



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) porté  
par la communauté de communes Cœur Haute Lande sur le  
territoire de la commune de Pissos (Landes)**

n°MRAe 2020ANA75

dossier PP-2020-9706

**Porteur du Plan :** Communauté de communes Cœur Haute Lande

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 16 mars 2020

**Date de la contribution de l'Agence régionale de santé :** 9 avril 2020

## 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, à la décision du 16 octobre 2019 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine et à l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 11 juin 2020 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Bernadette MILHÈRES.*

*La déléguataire citée 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 et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) porté par la communauté de communes de Cœur Haute Lande, sur le territoire de la commune de Pissos.

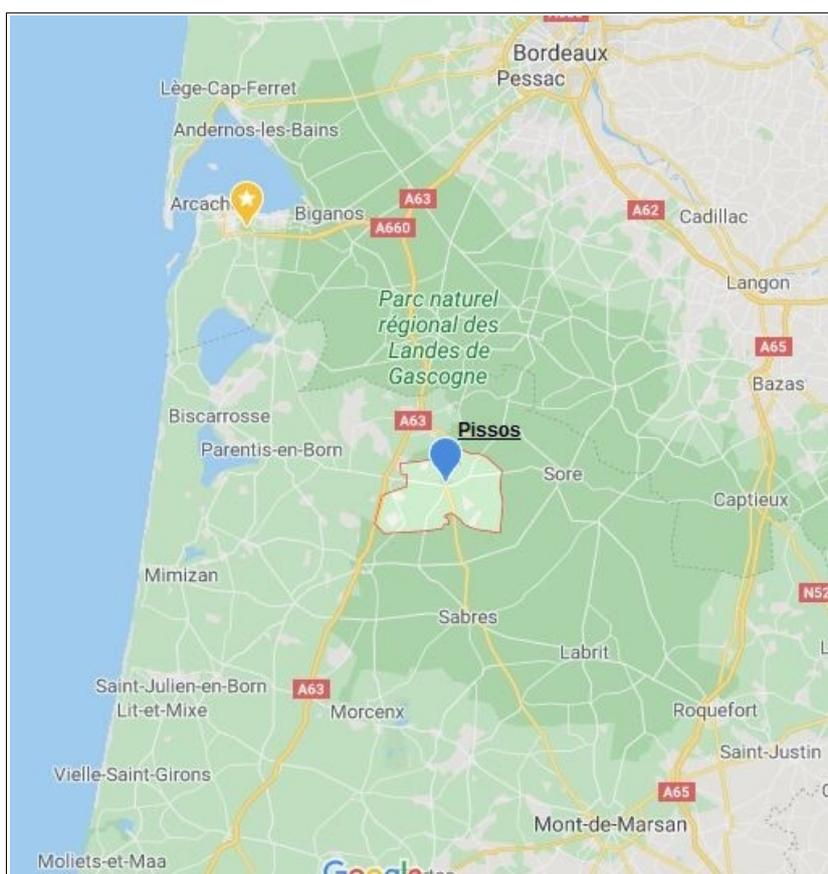
Située au nord du département des Landes, la communauté de communes Cœur Haute Lande compte 26 communes et près de 15 500 habitants. Elle est issue des trois intercommunalités de la Haute Lande, du Pays d'Albrest et du canton de Pissos, et détient la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017.

Le territoire de la communauté de communes est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Haute Lande approuvé le 1<sup>er</sup> octobre 2018, qui a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la Mission Régionale d'Autorité environnementale. Le territoire du SCoT regroupe 35 communes et couvre, en plus du territoire de la communauté de communes Cœur Haute Lande, le territoire de la communauté de communes du Pays Morcenais.

La commune est actuellement régie par le règlement national d'urbanisme. Le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU le 15 novembre 2016 avant la prise de compétence planification par l'intercommunalité. C'est à ce titre que cette dernière poursuit la procédure.

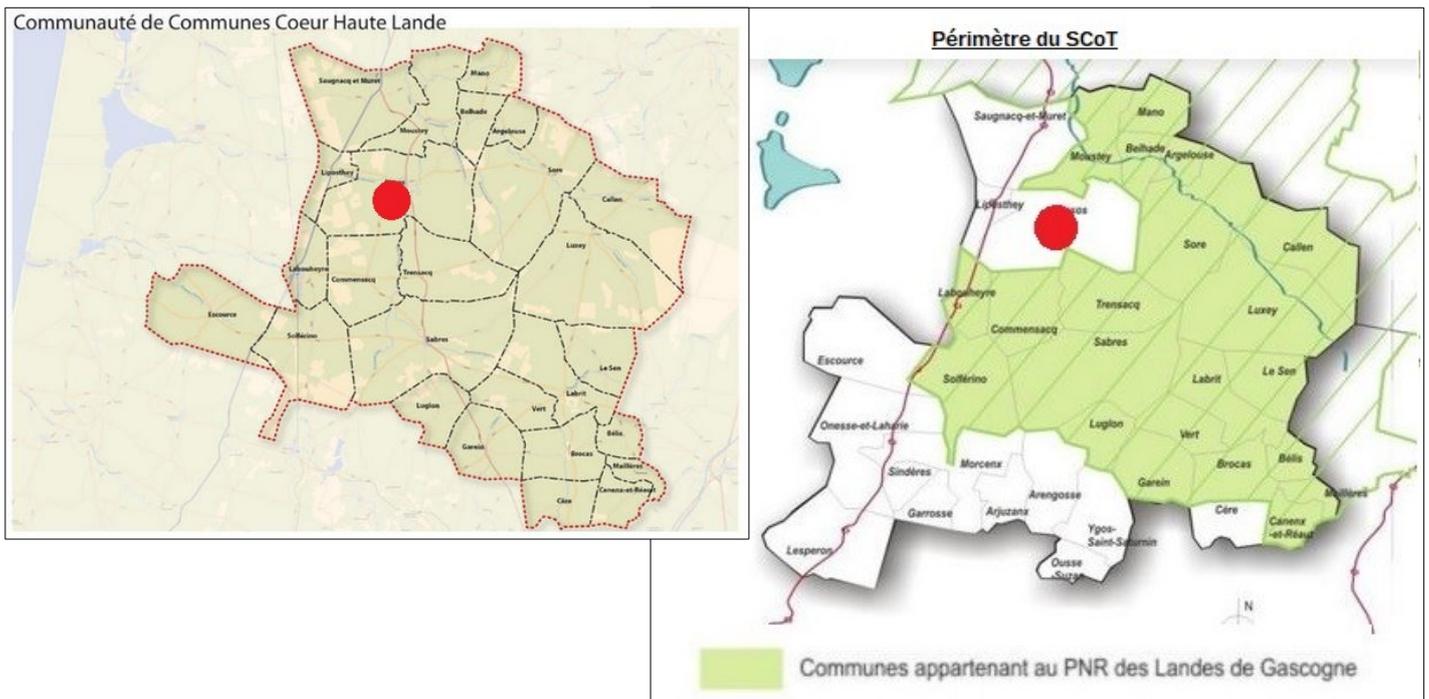
La commune comptait 1 431 habitants en 2016 pour une superficie de 14 080 hectares au sein du massif forestier des Landes de Gascogne, essentiellement constitué de pins maritimes. Elle jouxte le territoire du parc naturel régional des Landes de Gascogne.

Selon le projet de PLU, la communauté de communes envisage à Pissos l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires en 10 ans et un besoin de 145 nouveaux logements.



Localisation de la commune de Pissos  
(Source : Google Maps)

1 Avis 2017ANA87 du 21 juin 2017 consultable à l'adresse suivante : [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2017\\_4680\\_scot\\_haute\\_lande\\_ae\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_4680_scot_haute_lande_ae_mrae_signe.pdf)



(Source : rapport de présentation du SCoT, site internet de la CdC Coeur Haute Lande)

Le territoire de la commune est concerné par le site Natura 2000 des *Vallées de la Grande et de la Petite Leyre*, référencé FR7200721 au titre de la directive "Habitats, faune, flore".

En raison de la présence de ce site, le projet de PLU, arrêté le 20 février 2020 par le conseil communautaire de Coeur Haute Lande, fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Le projet de PLU arrêté et son évaluation environnementale font l'objet du présent avis.

## II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

### A. Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU de Coeur Haute Lande sur le territoire de Pissos comprend les pièces répondant aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il est scindé en deux tomes qui pourraient comporter un sommaire unifié pour faciliter l'accessibilité du dossier par le public. La MRAe constate que certaines pages du tome 1 ne sont pas numérotées, ce qui devra être corrigé.

La méthodologie présentée pour la réalisation de l'évaluation environnementale ne permet pas d'appréhender le travail réalisé dans le cadre spécifique de l'élaboration du PLU se rapportant au secteur de la commune de Pissos. Il est en effet fait référence à l'élaboration d'un document relatif à un autre territoire, celui de la commune de Sarrance dans le département des Pyrénées-Atlantiques, ce qui doit être corrigé.

La partie relative à l'explication des choix retenus pour l'élaboration du PLU est trop générique et manque d'illustration. Elle ne permet pas d'appréhender les dispositions mises en œuvre dans le document d'urbanisme en réponse aux enjeux identifiés. **La MRAe précise que la restitution de la démarche d'évaluation environnementale doit permettre de bien comprendre les enjeux environnementaux du territoire, le projet de la collectivité et l'articulation du projet avec la prise en compte de ces enjeux.**

Le résumé non technique est très succinct et ne reprend pas les principaux éléments d'explication des choix retenus et des incidences potentielles du plan sur l'environnement. **La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, du projet de PLU et de ses effets sur l'environnement. Le résumé non technique doit être amélioré pour permettre un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier.**

Le système d'indicateurs de suivi proposé pour la mise en oeuvre du projet de PLU est trop générique et ne permet pas de suivre en continu l'adéquation du PLU avec les objectifs déterminés par l'EPCI. Des données précises sur les valeurs de référence et les objectifs à atteindre seraient nécessaires pour rendre le système d'indicateurs opérationnel. **La MRAe recommande de présenter un système d'indicateurs de suivi adaptés au territoire concerné, spécifiques et complétés par les données issues du rapport de présentation.**

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

De façon générale, le diagnostic mériterait d'être mis en regard de données se rapportant au territoire intercommunal et à la place de Pissos dans ce territoire.

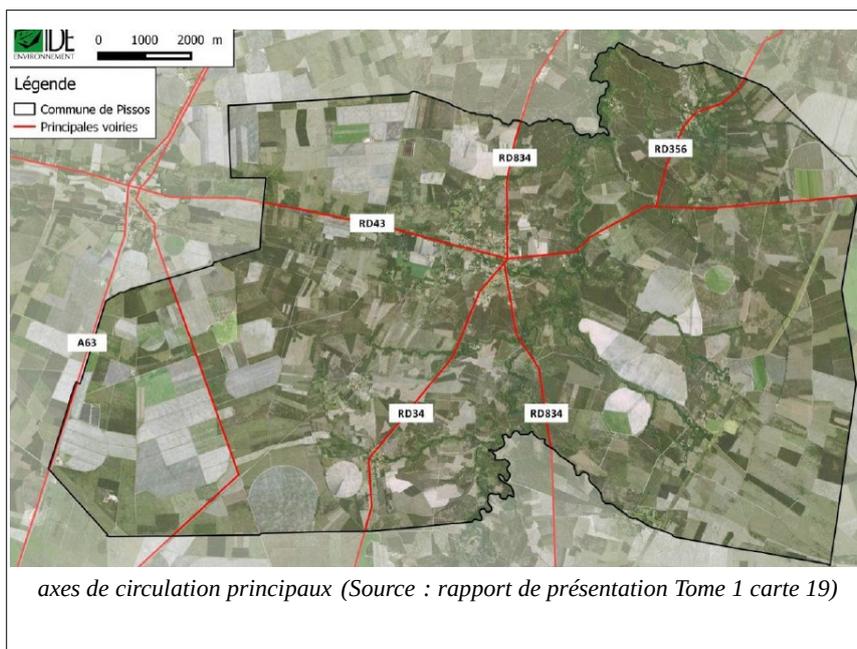
### **1. Démographie et logements**

La commune de Pissos connaît une croissance de population continue depuis les années 1980 et comptait 1 431 habitants en 2016. Cette dynamique démographique résulte de soldes migratoires positifs grâce notamment à la proximité du littoral aquitain, de Bordeaux et de Mont-de-Marsan. Les taux de croissance annuels enregistrés oscillent entre + 1,4 et 2,2 % jusqu'en 2011. Les dernières tendances enregistrées montrent toutefois un ralentissement de la croissance (+ 0,9 % par an entre 2011 et 2016) qui mériterait d'être expliqué.

Il est dénombré 898 logements en 2016 dont une majorité de résidences principales. Le territoire communal compte en effet 676 résidences principales (75,3 % du parc), 166 résidences secondaires (18,4 % du parc) et 57 logements vacants (6,3 % du parc). Les caractéristiques et la répartition spatiale du parc de logements vacants sur le territoire ne sont toutefois pas présentées. **La MRAe recommande de compléter le rapport par des informations sur la vacance de logements afin d'évaluer les possibilités de reconquête des logements vacants.**

### **2. Transport-mobilité**

Le territoire est traversé par les routes départementales RD 834, RD 34 et RD 43, l'autoroute A 63 reliant Bordeaux à Bayonne marquant la limite ouest du territoire. La RD 43 permet l'accès à l'échangeur de l'A 63, situé sur la commune voisine de Liposthey. Selon le rapport les trafics routiers sont principalement concentrés sur la RD 834.



Le rapport présente une analyse très sommaire des déplacements en transport en commun, évoquant seulement le transport scolaire. **La MRAe recommande d'étayer les analyses sur cette thématique en précisant la possibilité de transport à la demande qui aurait pu être développé.**

Le rapport mentionne par ailleurs le projet de deux liaisons cyclables et piétonnes envisagées dans le bourg. Il ne présente ainsi qu'un développement limité de l'offre en déplacements doux sur l'ensemble du territoire. **La MRAe recommande de fournir une analyse fine et cartographiée des modalités de déplacements alternatifs à la voiture. Elle recommande notamment de présenter les liaisons douces existantes dans le bourg pour les déplacements du quotidien, entre le bourg et les quartiers et entre Pissos et les communes voisines.**

### 3. Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Le territoire communal comprend le bourg de Pissos situé en son centre et sept quartiers répartis dans un rayon de trois à cinq kilomètres autour du bourg.

Le rapport présente une analyse des capacités de densification des espaces bâtis uniquement pour le bourg, le potentiel de densification des quartiers n'étant pas abordé.

De plus, l'analyse prend en compte les espaces figurant dans un rayon de 500 mètres à partir du centre-bourg, ce qui ne permet pas de prendre en compte l'ensemble du potentiel de densification des espaces bâtis de l'enveloppe urbaine du bourg qui s'étend au-delà des 500 mètres.

Les éléments présentés ne permettent pas de distinguer, dans le tissu urbain constitué, les surfaces retenues en comblement de dents creuses, en divisions parcellaires ou en rénovation urbaine. Les parcelles qui ont été écartées de toute possibilité de construction ne peuvent pas être identifiées (espaces publics, espaces verts et jardins, espaces protégés ou présentant des contraintes). La MRAe note en revanche que l'analyse s'appuie opportunément sur une carte<sup>2</sup> du bourg sur laquelle figure la trame verte et bleue urbaine. Le rapport devra toutefois préciser la manière dont cette trame verte et bleue est prise en compte dans l'analyse.

**La MRAe considère qu'il est nécessaire de présenter clairement la sélection des parcelles écartées ou susceptibles d'être urbanisées en densification et en mutation, afin que le potentiel mobilisable pour l'habitat en densification des espaces urbanisés ou en renouvellement puisse être clairement évalué.**

Par ailleurs, si le rapport indique un potentiel de 35 logements réalisables en densification dans le rayon de 500 mètres, il ne fournit pas d'information claire en termes de foncier mobilisable ni de densité.

**La MRAe demande de compléter le rapport de présentation par un tableau récapitulatif des surfaces susceptibles d'être constructibles au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des quartiers, les densités envisagées et le nombre de logements escompté afin de mieux appréhender par la suite les choix d'urbanisation.**

<sup>2</sup> Rapport de présentation Tome 1 page 157

#### 4. Ressource en eau

Le territoire est traversé par le cours d'eau de la Grande Leyre qui s'écoule vers le bassin d'Arcachon. La Grande Leyre, ses affluents, de nombreux ruisseaux et un maillage de fossés et de crastes<sup>3</sup> constituent un réseau hydrographique dense qui draine le territoire communal.

Les dix masses d'eau souterraines et les six masses d'eau superficielles du territoire communal présentent globalement un bon état quantitatif et qualitatif. Les éléments relatifs à la qualité et aux pressions sur ces masses d'eau sont issus toutefois du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour Garonne 2010-2015 et sont par conséquent à actualiser selon le SDAGE 2016-2021.

L'eau est un enjeu fort en termes de préservation de la qualité des eaux et des milieux aquatiques, notamment pour la préservation des poissons migrateurs amphihalins<sup>4</sup> sur le cours d'eau de la Grande Leyre. Le territoire est en effet classé en zone sensible à l'eutrophisation et en zone vulnérable aux pollutions des eaux par les nitrates d'origine agricole. Le rapport mentionne également une pression quantitative très importante sur la ressource en eau au regard des prélèvements effectués pour l'eau potable, les usages agricoles et sylvicoles et les activités industrielles.

##### a) Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par deux forages situés dans le bourg qui font l'objet de périmètres de protection clairement cartographiés.

Le dossier fait état d'un prélèvement de 91 372 m<sup>3</sup> d'eau par an au niveau d'un des deux forages dans une nappe souterraine captive, sans préciser laquelle. Il ne donne aucun renseignement sur les volumes nécessaires pour l'approvisionnement en eau potable, y compris en période estivale, ni sur les volumes autorisés. De même, le rapport indique que la commune dispose d'un plan des réseaux approximatifs et ne donne aucune information sur leur rendement. En l'état, il est impossible de se prononcer sur la soutenabilité des développements envisagés au regard de la capacité à alimenter la population en eau potable.

**La MRAe considère qu'il est nécessaire d'apporter des informations précises et prospectives sur la ressource en eau potable, sa disponibilité et sa suffisance, afin de s'assurer de la faisabilité du projet démographique communal.**

##### b) Défense incendie

Le rapport fait état de nombreux dysfonctionnements constatés fin 2014 sur le système de défense incendie. **La MRAe recommande d'actualiser le diagnostic sur les dispositifs de défense incendie et d'ajouter des éléments sur le caractère suffisant de ces dispositifs, notamment au regard des capacités de prélèvements dans la ressource en eau et de leur état de fonctionnement.**

##### c) Assainissement des eaux usées et pluviales

Le bourg de Pissos est équipé d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 1 900 Équivalent-Habitants (EH). Le rapport mentionne des capacités épuratoires résiduelles permettant de s'assurer de la faisabilité des projets de développement. Selon les pièces annexes du projet de PLU, les réseaux de collecte sont sensibles à l'intrusion d'eaux parasites (de nappe et de pluie).

Le reste du territoire de Pissos dépend de l'assainissement autonome avec 279 installations d'assainissement individuelles recensées qui n'ont fait l'objet d'aucun contrôle. Ainsi, le dossier ne permet pas d'appréhender l'impact de ces installations sur le milieu. Si aucune carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux ne figure dans le dossier, le dossier indique toutefois simplement que « la nature des terrains est plutôt favorable à l'assainissement non collectif ».

**La MRAe considère que les données relatives à l'assainissement autonome doivent être complétées et précisées pour s'assurer, avant toute nouvelle urbanisation, de l'absence d'impact négatif du projet communal sur la qualité des eaux et des sols.**

La commune dispose par ailleurs d'un système d'assainissement des eaux pluviales au niveau du bourg permettant l'écoulement des eaux de ruissellement vers le ruisseau du Mourcaou. Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration privilégiant, selon le dossier, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public pour toute construction nouvelle.

3 Une craste désigne, dans les Landes de Gascogne, un fossé de drainage des eaux.

4 Les poissons migrateurs amphihalins circulent entre le milieu marin et l'eau douce pour accomplir leur cycle de vie.

## 5. Milieux naturels et fonctionnalités écologiques

La MRAe estime que le dossier est particulièrement succinct sur cette thématique. La richesse naturelle de la commune est pourtant attestée par la présence de sites bénéficiant de mesures d'inventaire et de protections réglementaires. Le territoire comprend ainsi une partie du site Natura 2000 des *vallées de la Grande et de la Petite Leyre, comme indiqué plus haut*, mais également les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) des « *vallées de l'Eyre, de la Grande et de la Petite Leyre* » et « *des zones tourbeuses et gîtes de chiroptères de l'amont de la Leyre, de la Petite et de la Grande Leyre* » dont le rapport ne fait toutefois pas mention. Ces sites présentent des enjeux liés au réseau hydrographique et aux milieux humides ainsi qu'aux espèces qui y sont liées.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une cartographie des périmètres des ZNIEFF ainsi que par une description fine de l'ensemble de ces sites, assortie d'illustrations afin de permettre une appréhension aisée de l'importante sensibilité de ces milieux.**

Le territoire comprend d'autres milieux naturels à fort potentiel écologique que le rapport ne présente pas clairement non plus.

**La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement par une description précise, exhaustive et cartographiée de chacun des milieux naturels (boisements, landes, prairies, milieux hydrographiques dont les lagunes, etc.) et des espèces qui y sont liées afin de garantir une information suffisante sur la sensibilité de ces milieux et leurs enjeux de préservation.**

Le rapport restitue une cartographie des zones humides issue de l'atlas des zones humides prioritaires du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés. **La MRAe considère qu'il convient d'affiner cet inventaire des zones humides afin d'identifier précisément ces secteurs sensibles sur le territoire et leurs enjeux.**

De plus, les ripisylves, ou « forêts galeries » de feuillus accompagnant les cours d'eau, présentent des enjeux de restauration selon le dossier. **La MRAe recommande de compléter l'analyse par une cartographie suffisamment précise des ripisylves à restaurer.**

L'analyse du fonctionnement écologique du territoire s'appuie sur le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Aquitain et sur les continuités écologiques identifiées par le SCoT de la Haute Lande. Il est recommandé de compléter le rapport par l'ajout de la carte de la trame verte et bleue définie par le SCoT. Des investigations complémentaires à l'échelle locale ont permis d'établir une trame verte et bleue (TVB) communale identifiant les éléments de continuités écologiques les plus notables. Le rapport décrit en outre l'intérêt de la préservation de la « *nature en ville* » et présente les éléments spécifiques à prendre en compte dans le bourg de Pissos pour définir la trame verte et bleue urbaine déjà évoquée.

## 6. Patrimoine bâti et paysager

Le rapport de présentation identifie et cartographie les deux grandes unités paysagères du plateau landais et de la vallée de la Grande Leyre. L'analyse paysagère permet de dégager des enjeux territorialisés, notamment le maintien de la forêt de pins maritimes et le traitement paysager des lisières urbaines.

Des enjeux d'amélioration de la qualité paysagère du centre-bourg de Pissos sont également explicités. Il est recommandé de compléter l'état initial de l'environnement par la description du site inscrit du val de l'Eyre et des vallées de la Leyre et ses enjeux.

Outre l'église Saint-Jean de Richet classée monument historique, le rapport décrit les éléments bâtis et paysagers remarquables du territoire tels que les maisons bourgeoises, les villas, les maisons landaises, les airiaux<sup>5</sup>, les arbres et alignements d'arbres remarquables ainsi que le petit patrimoine non protégé (poulaillers, fours, fontaines et puits). Un inventaire exhaustif de ce patrimoine figure en annexe du dossier de PLU. La MRAe recommande l'ajout dans l'état initial de l'environnement d'une cartographie permettant de localiser l'ensemble de ce patrimoine sur le territoire.

## 7. Risques et nuisances

Le rapport indique un territoire concerné notamment par les risques d'inondations par débordement des cours d'eau et par remontée de nappes phréatiques ainsi que par les risques de tempêtes et le risque lié au feu de forêt.

5 Rapport de présentation Tome 1 page 154 : « *L'airial désigne une forme d'organisation de l'espace liée au système agropastoral traditionnel : vaste espace de pelouse, sur lequel se groupent maisons de maître, bordes de métayers et bâtiments agricoles.* »

Les zones inondables par débordement de la Grande Leyre sont cartographiées à partir de l'atlas des zones inondables. Le risque d'inondation liées aux remontées de nappes phréatiques est particulièrement élevé dans le bourg, les secteurs proches de la Grande Leyre et de ses affluents et le nord-est de la commune, limitant le potentiel de densification urbaine.

Par ailleurs, le rapport ne présente aucune analyse des zones sensibles au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. **La MRAe recommande de compléter le rapport par l'analyse de ce risque sur le territoire en lien avec les phénomènes de remontée de nappe phréatique.**

La commune de Pissos, couverte sur près de 80 % par les espaces forestiers, présente une forte sensibilité au risque de feu de forêt. L'état initial de l'environnement identifie que les secteurs à enjeux concernent les secteurs boisés en lisière des zones bâties. **Le rapport ne fournit en revanche aucune analyse des dispositifs de défense contre les feux de forêt présents sur le territoire. Il devra donc être complété.**

**La MRAe recommande de décrire précisément les enjeux liés à ces risques, en détaillant les incidences potentielles sur la constructibilité des secteurs concernés pour l'ensemble des risques et les préconisations pour l'élaboration du document d'urbanisme. Elle estime en effet nécessaire que les choix d'urbanisation permettant de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens à ces risques soient explicités.**

Concernant les risques technologiques, le rapport mentionne des risques liés au transport de matières dangereuses par les infrastructures routières et au passage d'une ligne électrique à très haute tension à l'est du territoire. Les enjeux pour les populations et les contraintes d'urbanisme associées ne sont toutefois pas identifiés. **Le rapport nécessite par conséquent un complément sur ce point.**

Le rapport indique que 25 sites potentiellement pollués sont présents sur le territoire. Il est nécessaire de présenter des informations précises sur l'état de ces sites pour identifier ceux ayant fait l'objet de mesures de dépollution ou qui ne présentent pas de risques pour les populations. **Les restrictions d'usage liées à l'identification de ces secteurs devraient également être exposées dans le dossier pour permettre de mieux appréhender leur affectation ultérieure par le projet de PLU.**

Le diagnostic agricole identifie et cartographie<sup>6</sup> des risques de conflits d'usages liés à la progression de l'urbanisation sur les espaces agricoles.

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

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

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

Le projet de développement du territoire communal à 10 ans est fondé sur un objectif de croissance de la population modéré de + 1,6 % par an correspondant à la croissance moyenne observée entre 2006 et 2016 et compatible avec les objectifs du SCoT. Ce projet induit l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires.

Le rapport présente un besoin de 145 logements pour la réalisation du projet communal estimé à partir de 125 logements pour l'accueil des habitants supplémentaires, et de 20 logements nécessaires au maintien de la population déjà installée. **La MRAe recommande de détailler les calculs ayant conduit à un besoin de 20 logements pour la population déjà présente sur le territoire.**

Le projet estime pouvoir mobiliser cinq bâtiments susceptibles de changer de destination pour de l'habitat en zones naturelles et agricoles, et cinq logements vacants. Le projet de PLU prévoit par conséquent la construction de 135 logements.

**La MRAe constate toutefois une faible mobilisation des logements vacants. Afin de s'inscrire dans l'objectif de « reconquête des logements vacants » du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elle considère que la mobilisation d'un plus grand nombre de logements vacants devrait conduire à une réduction des besoins en logements neufs et par voie de conséquence, à une moindre consommation d'espace.**

#### **b) Consommation d'espaces naturels et agricoles**

Le rapport indique que 25,86 hectares ont été consommés entre 2005 et 2018 pour le développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques et touristiques. Le développement du photovoltaïque au sol a généré la consommation de 19 hectares supplémentaires. Il est identifié en particulier que 23,2 hectares ont été consommés pour permettre la construction de 150 logements soit une densité moyenne faible d'environ 6,5 logements à l'hectare.

6 Rapport de présentation Tome 1 page 140

Le projet de PLU envisage la réalisation des nouveaux logements par une densification du bourg et des quartiers les plus importants (Daugnague et Richet) et en complément, par une extension de l'urbanisation dans le prolongement du bourg. Le projet de PLU prévoit ainsi d'ouvrir 8,6 hectares de zones à urbaniser AU en extension du bourg. Cependant, les défauts de l'analyse des capacités de densification ne permettent pas de quantifier le potentiel de densification du bourg et des quartiers de Daugnague et de Richet, et par conséquent d'évaluer les besoins d'extension pour l'habitat.

Le projet prévoit par ailleurs 2,1 hectares pour le développement des activités économiques (zone AUX) et 0,4 hectare pour les équipements. Il est également prévu une réserve foncière de 1,3 ha pour l'extension de la zone touristique sur des espaces naturels et agricoles (zone 2AUT) qui doit être comptabilisée dans la consommation d'espaces, la zone pouvant être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

Les besoins en développement des activités économiques et touristiques ne sont pas démontrés, les éléments de diagnostic ne permettant pas la justification des projets économique et touristique permis par le projet de PLU.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une démonstration précise et argumentée de la manière dont ont été identifiés les besoins d'extension nécessaires pour mettre en œuvre le projet qui prévoit globalement une consommation de 12,4 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

En outre, si l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la caserne en centre bourg permet une densité de près de 20 logements à l'hectare, les OAP associées aux zones AU en extension du bourg ne prévoient au total qu'un nombre de 80 logements minimum à produire, induisant une densité inférieure à 10 logements à l'hectare. **La MRAe considère que le projet doit rechercher des densités supérieures permettant de s'inscrire dans une démarche de maîtrise de la consommation d'espaces.**

**La MRAe rappelle enfin que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) fixe comme objectif de réduire de 50 % la consommation d'espace à l'horizon 2030, par rapport à la référence de la période 2009-2015, par un modèle de développement économe en foncier.**

## **2. Choix des zones ouvertes à l'urbanisation**

Le projet comprend quatre zones d'ouvertures à l'urbanisation AU à vocation principale d'habitat visant à privilégier l'accueil des populations sur le bourg de Pissos, une zone à vocation économique AUX et une zone d'urbanisation future 2AUT à la périphérie du bourg.

Selon le rapport, les secteurs de développement ont été analysés au regard des enjeux environnementaux issus de l'état initial de l'environnement, excepté le secteur 2AUT. **La MRAe recommande de préciser si des investigations de terrain ont été menées en complément. Elle considère qu'une analyse fine devrait être présentée pour l'ensemble de ces espaces, y compris la zone 2AUT, afin de révéler précisément les sensibilités et les enjeux environnementaux de ces secteurs qui ont été retenus pour le développement communal.**

Le rapport évoque l'étude de deux autres sites qui n'ont pas été retenus sans en exposer les raisons. La MRAe considère qu'il convient de compléter la partie du rapport de présentation relative à l'explication des choix, afin d'exposer comment le projet a été élaboré. Un exposé des alternatives étudiées, explicitant les facteurs de choix, est nécessaire. La mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale, notamment la démarche éviter, réduire et en dernier lieu compenser (ERC) dans la construction du projet communal devrait ainsi être exhaustivement exposée.

En outre, les zones d'ouverture à l'urbanisation sont couvertes par des OAP qui contiennent des préconisations liées à la conservation des arbres existants. Des pins maritimes et des chênes ont en effet été repérés comme arbres remarquables à conserver afin de garantir notamment le maintien des continuités écologiques en milieu urbain et une intégration paysagère des aménagements projetés.

La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. **Une protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) devrait être préférée pour garantir plus efficacement cette préservation.**

Ces protections complémentaires sont assimilables à des mesures d'évitement des impacts, qui devraient être privilégiées lors de l'application de la séquence « éviter, réduire, compenser » attendue de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

### 3. Protection des milieux

Le rapport indique par erreur que l'intégralité du site Natura 2000 et des ZNIEFF est protégé par le classement en zone naturelle Np. Ces sites apparaissent en effet couverts par des zonages naturels N et Np et agricoles Ap. La MRAe recommande l'ajout d'une carte superposant les périmètres de ces sites et les zonages retenus en explicitant les facteurs de choix des protections mises en œuvre.

Par ailleurs, le règlement permet de protéger les cours d'eau par leur classement en zone naturelle Np et des mesures réglementaires de recul des constructions de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Les lagunes sont également classées en zone Np et clairement identifiables sur le règlement graphique. Elles bénéficient en complément d'un espace tampon périphérique inconstructible de 50 mètres.

**La MRAe constate cependant que les lagunes ne sont pas toutes reportées sur le règlement graphique, de même que les zones humides prioritaires identifiées par le SAGE. Elle estime nécessaire d'étendre les protections à l'ensemble de ces espaces sensibles.**

En outre, les mesures réglementaires mises en œuvre dans les zones agricoles et naturelles n'interdisent pas les affouillements, ni les exhaussements de sol qui sont préjudiciables à la préservation des zones humides, des lagunes et des berges des cours d'eau. **Ces espaces sensibles devraient bénéficier d'une protection réglementaire spécifique qui interdirait les affouillements et les exhaussements de sol.**

Les ripisylves des cours d'eau, couvertes par la zone Np, bénéficient d'une protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. En revanche, la MRAe relève qu'aucun boisement n'est couvert par un classement en espaces boisés classés (EBC), protection dont les boisements les plus sensibles pourraient bénéficier. **Ces protections fortes auraient pu être mobilisées pour préserver les espaces naturels les plus sensibles ou présentant des enjeux en termes de continuité écologique.**

L'OAP du secteur du stade met en avant le principe d'une coulée verte pour la préservation d'un corridor écologique sur une épaisseur minimale de 12 mètres en conservant les pins maritimes. **La MRAe recommande de justifier dans le rapport la suffisance des mesures mises en œuvre pour la préservation de ce corridor écologique.**

Par ailleurs, les captages d'eau potable sont classés en zone urbaine et ne bénéficient donc pas de protection particulière. Le projet prévoit également le classement d'une carrière en exploitation en zone naturelle N sans en définir les contours. Le choix de ces classements mériterait d'être réinterrogé au regard d'une protection suffisante des milieux à préserver sur le territoire de Pissos. **La MRAe recommande en particulier de mettre en œuvre des dispositions réglementaires spécifiques à ces espaces (zonage ou trame adaptée).**

**La MRAe considère globalement que le rapport de présentation doit comporter une comparaison entre les milieux à protéger (boisements, alignements d'arbres, arbres remarquables isolés, lagunes, ripisylves des cours d'eau) et les protections mobilisées. Elle recommande de réinterroger les protections mises en œuvre dans le projet de PLU afin de garantir la préservation des milieux les plus sensibles sur le territoire. Il s'agit de justifier les facteurs de choix réglementaires de protection opérés et leur suffisance, notamment au regard des continuités écologiques à préserver sur le territoire.**

### 4. Protection du patrimoine bâti et paysager

Les espaces agricoles situés dans le périmètre du site inscrit du val de l'Eyre et des vallées de la Leyre sont classés en zone agricole protégée Ap. Le règlement de la zone Ap prévoit notamment une bande tampon inconstructible de 50 mètres par rapport aux limites de la zone naturelle Np. **La MRAe recommande de compléter le rapport par la justification des dispositions réglementaires mises en œuvre au regard des enjeux paysagers du site inscrit.**

Le rapport évoque par ailleurs un enjeu de « *maintien des fenêtres visuelles les plus remarquables* ». **La MRAe recommande de détailler cet enjeu paysager pour le territoire de Pissos dans l'état initial de l'environnement, et de présenter les mesures de protection mises en œuvre dans le projet d'urbanisme.**

Si le règlement du PLU prévoit la mise en œuvre d'une protection du patrimoine bâti d'intérêt et des éléments paysagers au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, l'inventaire de ce patrimoine à protéger devra être annexé au règlement écrit pour être opposable. Ceci n'est pas le cas dans le dossier présenté. En outre, le rapport ne permet pas de s'assurer que l'ensemble des éléments patrimoniaux est protégé. Le rapport précise en particulier que « *les airiaux, emblématiques du paysage de la Haute-Lande, sont à préserver de toute nouvelle urbanisation* ». **Une superposition entre les éléments de patrimoine inventoriés et les mesures de protection mises en œuvre est attendue.**

**La MRAe recommande de compléter le rapport par la justification d'une prise en compte suffisante des sensibilités paysagères et des richesses patrimoniales.**

## 5. Prise en compte des risques

Le rapport de présentation indique de manière satisfaisante comment le projet de PLU a pris en compte le risque de feu de forêt. Le règlement graphique comprend notamment une bande tampon inconstructible à l'interface entre les boisements et les zones bâties ou les zones à urbaniser. Des cartes superposant les espaces urbanisés ou à urbaniser et les zones exposées au risque de feu de forêt permettent de visualiser les secteurs à risque et d'appréhender aisément les dispositions réglementaires mises en œuvre afin de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques.

Le rapport fournit de la même manière une carte de superposition des espaces urbanisés ou à urbaniser et des secteurs exposés au risque d'inondations par débordement de la Grande Leyre. Selon le rapport, ces secteurs à risque sont protégés par un classement en zone naturelle. Le projet ne prévoit cependant aucune trame de protection sur le règlement graphique permettant de localiser les secteurs à risque d'inondations par débordement des cours d'eau. De plus, le rapport ne fait pas la même analyse pour les secteurs concernés par le risque d'inondations par remontée de nappe phréatique.

**La MRAe considère que le rapport doit mieux démontrer que le PLU prend en compte les risques d'inondation par débordement et par remontée de nappe, et que tous les éléments graphiques permettant l'appréhension de ces risques sont présentés de manière lisible dans le plan de zonage.**

Par ailleurs, le rapport mentionne la mise en œuvre d'emplacements réservés pour résorber les secteurs à risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales en fonction des éléments issus du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. **La MRAe relève cependant que les secteurs à risques ne sont pas identifiés dans le rapport et qu'aucun emplacement réservé ne correspond à des dispositifs de gestion des eaux pluviales.**

La MRAe relève en outre que le rapport fait référence à des plans de prévention des risques naturels qui ne concernent pas la commune de Pissos, ce qui doit être corrigé.

Elle recommande en outre de montrer la prise en compte des nuisances sonores par le projet de PLU, les secteurs de développement de la caserne et du stade étant potentiellement affectés par le bruit généré par la route départementale RD 834 traversant le bourg. Le rapport devra également être complété par la démonstration d'une prise en compte des risques liés au passage d'une ligne électrique à très haute tension.

## 6. Mise en œuvre de la transition énergétique

Les OAP proposées prévoient des principes en faveur de la transition énergétique : constructions bioclimatiques, recours aux énergies renouvelables pour les particuliers, développement des déplacements piétonniers et cyclables et maillage inter-quartiers. En revanche, les options retenues dans le règlement des zones urbaines ne conduisent pas à une mise en œuvre concrète de la transition énergétique pour l'ensemble des zones.

Le projet pourrait se donner les moyens d'encadrer les formes urbaines sur le territoire avec des mesures réglementaires précises sur la volumétrie et l'implantation des constructions (axe d'implantation des constructions, compacité, mitoyenneté, etc). Le recours au « bonus de constructibilité »<sup>7</sup> pourrait être utilisé comme outil incitatif.

**La MRAe recommande de réinterroger les mesures réglementaires proposées au titre de la transition énergétique afin de s'inscrire dans une démarche concrète d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments souhaitée par l'EPCI.**

Le PADD envisage les développements urbains au niveau du bourg et « d'améliorer le maillage des déplacements doux » dans le bourg permettant de réduire le recours au véhicule personnel. Le rapport mériterait d'être complété par la démonstration, notamment cartographique, des connexions piétonnes et cyclables existantes et créées dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme au regard des objectifs du PADD et d'une réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, l'état initial de l'environnement mentionne "*l'utilisation pertinente et intéressante* » d'installations solaires sur le territoire. Le projet de PLU classe ainsi en zone UER le secteur à l'ouest du territoire dédié aux installations photovoltaïques au sol.

7 Consultation « les économies d'énergie dans le bâtiment » : <http://www.rt-batiment.fr/bonus-de-constructibilite-a80.html>

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

Le projet de plan local d'urbanisme porté par la communauté de communes Coeur Haute Lande sur le territoire de la commune de Pissos vise à encadrer le développement de ce territoire à un horizon de 10 ans en envisageant l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires.

La participation du projet aux politiques de modération de la consommation d'espace n'est pas clairement démontrée. La MRAe recommande d'évaluer précisément le potentiel constructible pour l'habitat en densification des zones urbaines, et de mieux maîtriser les consommations d'espaces en extension. Il serait en outre opportun de placer le développement de ce territoire en regard de celui de l'intercommunalité.

L'état initial de l'environnement devrait être complété par une description exhaustive des milieux naturels et une identification détaillée des enjeux environnementaux. La MRAe estime que le PLU, dans son ensemble, ne démontre pas une prise en compte de l'environnement suffisante. Des mesures complémentaires méritent d'être mobilisées pour garantir une protection plus effective des milieux naturels et des paysages les plus sensibles.

La MRAe estime que le projet de développement de ce territoire mérite d'être repris et mieux expliqué. En l'état du dossier présenté, le lien entre les explications relatives aux choix opérés pour établir le document d'urbanisme et les éléments issus du diagnostic ou de l'état initial de l'environnement n'est pas clairement établi.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux le 11 juin 2020

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la membre permanente délégataire

**Signé**

Bernadette MILHÈRES