du précédent avis de l'Autorité environnementale.

### II.1. Remarques générales

Le résumé non technique contient les informations attendues concernant le projet communal, permettant ainsi une meilleure information du public. En revanche, le système d'indicateurs qui a été étoffé sur le volet « milieux naturels », ne prévoit toujours pas le suivi de l'évolution de la population et du parc de logements. Ces compléments permettraient de suivre annuellement l'adéquation entre le projet et sa mise en œuvre.

### II.2. Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation ne présente pas de compléments attendus sur la sécurisation de l'alimentation en eau potable, ni sur le fonctionnement de la station d'épuration (capacité résiduelle, réalisation effective des travaux...). De même, aucun complément n'est apporté concernant la remise en conformité des installations en assainissement individuel présentant des risques sanitaires et environnementaux (5 % des installations). En l'état, l'Autorité environnementale estime que le manque d'informations ne permet toujours pas 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.

### II.3. Prévisions démographiques, besoins en logements et consommation d'espace

L'hypothèse démographique retenue reste inchangée et vise une population de 2 440 habitants en 2026. La commune a sensiblement fait évoluer son projet avec un besoin estimé à 190 logements, comprenant les

1 À consulter sur le site de la MRAE Nouvelle-Aquitaine : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/nouvelle-aquitaine-r6.html>

résidences principales et secondaires, sur la période 2017-2027. Selon la densité de 12 logements par hectare définie dans le SCoT Côtes Landes Nature, les besoins en termes de consommation d'espaces sont d'environ 16 ha.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été revue à la baisse dans la nouvelle version du projet qui prévoit désormais une consommation de 20,7 ha pour le logement et 9,3 ha pour les activités économiques<sup>2</sup>. La consommation reste toutefois supérieure aux objectifs du SCoT.

Bien que révisés dans la nouvelle version du projet, les données chiffrées et les calculs réalisés pour fixer les prévisions démographiques et les besoins induits en termes de logements (pages 103 à 105) ainsi que sur la consommation d'espaces manquent d'explicitations permettant de faciliter la compréhension par le public.

## **II.4. Prise en compte de l'environnement**

### **a/ Les zones à urbaniser**

La nouvelle version du projet de PLU tient compte des observations faites par l'Autorité environnementale en matière de risques potentiels engendrés par la scierie Lesbats pour la zone 1AU du site d'Allégria.

La zone 1AU du site Cazaous a été redéfinie, en partie en zone NP (zone de protection des espaces à caractère naturel) et l'autre partie en zone d'urbanisation future 2AU. Il conviendrait de définir explicitement les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone et, le cas échéant, de s'assurer de la bonne prise en compte des impacts de son aménagement sur la zone humide identifiée.

La superficie de la zone AUT (zone à urbaniser à vocation touristique) située en bordure de lac a été réduite et redéfinie en deux zones : 1AUT et 2AUT. La révision du zonage démontre une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux présents sur la zone. Toutefois, les explications relatives à la hauteur des bâtiments autorisés (9 m) ne sont toujours pas fournies et mériteraient d'être ajoutées.

La zone AUX (zone à urbaniser à vocation d'activités économiques) est maintenue sur le site Agréous. La justification apportée en lien avec les objectifs du SCoT mériterait d'être étoffée au regard des fortes contraintes environnementales présentes sur la zone.

### **b/ Les zones naturelles**

La nouvelle version du projet ne fournit pas d'éléments complémentaires quant à l'évaluation des impacts potentiels sur l'environnement du projet de réorganisation du stationnement à proximité d'une zone naturelle en front de lac.

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 a été supprimée sur le site de Petit Jean. La zone est désormais classée en NK, espace naturel d'équipement et d'hébergement en « aire naturelle » de camping ne permettant pas de nouvelles constructions, ce qui montre une meilleure prise en compte de l'environnement.

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

Le rapport de présentation du PLU de Léon a fait l'objet d'une évolution au regard des remarques développées dans le précédent avis de l'Autorité environnementale. Si les perspectives démographiques restent inchangées et visent à porter la population de la commune de Léon à 2 440 habitants en 2026, le besoin en nombre de logement a été revu à la baisse et s'accompagne d'une modération de la consommation d'espaces<sup>2</sup> qui reste toutefois supérieure aux objectifs envisagés par le SCoT.

La prise en compte des enjeux environnementaux a été améliorée, mais mérite encore d'être étoffée notamment au niveau des zones touristiques et à vocation économique.

Le Membre permanent titulaire  
de la MRAe Nouvelle Aquitaine



Hugues AYPHASSORHO

<sup>2</sup> Pour rappel, la consommation d'espace envisagée dans la précédente version du projet de PLU était de 36,5 ha pour le logement et de 14,2 ha pour les activités économiques.