

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n°1
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de Mont-de-Marsan Agglomération (Landes)**

n°MRAe 2025ANA63

Dossier : PP-2025-17498

Porteur du plan : communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 13 mars 2025
Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 18 mars 2025

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 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

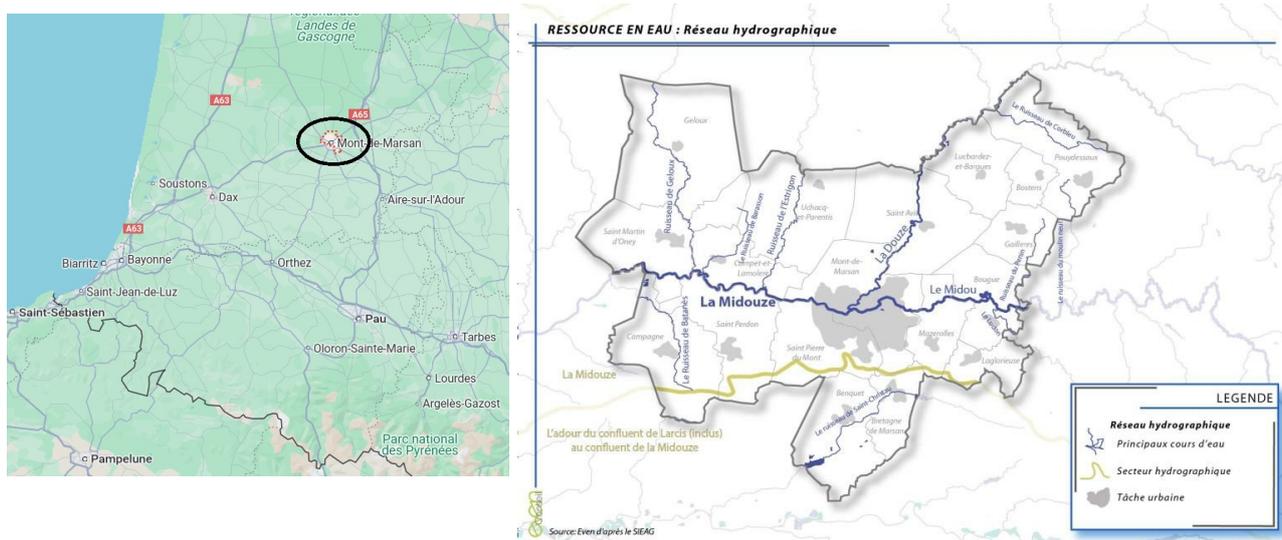
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Cédric GHESQUIERES.

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

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte dans le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Mont-de-Marsan Agglomération. Le PLUi a été approuvé le 12 décembre 2019 et a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 7 août 2019.

Située dans le département des Landes, la communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan regroupe 18 communes (55 101 habitants en 2021 sur un territoire de 48 110 hectares). Les communes du pôle urbain de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont concentrent près des trois quarts de la population (30 674 habitants à Mont-de-Marsan et 9 871 habitants à Saint-Pierre-du-Mont). Les autres communes comptent moins de 2 000 habitants chacune.



Localisation de la communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan
(Source : GoogleMaps et rapport de présentation de la modification n°1 - page 8)

Le territoire est concerné par les sites Natura 2000 du Réseau hydrographique des affluents de la Midouze et du Réseau hydrographique du Midou et du Ludon au titre de la Directive « Habitats, faune, flore », quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), trois espaces naturels sensibles ainsi que par le site classé des étangs de Pouydesseaux et le site inscrit du quartier Saint Orens et sa chapelle romane.

Le réseau hydrographique, dense, est organisé principalement autour des vallées de la Douze, du Midou et de la Midouze et appartient aux bassins versants de la Midouze et de l'Adour. Le territoire est situé dans le massif des Landes de Gascogne. Les secteurs boisés, dominés par le pin maritime, sont répartis principalement sur la moitié nord du territoire, le sud étant occupé par des cultures céréalières et des prairies. Des landes et des zones humides sont également présentes sur le territoire.

Le territoire est soumis à des risques naturels, en particulier au risque de feu de forêt et aux risques d'inondation par débordement des cours d'eau du Midou, de la Douze et de la Midouze et par remontée de nappe phréatique.

Le territoire est couvert par le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Mont-de-Marsan Agglomération de 2024 et par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Marsan approuvé le 5 avril 2013. Le périmètre du SCoT est identique au périmètre du PLUi de Mont-de-Marsan Agglomération.

Le projet de modification n°1 vise principalement à assouplir certaines règles architecturales, à clarifier la rédaction de certains articles, à modifier la liste des emplacements réservés et des bâtiments susceptibles de changer de destination, à délimiter une nouvelle zone dédiée au développement des énergies renouvelables et un nouvel emplacement réservé dédié à l'implantation d'une station d'épuration.

La MRAe a rendu un avis conforme² le 13 décembre 2023 sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification du PLUi.

1 Avis 2019ANA155 consultable à l'adresse suivante :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8337_plui_e_montdemarsan_avis_ae_dh_mrae_signe.pdf

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kppac-2023-14869_m1_plu_mont-de-marsan_40_1_.pdf

Cet avis conforme relevait en particulier que le dossier ne précisait pas le nombre total de bâtiments pouvant changer de destination sur le territoire intercommunal, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination devant être comptabilisés dans le parc des logements mobilisables et venir en déduction des logements neufs à construire. Le dossier ne fournissait pas d'élément sur l'intérêt patrimonial des bâtiments susceptibles de changer de destination et leurs milieux associés, ni sur leurs conditions de raccordement au réseau d'assainissement et l'absence d'enjeux environnementaux.

Les éléments du dossier ne permettaient pas de caractériser les enjeux des sites susceptibles d'accueillir des projets photovoltaïques en termes de biodiversité et d'espèces protégées et/ou patrimoniales dans les zones agricoles et naturelles reclassées en zones de développement des énergies renouvelables ni de prescrire des mesures réglementaires d'évitement et de réduction des incidences environnementales des projets photovoltaïques planifiés.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, 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. La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

II. Objet de la modification

La modification n°1 du PLUi de Mont-de-Marsan Agglomération a pour objets :

- la correction dans le rapport de présentation du nombre de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), l'ajout de précisions sur les parcelles forestières concernées par le plan chablis ainsi que sur les obligations légales de débroussaillage ;
- le reclassement en zones agricole Aenr (7,40 hectares) et naturelle Nenr (0,40 hectare) « énergie renouvelable » d'un bassin de rétention des eaux classé actuellement en zones agricole A et naturelle N dans la commune de Mazerolles ;
- l'évolution du règlement écrit des zones Aenr et Nenr afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants ;
- l'évolution du règlement écrit afin d'en faciliter son interprétation, l'ajout de règles liées aux risques de feu de forêt et d'inondation, la modification des règles architecturales en zones U, A et N, des règles d'implantation des bâtiments agricoles en zone A, l'ajout de règles relatives à la zone Nc dédiée à l'exploitation des carrières et au recyclage et au stockage de déchets inertes ;
- la suppression d'emplacements réservés à Mont-de-Marsan (MDM n°6, 9, 13, 22, 24, 25) et Bretagne-de-Marsan (BDM n°2 et 5), la réduction des emplacements réservés MDM n°19 et 26 à Mont-de-Marsan et l'ajout de l'emplacement réservé GEL02 à Geloux pour l'implantation d'une station d'épuration ;
- l'actualisation de la numérotation des emplacements réservés comprenant une réattribution des numéros ;
- l'extension d'un espace boisé classé à Mont-de-Marsan (environ un hectare) afin de préserver le boisement existant ;
- la suppression d'une protection au titre des paysages identifiée sur le secteur situé le long de l'avenue Jean Dupouy à Mont-de-Marsan ;
- le retrait de la parcelle AR265 du périmètre de la zone inondable dans la commune de Saint-Pierre-du-Mont suite à une injonction du tribunal administratif ;
- l'identification de vingt bâtiments supplémentaires susceptibles de changer de destination en zones A et N et la suppression de seize bâtiments identifiés dans le PLUi en vigueur comme pouvant changer de destination ;
- la prise en compte du nouveau périmètre du plan de prévention du risque technologique (PPRT) d'un site industriel sur la commune de Mont-de-Marsan et du nouveau périmètre d'un monument historique sur la commune de Saint-Pierre-du-Mont ;
- le reclassement en zone urbaine à vocation d'équipements des jardins familiaux classés actuellement en zone urbaine à vocation résidentielle et le reclassement en zone naturelle à vocation d'équipements de la plaine des sports et du cimetière classés actuellement en zone naturelle à Saint-Pierre-du-Mont ;
- le reclassement en zone urbaine à vocation résidentielle de secteurs bâtis d'habitations classés actuellement en zones urbaines à vocation d'équipements, en zone de « requalification urbaine » et en zone d'activités à Saint-Pierre-du-Mont et à Mont-de-Marsan ;

- le reclassement en zone urbaine à vocation résidentielle d'un secteur occupé actuellement par une ancienne école et classé actuellement en zone urbaine à vocation d'équipements à Mont-de-Marsan ;
- le reclassement en zone urbaine à vocation commerciale du secteur de Mamoura actuellement classé en zone urbaine à vocation d'activités économiques non commerciales à Saint-Avit et le reclassement en zone urbaine à vocation d'activités économiques non commerciales du secteur de Malage classé actuellement en zone urbaine à vocation commerciale à Mont-de-Marsan ;
- l'ajout de la densité de logements en habitat collectif dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 et 4 à Mont-de-Marsan.

La notice indique que le projet de reclassement en zone Aenr « agricole énergie renouvelable » d'une zone agricole A de 19,64 hectares dans la commune de Bougue, prévu initialement dans la modification n°1, est abandonné au regard des enjeux environnementaux du site.

L'avis de la MRAe porte essentiellement sur les changements de destination en zones A et N, la nouvelle zone dédiée à l'implantation de panneaux photovoltaïques à Mazerolles, le nouvel emplacement réservé pour l'implantation d'une station d'épuration à Geloux, la suppression d'une protection au titre des paysages le long de l'avenue Jean Dupouy à Mont-de-Marsan et le reclassement des jardins familiaux à Saint-Pierre-du-Mont. Les autres objets n'appellent pas d'observation particulière.

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

1 Qualité générale du dossier

Le dossier présenté est composé d'une notice de présentation du projet de modification n°1 du PLUi, d'un dossier d'évaluation environnementale, des projets de modification des pièces du document d'urbanisme ainsi que d'un résumé non technique.

L'état initial de l'environnement permet une appréhension aisée et proportionnée des sensibilités et des enjeux environnementaux à l'échelle du territoire.

Bien que lisible et bien illustré, le dossier ne permet pas de garantir au public une information claire sur les modifications apportées au PLUi par rapport à sa version initiale. La notice de présentation et l'évaluation environnementale pourraient par exemple être regroupées pour améliorer l'identification des nombreuses évolutions apportées par la modification n°1, leurs justifications et leurs incidences potentielles.

La modification n°1 du PLUi prévoit la modification du zonage d'un plan d'eau à Mazerolles (bassin de rétention) afin de pouvoir implanter une centrale photovoltaïque flottante. Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact que la MRAe recommande de fournir dans le dossier relatif à la modification n°1 du PLUi.

La modification du PLUi concerne 20 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination. Le dossier évoque à de nombreuses reprises le nombre de 17 bâtiments. Il convient de corriger le dossier en fonction du nombre effectif de bâtiments concernés. En outre, le dossier ne fournit pas le nombre total de bâtiments susceptibles de changer de destination pour de l'habitat en zone A et N identifiés dans le PLUi en vigueur alors qu'il avait été demandé par la MRAe dans son avis conforme du 13 décembre 2023.

Le dossier propose un seul indicateur de suivi des effets de la procédure d'évolution du PLUi. Cet indicateur concerne le nombre de bâtiments ayant changé de destination suite à la mise en œuvre de la modification n°1 du PLUi. Selon le dossier, il permettra le suivi de la mobilisation de l'outil de protection des paysages. Il convient d'explicitier dans le dossier en quoi cet indicateur contribue à l'atteinte de cet objectif. Il convient en outre d'identifier les indicateurs du PLUi susceptibles d'évoluer significativement sous l'effet de la modification n°1 du PLUi, d'en définir le cas échéant de nouveaux afin de disposer d'un outil de suivi pertinent du PLUi ainsi modifié.

Le résumé non technique reprend les éléments principaux du dossier d'évaluation environnementale. Il est cependant lacunaire sur les évolutions du PLUi envisagées qui sont présentées par commune sous forme de tableau et manquent d'illustrations. Le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à fournir au public une bonne information sur le projet de mise en compatibilité, de ses effets sur l'environnement et de la démarche d'évitement et de réduction des impacts engagée par la collectivité. Il convient d'améliorer le résumé non technique pour faciliter l'accès du public à l'information, notamment par une présentation explicite des évolutions apportées au PLUi.

2 Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Les thématiques étudiées dans le cadre de l'analyse des incidences sur l'environnement de la modification n°1 du PLUi de Mont-de-Marsan Agglomération concernent la ressource en eau, la biodiversité, les paysages, l'énergie, les risques et les nuisances. La production d'une cartographie présentant les niveaux d'enjeux environnementaux identifiés constituerait un atout pour le dossier afin d'en améliorer la compréhension par le public.

Le rapport évoque les mesures d'évitement et de réduction prévues par le PLUi associées à chaque thématique. Selon le dossier, le PLUi limite les incidences du projet de modification n°1 sur l'environnement. Les incidences résiduelles sont caractérisées de nulles, très faibles, faibles, modérées ou positives.

Il ressort toutefois du dossier que la mise en œuvre de la démarche « éviter, réduire, compenser » pour le projet d'énergie renouvelable est renvoyée à l'étude d'impact réalisée par le porteur du projet de parc photovoltaïque flottant.

Le dossier renvoie également l'évaluation des incidences environnementales susceptibles de résulter du changement de destination des bâtiments agricoles à des analyses menées par la CDPENAF ou la CDNPS³ lors des demandes effectives de changement de destination. La MRAe signale que la CDPENAF et la CDNPS formulent des avis relatifs à leurs prérogatives spécifiques sur l'environnement et l'agriculture alors que l'évaluation environnementale doit éclairer aussi sur les incidences sur d'autres thématiques environnementales (santé, population, gestion de l'eau, armature territoriale, etc.).

La MRAe considère que l'évaluation des incidences potentielles de la modification n°1 du PLUi doit être menée au stade de la planification territoriale afin de ne pas différer la mise en œuvre de la démarche d'évitement et de réduction.

3 Justification des choix

Pour justifier les modifications du PLUi, le dossier indique que chaque bâtiment susceptible de changer de destination a été sélectionné au regard de son état général et d'un projet associé, que la collectivité souhaite permettre une évolution d'un quartier résidentiel à Saint-Pierre-du-Mont actuellement occupé par des jardins familiaux, que l'implantation d'une nouvelle station d'épuration est prévue dans le schéma directeur d'assainissement approuvé le 2 février 2022.

Ces justifications ne permettent pas d'expliquer le choix du site pour l'implantation de la station d'épuration, les projets d'évolution du secteur occupé par les jardins familiaux ni le choix du site pour l'implantation de panneaux photovoltaïques. La justification des choix est un élément essentiel pour comprendre la manière dont l'environnement a été pris en compte.

4 Prise en compte de la ressource en eau

Le territoire de la communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) caractérisée par une insuffisance des ressources en eau par rapport aux besoins.

Le dossier précise que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont reliés ou raccordables au réseau d'eau potable existant.

Le dossier de modification n°1 indique que les bâtiments susceptibles de changer de destination relèvent de l'assainissement autonome. Il mentionne un taux de conformité des installations d'assainissement non collectif de 57 % en 2020 sur le territoire de la communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan.

Il est à noter que le choix d'un système d'assainissement non collectif doit être justifié par la possibilité d'une infiltration à la parcelle, notamment en prenant en compte le risque de remontée de nappe phréatique, et par la disponibilité d'un exutoire adapté à proximité afin de ne pas générer d'incidences notables des rejets cumulés.

La MRAe recommande d'apporter des informations précises sur la capacité épuratoire des terrains concernés par les changements de destination, en zones A et N.

3 La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) vise à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et à réduire l'impact des documents de planification et de l'aménagement opérationnel sur ces espaces. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) vise à concourir à la préservation de la nature, des paysages et des sites, ainsi qu'à une gestion équilibrée des ressources naturelles et de l'espace (dans un souci de développement durable). (Source : Cerema)

5 Prise en compte des sensibilités écologiques

Le dossier présente des cartographies⁴ des sites Natura 2000 et des ZNIEFF ainsi que des continuités écologiques identifiées sur le territoire du PLUi et pointe un enjeu d'intégration de la biodiversité en amont des projets d'aménagement. Le dossier fournit également une cartographie⁵ des zones humides inventoriées dans le cadre des schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de la Midouze au nord et de l'Adour amont au sud du territoire et rappelle l'enjeu de préservation des zones humides.

Le dossier présente des cartographies de superposition des secteurs de projet (bâtiments susceptibles de changer de destination, secteur de zonage Aenr et Nenr, secteur des jardins familiaux, emplacement réservé pour la station d'épuration) avec la trame verte et bleue du PLUi ainsi qu'avec les périmètres de protection et d'inventaire (sites Natura 2000 et ZNIEFF). Le dossier est à compléter par une carte de superposition des secteurs de projet avec les zones humides.

La MRAe recommande de présenter des cartes à une échelle adaptée pour chacun des bâtiments susceptibles de changer de destination afin de permettre de situer ces bâtiments par rapport aux continuités écologiques et aux zones humides et de s'assurer d'une prise en compte des milieux les plus sensibles.

Il ressort du dossier que les secteurs de projet sont concernés par des continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue du PLUi (réservoir de biodiversité boisé, de landes, de milieux humides, espace relai de la trame boisée).

En effet, selon le dossier, le nouveau secteur couvert par les zonages Aenr et Nenr est susceptible d'altérer la biodiversité au droit du site (plan d'eau et milieux naturels alentours), le nouvel emplacement réservé pour la station d'épuration de Geloux est susceptible d'altérer les milieux naturels de pinède et la biodiversité. Les évolutions apportées par la modification n°1 permettent en outre une constructibilité en zone A et N susceptible d'avoir des incidences sur la biodiversité.

Le dossier ne présente pas d'investigation de terrain des secteurs modifiés conduisant à la réalisation d'un état initial de l'environnement proportionné permettant de vérifier l'absence d'incidences notables sur les continuités écologiques locales et de s'assurer qu'ils ne sont pas concernés par des zones humides.

La MRAe recommande de poursuivre l'évaluation environnementale des secteurs concernés par la modification n°1 du PLUi (secteur de zonage Aenr et Nenr, secteur des jardins familiaux, emplacement réservé pour la station d'épuration), de manière proportionnée et appuyée le cas échéant par des inventaires de terrains aux périodes adéquates. Il s'agit également de rechercher la présence potentielle de zones humides à caractériser en application des dispositions de l'article L. 211-1⁶ du Code de l'environnement, selon les critères pédologiques ou floristiques.

6 Prise en compte des paysages et du patrimoine

La modification n°1 du PLUi supprime, en zone agricole A, la règle imposant l'implantation des bâtiments agricoles à moins de 100 mètres du siège d'exploitation et permet, en zone N, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole excepté les logements.

Les constructions en zones agricole et naturelle permises par la modification du PLUi sont susceptibles de porter atteinte à la préservation des coupures d'urbanisation (alternance d'espaces agricoles et de boisements) identifiées sur les communes de Campet-et-Lamolère, Uchacq-et-Parentis, Mazerolles et Bretagne-de-Marsan et d'induire un mitage du territoire.

Les changements de destination des bâtiments agricoles en zone A et N sont également susceptibles de contribuer au renforcement du mitage du territoire et de l'étalement urbain.

Selon le dossier, les changements de destination permettront la sauvegarde du patrimoine bâti, notamment du patrimoine bâti agricole. Il convient de compléter le dossier par des précisions sur le caractère patrimonial des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

Par ailleurs, le secteur pressenti à Mazerolles pour l'implantation d'un parc photovoltaïque est situé dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique. Le dossier ne présente pas pour autant une analyse détaillée des sensibilités paysagères du site de projet. Il évoque pourtant des incidences potentielles du projet de zonages Aenr et Nenr sur le paysage.

4 Cartes des sites Natura 2000, des ZNIEFF et de la trame verte et bleue du PLUi de Mont-de-Marsan Agglomération (Évaluation environnementale – pages 19 et 24)

5 Carte des zones humides inventoriées (Évaluation environnementale – page 20)

6 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences potentielles du projet de zonages Aenr et Nenr sur le paysage, notamment au regard des éléments de l'étude d'impact mentionnée dans le dossier et de traduire réglementairement les mesures potentiellement prévues pour limiter les impacts paysagers.

Un quartier résidentiel de Saint-Pierre-du-Mont est actuellement occupé par des jardins familiaux. Ces jardins familiaux sont reclassés en zone urbaine à vocation d'équipement par la modification n°1. Le dossier pointe des incidences potentielles sur le paysage issues des constructions et des aménagements à vocation d'équipement réalisables sur ce secteur.

Le dossier souligne également une altération potentielle des paysages de pinède liée à l'emplacement réservé pour l'implantation d'une station d'épuration à Geloux.

La MRAe recommande de poursuivre l'évaluation des incidences de la modification n°1 sur le paysage.

La modification n°1 prévoit la suppression de la protection paysagère sur le secteur situé le long de l'avenue Jean Dupouy à Mont-de-Marsan tout en conservant les espaces boisés classés (EBC) existants. Selon le dossier, la modification du PLUi est sans incidence, les EBC étant conservés. La protection paysagère couvre cependant un secteur plus vaste que les EBC. Les sensibilités paysagères de ce secteur méritent une analyse plus approfondie.

7 Prise en compte des risques et des nuisances

La suppression de deux bâtiments susceptibles de changer de destination, localisés en zone inondable à Saint-Perdon, permet d'éviter l'exposition au risque.

Il ressort du dossier que certains bâtiments susceptibles de changer de destination sont concernés par le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique et par le risque de feu de forêt du massif des Landes de Gascogne.

Le rapport mentionne les dispositions apportées au PLUi par la modification n°1 prenant en compte le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique telles que l'interdiction des caves et des sous-sols, et la mise en œuvre d'un seuil minimal pour le plancher des constructions.

Le dossier identifie plusieurs secteurs de projet situés en zone d'aléa fort au risque de feu de forêt ou à proximité tels que des bâtiments susceptibles de changer de destination et l'emplacement réservé pour la nouvelle station d'épuration à Geloux.

Le rapport ne fait pas état des dispositifs de défense incendie concernant les secteurs de projet en contact avec le massif forestier (état de fonctionnement et capacité des dispositifs de défense incendie).

La MRAe recommande de fournir dans le dossier un état des lieux des dispositifs de défense incendie dans les secteurs de projet pour justifier que ces dispositifs répondent aux besoins de protections induits par le risque feux de forêt et à une prise en compte de la sécurité des biens et des personnes satisfaisante.

La modification n°1 fait évoluer les dispositions réglementaires du PLUi afin de prendre en compte le risque feux de forêt et d'intégrer les retours d'expériences des incendies survenus dans le massif des Landes de Gascogne durant l'été 2022⁷. Cet épisode a notamment mis en évidence la difficulté de maîtriser les incendies dans un contexte de vastes espaces forestiers, d'habitat diffus sous couvert arboré et de ressources en eau dispersées.

Le règlement écrit modifié du PLUi intègre, pour les zones concernées par l'aléa feu de forêt, des mesures imposant notamment que toute construction soit implantée à une distance de douze mètres minimum d'un espace boisé, qu'un débroussaillage soit obligatoirement réalisé sur une profondeur de 50 mètres, que les accès et la circulation soient garantis pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Certains bâtiments susceptibles de changer de destination sont en outre exposés à des nuisances sonores générées par la route départementale RD 824 et par l'aérodrome de Mont-de-Marsan qui dispose d'un plan d'exposition au bruit (PEB).

La MRAe recommande de privilégier l'évitement de l'exposition de futurs habitants et usagers aux nuisances sonores en excluant les bâtiments exposés à des nuisances objectives de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Le dossier n'analyse pas les risques de conflits d'usage potentiels susceptibles de résulter du changement de destination des bâtiments agricoles (périmètre de réciprocity des bâtiments agricoles, bruit lié à l'irrigation, passage d'engins agricoles, nuisances olfactifs, proximité des traitements phytosanitaires et des zones d'épandage, etc.).

⁷ <https://www.gironde.gouv.fr/contenu/telechargement/64007/426953/file/RETEX%20incendies%20-%20Gironde%20et%20Landes%20-%20octobre%202022.pdf>

La MRAe recommande d'analyser les conflits d'usage potentiels des changements de destination avec les activités agricoles et de mettre en œuvre des mesures d'évitement-réduction adaptées.

8 Prise en compte du changement climatique

Le dossier rappelle que la dispersion de l'habitat sur le territoire ne contribue pas à la réduction de consommation d'énergie liée aux déplacements et au chauffage. Le dossier ne présente pas d'analyse des déplacements, ni des émissions de gaz à effet de serre induits par le projet de modification n°1 du PLUi.

La MRAe considère que les changements de destination envisagés en zone agricole favorisent le mitage du territoire et l'étalement urbain contribuant à la dépendance à la voiture. L'accroissement des mobilités est susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'environnement.

Le dossier n'évoque pas les effets du changement climatique sur la disponibilité de la ressource en eau du territoire de Mont-de-Marsan Agglomération ni sur l'aggravation des périodes de sécheresse accroissant la fréquence des départs de feu de forêt.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan vise principalement à assouplir certaines règles architecturales, à clarifier la rédaction de certains articles, à modifier la liste des emplacements réservés et des bâtiments susceptibles de changer de destination et à délimiter une nouvelle zone dédiée au développement des énergies renouvelables.

Des précisions sont attendues sur l'aptitude des sols à l'infiltration permettant l'assainissement individuel ainsi que sur les risques de conflits d'usage en milieu agricole.

Le choix des secteurs objets de la modification n°1 doit être justifié en cohérence avec des analyses de l'état initial de l'environnement approfondies, notamment par des investigations naturalistes proportionnées. L'évitement des secteurs présentant des enjeux environnementaux qu'il convient de mieux caractériser doit être privilégié.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis de nature à améliorer le dossier et à mener une démarche d'évaluation environnementale aboutie, permettant d'assurer une prise en compte suffisante de l'environnement dans la modification n°1 du PLUi. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 4 juin 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Cédric GHESQUIERES