



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES LANDES

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine

Mission Connaissance et Évaluation

Mont de Marsan, le 3 avril 2013

Plan local d'urbanisme de Parentis en Born (Landes)

Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (article L121-12 du code de l'Urbanisme)

Avis PP-2013-002

Porteur du Plan : Commune de Parentis en Born

Date de saisine de l'autorité environnementale : 3 janvier 2013

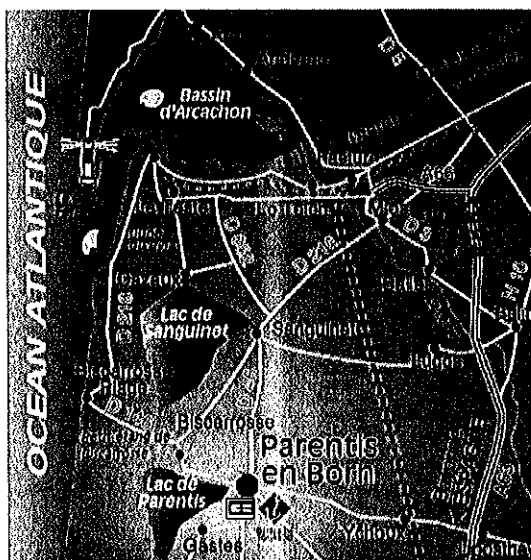
Contexte général

La commune de Parentis en Born dispose sur son territoire d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1995. Un premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé en 2006 puis annulé par le tribunal administratif de Pau en 2009.

A nouveau prescrite par délibération du conseil municipal en date du 16 février 2010, la révision du POS poursuit les objectifs suivants :

1. Accompagner, encadrer et anticiper l'évolution de la population communale qui se poursuit selon un rythme élevé
2. Préserver et valoriser les milieux naturels et les paysages
3. Encadrer le développement urbain et conduire une politique de logement active
4. Assurer un développement économique valorisant les atouts de la commune
5. Améliorer la qualité des déplacements

La superficie du territoire communal est de 12 380 hectares, dont 9000 sont couverts par la forêt. En outre la commune s'étend autour du lac de Parentis, le deuxième des Landes en superficie. Elle est concernée à ce titre par la loi Littoral, codifiée dans les articles L146-1 et suivant et R146-1 et suivant du code de l'urbanisme.



Source : <http://tourisme.parentis.com>

Extrait du rapport de présentation du PLU – localisation de Parentis en Born

Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale retient la volonté affichée de prendre en compte l'environnement qui se traduit notamment par la production d'un document richement renseigné et illustré.

Pour ce qui concerne les milieux naturels, des études relativement précises menées sur les espaces destinés à être artificialisés ont permis globalement d'écarter les incidences directes les plus significatives (hormis sur la zone destinée à recevoir une centrale photovoltaïque, qui est soumise à étude d'impact). Néanmoins, l'estimation des capacités résiduelles constructibles dans des secteurs non desservis par l'assainissement collectif nécessiterait d'être établie et les incidences indirectes sur les milieux aquatiques envisagées au regard de l'ensemble des paramètres, tels que la présence d'une nappe sub affleurante et la portée du règlement du Plan local d'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande que le projet de PLU soit amendé sur le thème de la maîtrise de la consommation de l'espace. Elle retient en effet que les critères ayant conduit à densifier si faiblement le projet urbain semblent porter sur la garantie d'un cadre de vie de qualité pour les populations résidentes et futures et considère, sur ce point, que la démonstration que la collectivité s'est donné les moyens de cette ambition mériterait d'être plus étayée.

Avis détaillé

Le présent avis porte d'une part sur la qualité du rapport de présentation et des informations qu'il contient et d'autre part sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

I. Qualité du rapport de présentation et caractère approprié des informations qu'il contient

Le rapport de présentation constitue le document qui transcrit la démarche d'évaluation environnementale menée tout au long de l'élaboration du PLU. Il se doit d'être compréhensible et facilement accessible. Sa structure est donnée par l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation contient les éléments exigés par le code de l'urbanisme. Il traite de l'ensemble des dimensions environnementales. Le dossier globalement bien étayé mériterait d'être complété par certaines analyses et des synthèses, comme illustré dans les exemples ci-après, qui permettraient de mieux appréhender les enjeux du territoire communal, leur niveau de prise en compte lors de l'élaboration du projet de PLU, ainsi que les incidences prévisibles du document sur l'environnement.

1.1. Milieux naturels

L'analyse de l'état initial de l'environnement recense la richesse et les atouts du territoire communal du point de vue des milieux naturels.

Les espaces d'intérêt écologique et le fonctionnement écologique du territoire font l'objet d'une cartographie susceptible de constituer un socle de réflexion pertinent pour la suite du dossier.

Néanmoins, l'autorité environnementale recommande que les critères qui ont permis d'établir ces cartes soient précisés.

→ Pour ce qui concerne les zones d'intérêt écologique

Le rapport de présentation souligne, entre autre, la présence sur le territoire communal de lagunes et de lande à Molinie Bleue, considérées comme des zones humides à protéger (p. 67). D'autre part, il précise également que la pinède a une valeur écologique d'ensemble qu'il ne faut pas négliger.

La carte de synthèse, qui présente l'intérêt écologique du territoire, reprend explicitement les lagunes. En revanche, la lande à Molinie Bleue et la pinède ne sont pas représentées en tant que telles et ne semblent ainsi pas reprises dans cette synthèse des enjeux.

Ainsi, l'autorité environnementale regrette que la carte de synthèse, associée au texte littéral descriptif laisse entrevoir une incohérence dans l'analyse de l'état initial.

→ Pour ce qui concerne le fonctionnement écologique du territoire

Le dossier identifie trois types d'espaces dans le fonctionnement écologique : les zones centrales, les corridors écologiques et les zones tampons. Il identifie également de façon générique le risque inhérent à la perte de continuités biologiques, que sont la réduction du territoire de vie des espèces et l'isolement des individus.

La cartographie identifie d'une part le lac et ses rives, d'autre part la pinède comme zones centrales (p. 79). Elle montre également des continuités majeures, corridors principaux et secondaires, obstacles, coupures, et connectivités à maintenir.

L'autorité environnementale s'interroge globalement sur les critères qui ont permis de cartographier ces éléments. En outre, les continuités qualifiées de majeures (ainsi que la plupart des autres corridors identifiés) se trouvent dans les zones centrales, n'ayant ainsi plus de rôle de connexion. De plus, leur positionnement n'apparaît pas suffisamment expliqué, en particulier dans la partie Nord du

territoire, comme le montre ci-dessous le report approximatif de ces continuités sur une photo aérienne.

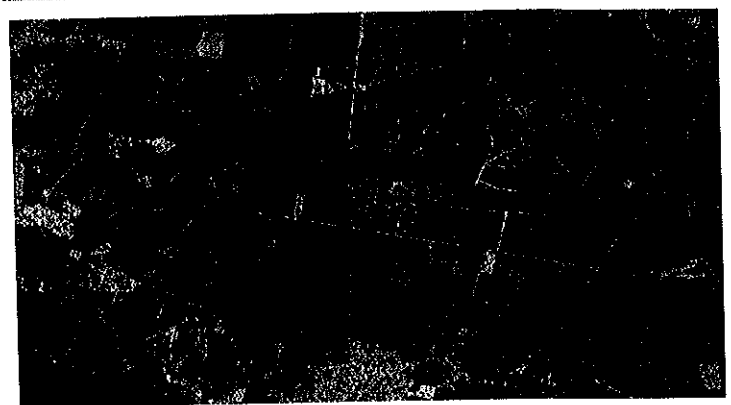
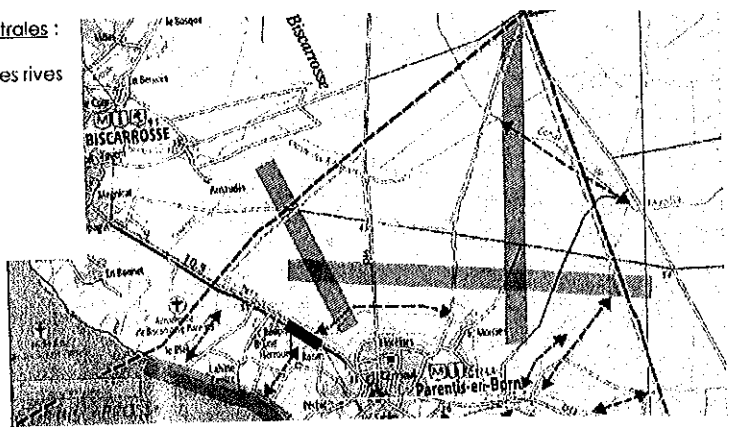
FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

- Continuités majeures
- ↔ Corridor principal
- ↔ Corridor secondaire
- ▬ Obstacle, Coupure
- Connectivité à maintenir

- Zones centrales :
- Le lac et ses rives
 - La pinède

Figure 45 : Le fonctionnement écologique du territoire

Extrait du rapport de présentation



© DREAL Aquitaine

Par ailleurs, le recueil bibliographique relatif à ce thème (recensant les périmètres existant sur le territoire, de type Natura 2000 ou ZNIEFF), aurait pu étayer davantage l'analyse des sensibilités écologiques, au delà de la description de sa portée administrative.

Enfin, cette analyse de l'état initial portant sur les milieux naturels pourrait utilement être complétée par des cartes de synthèse des enjeux, identifiant notamment les pressions subies par les milieux naturels, dans leurs différentes dimensions.

La partie relative à l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement comprend un paragraphe intitulé « Incidences du plan sur la biodiversité et sur le site Natura 2000 Zones humides de l'arrière dune du pays du Born ». Elle comporte notamment une description des espaces susceptibles d'être touchés de façon notable par la mise en œuvre du plan, ainsi que les éléments relatifs à l'analyse des incidences sur Natura 2000 (conformément aux articles R414-19 et suivants du code de l'environnement).

L'autorité environnementale relève l'effort d'exhaustivité produit dans cet exercice, qui conduit à aborder à la fois les incidences des espaces ouverts à l'urbanisation et les incidences cumulées du projet de PLU sur le site Natura 2000. Néanmoins, elle s'interroge sur la pertinence des analyses produites, notamment en croisant les données issues de plusieurs sources.

La complexité du document fourni empêche de porter un regard exhaustif sur l'ensemble des zones du PLU. A titre d'exemple, l'autorité environnementale s'est attachée à analyser la zone UD de Lahitte, traitée à partir de la page 381 du rapport de présentation.

Il est précisé dans le rapport de présentation que la relation entre la craste située à l'est de la zone, qui rejoint le lac, rend nécessaire un contrôle rigoureux des dispositifs d'épuration des eaux usées. Pour ce qui concerne les eaux pluviales, il est précisé que le règlement impose une prescription d'infiltration à la parcelle (éléments identifié comme une mesure dans le dossier).

La capacité de la zone à accueillir de nouvelles constructions est jugée faible, avec l'identification de deux parcelles seulement susceptibles d'être urbanisées (l'une de 1000m², l'autre de 2000m²).

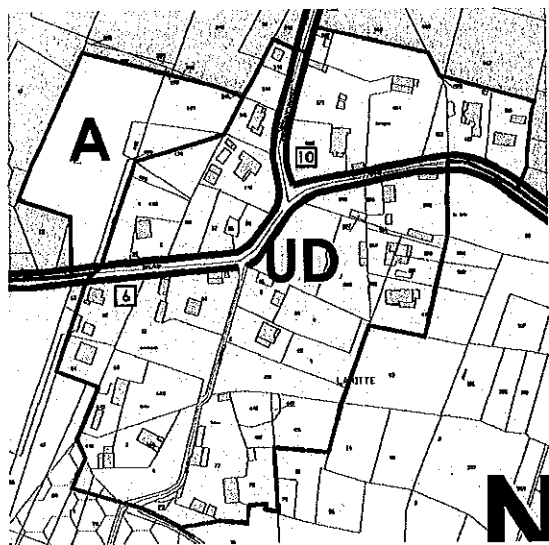
Le zonage d'assainissement (pièce 5.3.4 du dossier) classe ce secteur en assainissement collectif pour les eaux usées.

Le plan du réseau d'eaux usées (pièce 5.3.3.) semble montrer que cette zone n'est pas desservie par un réseau ou en tout cas pas entièrement (plan peu lisible, extrait ci-après).

Le règlement de la zone UD (pièce 4.1) impose, pour ce qui concerne les eaux usées, un raccordement au réseau collectif ou, si ce dernier n'existe pas, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. Pour ce qui concerne les eaux pluviales, il indique que les eaux doivent être résorbées prioritairement à la parcelle, avec la mise en place d'un dispositif technique limitant les rejets à 3 l/s/ha.

La pièce 5.3.1 (Annexes sanitaires) indique que l'aptitude des sols peut être défavorable selon l'emplacement des installations.

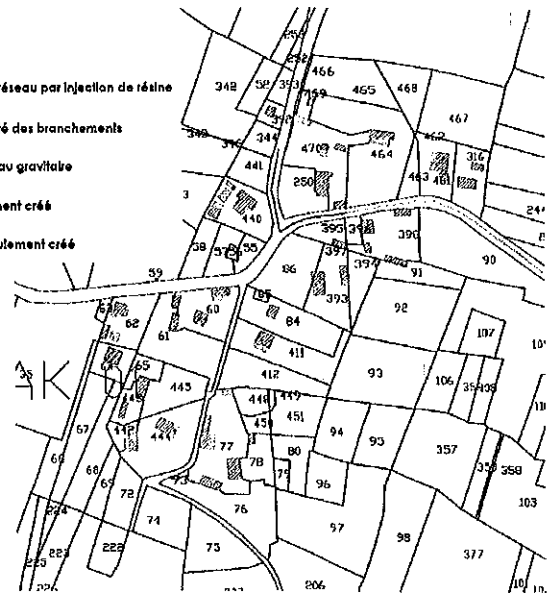
En complément, la carte des remontées de nappe identifie dans ce secteur une nappe sub-affleurante, ce qui rend difficile voire impossible les infiltrations à la parcelle. De plus l'observation de la photo aérienne semble indiquer que la capacité d'accueil de la zone est susceptible d'être plus importante que celle annoncée par le rapport de présentation.



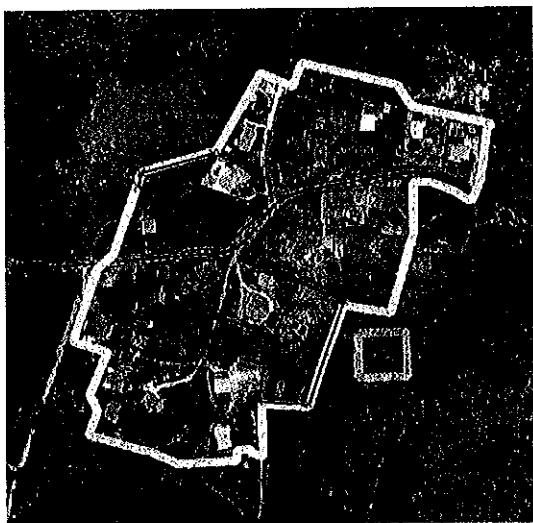
Extrait du plan de zonage

LEGENDE

- Réseau remplacé
- Réhabilitation du réseau par injection de résine
- Mise en conformité des branchements
- Extension du réseau gravitaire
- ⊕ Poste de relouement créé
- Conduite de relouement créé



Extrait de la pièce 5.3.3 – Plan du réseau d'assainissement collectif



Identification de capacités résiduelles au sein de la zone UD de Lahitte
© DREAL Aquitaine



Légende des remontées de nappes

- Nappe sub-affleurante
- ▨ Sensibilité très forte
- ▧ Sensibilité forte
- ▦ Sensibilité moyenne
- ▥ Sensibilité faible
- ▤ Sensibilité très faible
- Non réalisé

Extrait du site www.inondationsnappes.fr

Dès lors, il apparaît que l'appréciation des incidences directes et indirectes de ce type de secteur sur les milieux naturels pourrait être complétée par la prise en compte de ces éléments.

D'une manière générale, le dossier fournit un grand nombre d'informations relatives aux milieux naturels. Cependant ces données auraient mérité un traitement plus approfondi et mieux proportionné dans le rapport de présentation, de façon à le rendre plus lisible et plus cohérent.

1.2. Consommation d'espace

La carte relative à la morphologie urbaine du bourg aggloméré, en page 221 du rapport de présentation, classe les espaces proches du bourg suivant leur ancienneté et leur densité en unités bâties. Cette analyse aurait été plus pertinente si elle avait mis en regard la morphologie urbaine avec la densité en logements et avec la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs, le rapport de présentation fait état d'une vacance de logements sur la commune en augmentation qui est évaluée à 224 logements (p. 224).

Les projections démographiques exposées en page 258 du rapport de présentation montrent que le choix de la collectivité en terme de développement de population (7500 habitants en 2030) entraînent une accélération des tendances constatées ces dernières décennies. Les évaluations qui suivent l'affichage de ce choix aboutissent à la nécessité de créer 438 logements d'ici 2020 et 958 d'ici 2030, entraînant une consommation de l'ordre de 69 hectares d'ici 2030.

Enfin, le rapport précise que la municipalité « ne souhaite pas de rupture trop brutale et entend maintenir la densité du bâti à un niveau socialement acceptable ».

Dès lors le règlement des zones à urbaniser (1AUa, 1AUb, 1AUc) comporte de façon systématique un coefficient d'emprise au sol (allant de 20% à 40 %) et un coefficient d'occupation du sol (allant de 0,2 à 0,6), limitant les possibilités de densification de façon importante, sans que ces choix ne soient expliqués. En outre, l'autorité environnementale rappelle que la densification n'est pas incompatible avec la qualité du cadre de vie.

L'autorité environnementale recommande que les choix opérés qui ont conduit à la mise en place de ce règlement fassent l'objet d'explications plus complètes, intégrant notamment la reconquête des logements vacants dans ces projections. Enfin, elle considère que l'exploitation des espaces résiduels, notamment dans les zones UD mérite d'être prise en considération (cf. l'exposé sur la zone UD de Lahitte ci-avant).

1.3. Paysage et cadre de vie

La commune de Parentis en Born est soumise aux articles L146-1 et suivant du code de l'urbanisme, communément appelés Loi Littoral.

Ces articles définissent une typologie d'espaces que le rapport de présentation aurait dû identifier et cartographier dans l'analyse de l'état initial, pour ensuite mettre en œuvre, en fonction des obligations inhérentes à ces espaces, les outils appropriés.

Seuls les espaces proches du rivage font l'objet d'une cartographie (p. 280). Cette carte aurait mérité d'être confrontée au règlement du projet de PLU, notamment par une superposition du projet à cet état initial.

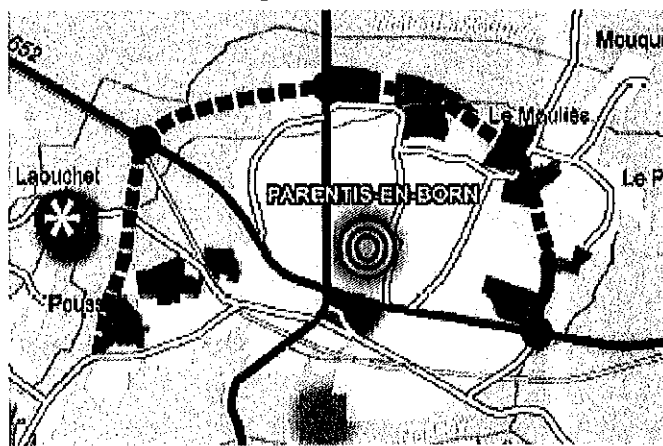
Du point de vue du cadre de vie, une analyse des espaces publics est produite et correctement illustrée.

En revanche, comme indiqué ci-avant, la partie relative à l'analyse de la morphologie urbaine aurait mérité d'être étayée sur ce thème.

De plus, un projet de voie nouvelle est inscrit au projet d'aménagement et de développement durable (PADD, dont un extrait de carte est inséré ci-après). Cet axe apparaît comme structurant pour les espaces à urbaniser les plus importants (puisque traversant la plupart des zones 1AU). Le rapport de présentation explique ce projet par la nécessité de mailler les espaces publics et connecter les voiries entre elles.

L'autorité environnementale relève que la réalisation de ces voiries n'est pas programmée par la collectivité, mais imposée aux opérateurs qui aménageront ces zones (par le règlement et les orientations d'aménagement). Dès lors, en l'état, rien n'oblige ces opérateurs à financer des espaces d'intérêt communal et rien ne les empêche d'interdire l'accès à ces espaces au public.

Ainsi l'objectif de garantir un cadre de vie de qualité notamment à travers la mise en place d'un réseau d'espaces publics et d'un maillage viaire est susceptible de se heurter à un déficit d'utilisation des outils réglementaires.



Extrait du PADD

- Limites communales
- Urbanisation
- Couverture forestière
- Lacs, ruisseaux et crastes
- Principale voie existante
- Projet de voirie nouvelle
- Définir des extensions urbaines à court, et moyen terme mettant en oeuvre les objectifs du développement durable
- Définir des extensions urbaines à long terme mettant en oeuvre les objectifs du développement durable
- Aménagement urbain "cœur de ville dynamique"

Enfin, l'autorité environnementale regrette que la dimension cadre de vie n'ait pas été traitée de façon plus précise dans l'analyse des incidences du plan sur l'environnement, au regard de l'importance du développement démographique envisagé.

Globalement, l'autorité environnementale retient que le rapport de présentation contient un grand nombre de données et d'analyses, couvrant l'ensemble des sujets à traiter. Néanmoins, elle considère que le caractère démonstratif de la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du document n'est pas suffisant.

II. Prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU

L'autorité environnementale retient la volonté affichée de prendre en compte l'environnement qui se traduit notamment par la production d'un document richement renseigné et illustré.

Pour ce qui concerne les milieux naturels, des études relativement précises menées sur les espaces destinés à être artificialisés ont permis globalement d'écartier les incidences directes les plus significatives (hormis sur la zone destinée à recevoir une centrale photovoltaïque, qui est soumise à étude d'impact). Néanmoins, l'estimation des capacités résiduelles constructibles dans des secteurs non desservis par l'assainissement collectif nécessiterait d'être établie et les incidences indirectes sur les milieux aquatiques envisagées au regard de l'ensemble des paramètres, tels que la présence d'une nappe sub affleurante et la portée du règlement du Plan local d'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande que le projet de PLU soit amendé sur le thème de la maîtrise de la consommation de l'espace. Elle retient en effet que les critères ayant conduit à densifier si faiblement le projet urbain semblent porter sur la garantie d'un cadre de vie de qualité pour les populations résidentes et futures et considère, sur ce point, que la démonstration que la collectivité s'est donnée les moyens de cette ambition mériterait d'être plus étayée.

Le Préfet,

 Claude MOREL