

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de
communes Chalosse Tursan (40)**

n°MRAe 2025ANA23

dossier PP-2024-16908

Porteur du Plan : communauté de communes Chalosse Tursan
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 25 novembre 2025
Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 29 novembre 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).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Didier BUREAU, Cédric GHESQUIERES

Chacun des membres délibérants cités 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 la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Chalosse Tursan (40).

Le projet de PLUi est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de 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 du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La communauté de communes Chalosse Tursan, créée en 2017, comprend 50 communes membres et compte 26 080 habitants en 2021 (selon l'INSEE), répartis sur un territoire de 25,07 km² dans le département des Landes.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Adour-Chalosse-Tursan¹, approuvé le 9 décembre 2019, sur six communautés de communes, reconnaît cinq communes « polarités » au sein de la communauté de communes Chalosse Tursan : Hagetmau et Saint-Sever comme « pôle de centralité », Geaune et Samadet comme « pôle d'équilibre » et Haut-Mauco comme « pôle de développement », en vue de la réalisation du projet économique « Agrolandes ».

Le territoire communautaire est desservi par la route départementale RD933S reliant les pôles de Saint-Sever et Hagetmau à Mont-de-Marsan, la RD924 et la RD32 dans la vallée de l'Adour, la RD944 dans la vallée du Gabas et la RD2 dans la vallée du Louts. L'autoroute A65 constitue une « porte d'entrée » Est sur le territoire.



Figure 1 : Localisation de la communauté de communes Chalosse Tursan au sein du périmètre du SCoT (Source : rapport de présentation tome 1 page 3)

1 Avis des MRAe du 10 juillet 2019 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8227_sco_t_adourchalossetursan_mrae_def.pdf

En 2020, le territoire est couvert par :

- le PLUi du Tursan approuvé le 14 décembre 2016² et couvrant 16 communes ;
- 3 PLU communaux dits « grenellisés » ;
- 14 PLU d'ancienne génération ou cartes communales ;
- 16 communes soumises au règlement national d'Urbanisme (RNU).

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Chalosse Tursan a fait l'objet d'un avis³ de la MRAe. Le PCAET décline une stratégie en six axes et 30 actions⁴.

B. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi repose sur trois axes visant à :

- En matière d'aménagement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :
 - 1.1 Protéger les milieux naturels et les continuités écologiques ;
 - 1.2 Prévenir les facteurs de risques et les nuisances ;
 - 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement ;
 - 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales ;
 - 1.5 Pérenniser les espaces supports d'activités agricoles et sylvicoles ;
- En matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et des loisirs, d'équipement, de transports et déplacements, des réseaux d'énergie et numériques
 - 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines ;
 - 2.2 Renforcer, structurer et organiser le développement économique et commercial ;
 - 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal ;
 - 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ;
 - 2.5 Contribuer à la transition énergétique et aux économies d'énergie ;
- En matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD précise les consommations d'espaces passées, les objectifs chiffrés de réduction déclinés par destination.

Selon le dossier, le projet de PLUi prévoit pour la période 2025-2035 :

- une croissance démographique de 0,8 % par an, soit environ 2 700 habitants supplémentaires pour atteindre 29 300 habitants ;
- la réalisation d'environ 2 000 logements, soit 181 logements en moyenne par an sur onze ans ;
- des zones à urbaniser à vocation d'habitat, mixte, d'activité et d'équipement aménageables à court terme 1AU et 2AU aménageables à plus long terme ;
- 55 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sur ces zones à urbaniser et sur trois zones urbaines compte tenu des enjeux d'organisation d'ensemble : à Hagetmau (projet de restructuration du site de l'EHPAD), à Monségur (propriété bâtie à restructurer, intégrée à l'OAP "Bourg sud") et à Samadet (secteur de Joua, couvrant plus de 5 000 m² au sein de l'urbanisation du bourg) ;
- des OAP « Densité de logement » portant sur 48 sites en zone urbaine Us fixant un total d'au moins 175 logements à produire ;
- des OAP de mise en valeur des continuités écologiques ;
- des OAP commerciales concernant chaque commune ;
- 1 416 bâtiments et 229 éléments remarquables et 87 hectares (alignements, bosquets, parcs...) protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme ;

2 Avis de la MRAe du 19 août 2016 consultable à l'adresse suivante :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PP_2016_403_PLUi_Tursan_Avis_MRAE_signe.pdf

3 Avis de la MRAe du 11 janvier 2024 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14850_e_pcaet_chalosse_tursan_40_1_.pdf

4 Rapport de présentation tome 1 page 392

- 17 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- 391 bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- 57 emplacements réservés pour la réalisation de voiries et d'équipements publics.

Selon le dossier, le projet de PLUi engendre une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 131,9 hectares soit 100,3 hectares pour l'habitat, 20,4 hectares pour les activités économiques, 8,3 hectares pour des équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif et 2,9 hectares liés aux projets d'accueil touristique ou de loisirs.

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense dans un chapitre spécifique les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCoT Adour-Chalosse-Tursan, le programme local de l'habitat (PLH) et le PCAET.

Pour décliner les orientations de l'axe 3 du SCoT, le projet de PLUi intègre des orientations concernant les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les risques. Il conviendrait de présenter la compatibilité du PLUi avec les axes 1 et 2 du SCoT, notamment en matière de répartition des logements entre extension urbaine et renouvellement urbain, de densité d'habitat et d'organisation du tissu économique.

Les dispositions de protection de captages d'eau potable sont précisées. Il conviendrait de présenter dans cette partie une analyse de la cohérence du PLUi avec la capacité de la ressource pour mieux répondre à la prescription n°39 du SCoT relative à la préservation et à la sécurisation de la ressource.

Le dossier présente les dispositions du projet de PLUi en matière d'atténuation du changement climatique, notamment le développement de projets photovoltaïques (sur 153,2 hectares au total), la protection des boisements au titre des EBC et au sein des zones naturelles protégées Np. L'instauration d'un taux minimum d'espaces verts en pleine terre permet la protection des sols. En matière d'adaptation au changement climatique, la protection des sols et des espaces verts sont favorables au développement d'îlots de fraîcheur.

La MRAe recommande d'introduire un chapitre relatif à la compatibilité du PLUi avec le PLH et le SRADDET modifié le 18 novembre 2024 déclinant notamment une territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espace NAF.

D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- la trame verte et les réservoirs de biodiversité, les zones humides et cours d'eau, les habitats et espèces d'intérêt communautaires : l'Adour, le Gabas, le Bahus, le Louts et le Luy-de-France, étant classés au titre d'axes à grands migrateurs amphihalins selon le SDAGE Adour-Garonne ;
- la qualité des masses d'eau caractérisée notamment par une pollution aux nitrates ;
- la disponibilité de la ressource en eau (l'ensemble du territoire est situé en zone de répartition des eaux) ;
- les mobilités et la dépendance à l'automobile ;
- l'adaptation au changement climatique.

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

A. Qualité générale et accessibilité du document

Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation contient des développements et des illustrations cartographiques de qualité qui participent à une bonne accessibilité du dossier pour le public. En particulier, la MRAe note la forme pertinente de la synthèse présentée dans l'expertise écologique concernant la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) pour chaque secteur susceptible d'être urbanisé⁵.

Le rapport de présentation est scindé en deux⁶ tomes, faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination

⁵ Rapport de présentation tome 2 page 272

⁶ Les titres des tomes sont les suivants : tome 1-Diagnostic territorial et état initial de l'environnement et le tome 2-Présentations et explications des orientations et dispositions - Evaluation environnementale

indépendants. Cette présentation nuit à une appréhension globale du dossier. Il convient d'ajouter un sommaire unifié et détaillé dans le rapport de présentation afin de faciliter la localisation des informations recherchées.

Il conviendrait de compléter le résumé non technique par une présentation des principales caractéristiques du projet du PLUi et une synthèse de la démarche ERC.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Diagnostic, élaboration de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution

Le dossier décrit les principales caractéristiques du territoire (contexte physique, milieux naturels, risques, paysage) et présente les évolutions de l'occupation humaine (développement urbain, démographie, habitat, développement économique). Il présente la communauté de communes au sein du territoire du SCoT Adour Chalosse Tursan, notamment pour la démographie et l'activité économique.

Le diagnostic est analysé à partir de données du dernier recensement de l'INSEE de 2021 qui indique une croissance démographique de 0,3 % par an(+850 habitants) pour la décennie 2010 – 2021 et proche d'une stagnation sur les dernières années (+65 habitants entre 2015 et 2021).

La commune compte un parc de 13 451 logements en 2021, constitué en majorité de résidences principales (86,5 %). Le dossier recense 505 logements vacants en 2020 inégalement répartis sur le territoire ; leur nombre étant important sur les communes de Saint-Sever, Hagetmau et Coudures. Seuls les logements vacants depuis plus de deux ans sont comptabilisés. Il conviendrait de caractériser l'ensemble du parc de logements vacants en distinguant le nombre de logements vacants réellement mobilisables et leur part dans le total de logements à réaliser.

L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs à la composante de la trame verte et bleue (TVB) s'appuyant notamment sur les éléments d'information du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, du SCoT ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN), des sites Natura 2000 et des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) présentes. Ces milieux sont référencés dans un tableau d'inventaire patrimonial du milieu naturel.

Les zones susceptibles d'être urbanisées ont fait l'objet d'expertise écologiques réalisées en 2022, 2023 et 2024 dont les résultats sont présentés dans une annexe spécifique. Les périodes d'investigation réalisées au printemps, en été et en hiver sont représentatives des cycles biologiques. L'analyse, qui s'appuie sur une cartographie précise des milieux, permet une bonne appréhension des enjeux (espèces protégées, zones humides, milieux ouverts, boisements et arbres remarquables).

Certaines parcelles classées en 1AU dans le projet de PLUi n'ont pas fait l'objet d'investigation écologique malgré la présence potentielle de milieux à enjeu tels que des boisements ou des cours d'eau (Lieu-dit l'Espérance à Saint-Sever). Il convient avant toute urbanisation de définir les enjeux écologiques de ces parcelles sur la base d'investigations spécifiques.

L'analyse des risques s'appuie notamment sur le rapport départemental des risques majeurs des Landes mis à jour le 12 juillet 2024. L'analyse fait apparaître, sur la base d'un inventaire précis et d'une cartographie de qualité, les sensibilités du territoire aux risques d'inondation, d'incendie, d'érosion des sols, de mouvements de terrain, de cavités et d'événements météorologiques accentués par le changement climatique. Les risques technologiques sont précisés sur la base notamment d'un inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement.

2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

La commune a fait le choix de retenir l'hypothèse unique d'un retour à la croissance démographique observée entre 1999 et 2010 de 0,8 % par an pour atteindre 29 300 habitants en 2035. Ce choix traduit une forte rupture de tendance par rapport aux dernières années (quasi-stagnation depuis 2015).

La MRAe recommande d'élaborer un scénario démographique de référence plus cohérent avec la tendance observée ces dernières années.

Le dossier évalue le nombre de logements destinés à l'accueil de nouvelles populations et le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population existante sur la base du calcul du point mort⁷. Il fait état d'un besoin de 740 logements pour le maintien de la population⁸ et d'un besoin global de 2 000 logements dont 37 % seraient, selon le dossier, répartis sur les cinq « polarités » de la communauté de communes.

7 Rapport de présentation tome 2 page 8

8 Calcul réalisé pour la période comprise entre 2021 et 2035

Selon le dossier, près de deux tiers des logements seraient ainsi réalisés en dehors des pôles principaux, y compris dans 70 secteurs urbanisés de quartiers ou hameaux dissociés des villes et bourgs (secteur Uh), où des constructions en densification et en extension sont permises dans le projet de PLUi.

La méthode de définition de l'enveloppe bâtie s'appuie sur une analyse des espaces contigus bâtis et aménagés et sur le nombre de bâtiments⁹ en ce qui concerne les quartiers ruraux. Les surfaces disponibles font l'objet d'une cartographie précise. Certaines zones non bâties semblent déconnectées de l'enveloppe urbaine et relever plutôt d'une extension urbaine (les lieux-dits Nord-Lou Guichat à Monségur, et Sud-Ouest à Hagetmau par exemple).

Les capacités en densification dans les zones à destination principale d'habitat sont évaluées au total à 77,8 hectares, dont 71,4 hectares en dents creuses et 6,5 hectares par division de terrains déjà bâtis. Il en ressort un potentiel théorique d'environ 770 logements.

Selon ces informations, le comblement des dents creuses et les divisions parcellaires pourraient répondre au besoin en logements du projet de PLUi sans prévoir d'extension urbaine pour de l'habitat. **La MRAe recommande d'expliquer les choix ayant conduit à la nécessité d'ouvrir des extensions urbaines sur des espaces naturel, agricole et forestier pour de l'habitat.**

Le PLUi définit un nombre minimum de cinq bâtiments pouvant constituer une zone urbaine U au sein de hameaux dans les communes rurales. Ce critère ouvre de nombreuses possibilités de classement en zones urbaines. Il semble insuffisamment prendre en compte les fonctionnalités urbaines liées à la présence d'activités ou d'équipements. En l'occurrence, la présence d'activités agricoles pourrait justifier le classement de ces hameaux en zone agricole A.

La MRAe recommande de préciser la méthode de définition de l'enveloppe et d'introduire un critère d'inter-distances entre les bâtiments de manière à ne pas sous-évaluer les surfaces d'extension urbaine. Il conviendrait également de réexaminer le nombre minimum de bâtiments susceptibles de constituer une zone urbaine et d'introduire un critère de fonctionnalité afin de ne pas disperser l'habitat.

Le projet de PLUi prévoit neuf zones à urbaniser à vocation d'activité 1AUX correspondant à des besoins de développement clairement explicités et à vocation d'équipement 1AUe pour réaliser la future station d'épuration de Geaune¹⁰.

Le dossier analyse précisément les capacités de densification, estimées à environ 33 hectares, des 14 zones d'accueil d'activités économiques (ZAE) sur le territoire de la communauté de communes¹¹ et identifie des délaissés (anciennes activités d'extraction et d'exploitation de gisement d'hydrocarbure), sur les communes de Sorbets, de Geaune et de Pécorade qui pourraient accueillir des installations photovoltaïques. Il conviendrait de préciser les raisons du choix de ces zones au regard des enjeux écologiques.

Le dossier identifie sur les communes centre de Hagetmau et Saint-Sever de nombreux locaux vacants et une soixantaine de sites d'activités isolés localisés en grande partie le long des principaux axes de communication. Il conviendrait d'évaluer les capacités de densification de ce foncier bâti et non bâti qui semble présenter un fort potentiel sur la communauté de communes.

L'accueil des activités économiques se ferait au sein des principales zones d'activités actuelles (Agrolandes, ZAE majeures de St-Sever et de Hagetmau, site de Garlin-Pyrénées sur l'axe de l'A65) mais également au sein de sites d'équilibres dans les secteurs ruraux.

Le projet de PLUi induit un fort émiettement de l'habitat et des activités dans les bourgs ruraux et les hameaux, traduit dans le zonage graphique par de nombreuses extensions urbaines. Il conviendrait de définir un scénario plus polarisé permettant de mettre en valeur une stratégie intercommunale ne favorisant pas l'étalement urbain.

La MRAe recommande d'élaborer un scénario s'appuyant davantage sur les 5 polarités afin d'éviter un étalement urbain non maîtrisé, au bénéfice d'une réduction de la consommation d'espaces et du trafic automobile.

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

Différentes mesures d'évitement-réduction-compensation bénéficient d'une traduction réglementaire dans le projet de révision de PLU :

9 Rapport de présentation tome 1 page 41

10 Rapport de présentation tome 2 page 98

11 Rapport de présentation tome 1 page 120

- évitement, sur la base d'une description précise des milieux à enjeu les plus forts de certaines zones susceptibles d'être urbanisées (lieu-dit Croix de Boue à Bats, La Ville-Sud à Geaune, Moscou à Hagetmau, La Croutz à Horsarrieu, Est-Le bourg à Miramont-Sensacq, Guilhbouard à Momuy, Moulin de Hauret et Muraille à sainte-Colombe, Jouliou de haut à Saint-Sever, partie Nord du Lieu-dit Ouest Trouns à Serres-Gaston);
- préservation et valorisation de la trame verte via l'identification d'arbres remarquables, de parcs ou de jardins privatifs via les espaces boisés classés (EBC), espaces verts protégés et de certaines zones humides au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- protection dans le règlement écrit et le règlement graphique des zones inondables, des corridors écologiques et des zones humides effectives.

La plus grande partie des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue ont été classés en zone naturelle N et Np. C'est le cas de l'ensemble des réservoirs des milieux forestiers, des milieux humides et des cours d'eau, ainsi que des pelouses sèches pour les réservoirs des milieux ouverts et semi-ouverts. Les réservoirs des prairies sont quant à eux identifiés en zone agricole A.

Les corridors écologiques sont représentés sur les documents graphiques par une trame spécifique qui ne constitue qu'un repérage et ne les protège pas de manière stricte, l'OAP de mise en valeur des continuités écologiques étant peu prescriptive.

Le seul classement des corridors écologiques en zone agricole A et naturelle N permet certaines constructions et ouvrages pouvant avoir une incidence sur ces milieux, y compris aux abords des cours d'eau.

La MRAe recommande de prévoir dans le règlement graphique et le règlement écrit une bande de recul de la constructibilité le long des cours d'eau variable selon la sensibilité du milieu. Elle recommande également de placer l'ensemble des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée Np.

4. Dispositif de suivi du PLU

Le système d'indicateurs comprend des informations permettant de suivre l'évolution du territoire sur des thématiques telles que l'occupation du sol, la démographie, le nombre de logements, les milieux naturels ou la ressource en eau. La MRAe souligne la qualité du tableau présenté, notamment les efforts d'intégration des sources et des valeurs de référence.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Consommation d'espace et densités

La consommation d'espaces NAF a été évaluée à partir des données de l'observatoire de l'artificialisation sur la période allant du 1er janvier 2014 jusqu'au 31 décembre 2022, des permis de construire et des permis d'aménager accordés durant l'année 2023.

Ainsi, entre 2014 et 2023, la consommation d'espaces NAF a été évaluée à 206,6 hectares (soit 20,7 hectares par an).

Le projet de PLUi fixe un objectif de consommation d'espace NAF pour la période 2025-2035, de 131,9 hectares, soit une moyenne de 12 hectares par an. Il ne prévoit pas de consommation d'espaces NAF pour des installations de production d'énergies renouvelables au sol : les intentions et les projets pris en compte s'inscrivent dans le cadre de projets agrivoltaïques considérés comme liés à l'exploitation agricole (zone Apv), dans le cadre d'installations photovoltaïques devant être compatibles avec le maintien des espaces naturels (zone Npv), ou sur des sites de friches déjà artificialisées (zone Urvp).

L'estimation de la consommation d'espace ne prend pas en compte le pôle d'activité Agrolandes (20,3 hectares) considéré comme un site majeur qui dépasse les seuls besoins de l'intercommunalité. Cette exclusion qui n'est pas prévue dans les documents supra-communaux devrait être comptabilisée. Les emplacements réservés devraient également être pris en compte.

Selon le dossier, le projet de PLUi permet une réduction de 42 % des consommations d'espaces NAF par rapport à la décennie passée (12 hectares par an comparé à 20,7 hectares). Il ne prend en compte que le total de 131,9 hectares en consommation d'espaces NAF prévu à ce jour par le PLUi

Selon le dossier, au regard de la trajectoire nationale définie par la Loi *Climat et Résilience* de 2021 devant conduire au "ZAN" à l'horizon 2050, la consommation d'espaces sur la période de référence 2011 - 2020

étant de 244 hectares sur Chalosse Tursan, l'application des réductions successives de 50 % équivaldrait à :

- un maximum de 122 hectares de consommation d'espaces sur la période 2021 – 2030 ;
- un maximum de 61 hectares sur la période 2031 – 2040.

Ainsi, le projet de PLUi apparaîtrait :

- sur sa première phase de mise en oeuvre 2025 - 2030, être cohérent avec une enveloppe encore consommable de 62,2 hectares (environ 59 hectares ayant été déjà consommés depuis 2021),
- sur une seconde phase de mise en oeuvre, 2030 – 2035 excéder de 39,2 hectares le maximum envisageable en application stricte du ZAN pour la période 2030 – 2035.

La méthode de calcul de la conso d'espace comparativement à la période antérieure ne semble pas cohérente avec les objectifs de réduction fixé par le SRADDET modifié le 18 novembre 2024 de -52 % sur la période 2021-2031 puis -30 % supplémentaires sur les décennies suivantes. La méthode nécessiterait d'être revue.

Les densités prévues dans les OAP sont à quelques exceptions près toutes inférieures à 10 logements par hectares, en zone urbaine comme en zone à urbaniser. Il conviendrait de renforcer significativement les densités, en particulier dans les centres-bourgs pour limiter la consommation d'espace.

La MRAe recommande de réévaluer la consommation d'espace prévue pour atteindre l'objectif du SRADDET en vigueur en prenant en compte l'ensemble des consommations, notamment le développement du pôle d'activité Agrolandes. Elle recommande de réduire significativement cette consommation par une augmentation des densités de logements dans les « polarités » et une plus forte densification du foncier à vocation économique.

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le territoire comprend plusieurs espaces naturels reconnus d'intérêt écologique, qui font l'objet d'inventaires scientifiques et, pour certains d'entre eux, bénéficiant de mesures de protection. Ils concernent majoritairement deux types d'écosystèmes : un premier lié à l'Adour (cours d'eau, zones humides, barthes...), un second lié aux coteaux calcicoles extensifs du Tursan (chênaies, pelouses sèches, fourrés...).

Le dossier indique que le PLUi ne présente pas d'incidence négative, directe ou indirecte, significative sur les différents sites Natura 2000 du territoire, sur les espaces recensés en ZNIEFF, sur les parties naturelles des sites inscrits et classés et ni sur les Espaces Naturels Sensibles du Département. Le dossier ne fait mention d'aucune incidence possible des secteurs susceptibles d'être urbanisés et des activités économiques, notamment les carrières, proches des sites Natura 2000 de l'Adour et Coteaux du Tursan.

La MRAe recommande de présenter une analyse des incidences du projet de PLUi sur les habitats communautaires basée sur une cartographie faisant figurer les secteurs de développement et les sites Natura 2000.

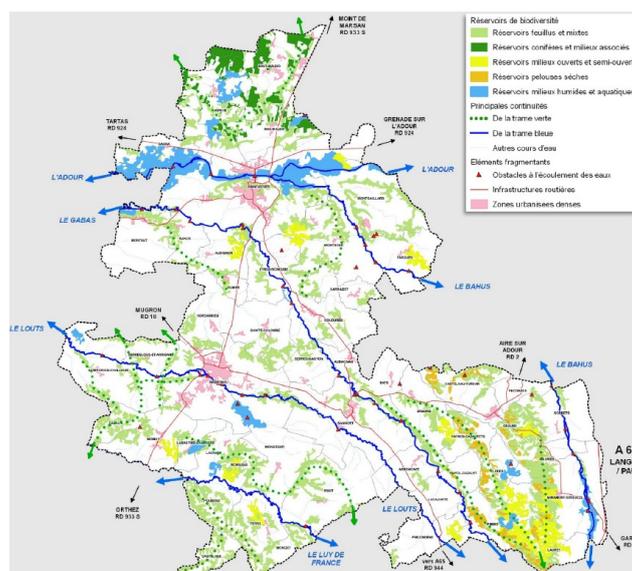


Figure 2 : La trame verte et bleue à l'échelle de l'intercommunalité (Source : Rapport de présentation, PADD, page 3)

Le projet de PLUi prévoit l'urbanisation de prairies appartenant à un réservoir de biodiversité des milieux ouverts, entouré d'un réservoir de biodiversité des milieux forestiers, notamment au lieu-dit Pierrot à Lauret. D'autres secteurs susceptibles d'être urbanisés sont composés de milieux divers attractifs pour la faune (friches humides de la parcelle Sud-Ouest-Joua à Samadet, Nord/ZA Péré à Saint-Sever).

La MRAe recommande de renforcer la protection des réservoirs biologiques et des corridors écologiques dans le règlement graphique et certaines OAP où ils ont été identifiés.

Plusieurs espèces nocturnes (oiseaux/chiroptères¹²) présentes sur la commune et classées comme espèces protégées sont des espèces sensibles à la lumière artificielle. Il conviendrait de prendre en compte le SRADDET Nouvelle-Aquitaine qui vise au maintien de toutes les continuités écologiques dont la trame noire¹³.

La MRAe recommande de définir une trame noire afin de prioriser les interventions sur l'éclairage public dans les secteurs présentant les enjeux les plus forts pour les oiseaux et les chiroptères.

L'expertise écologique relève la présence de zones humides au droit de certaines zones à urbaniser, sur tout ou partie des parcelles étudiées (lieux-dits Le Bourg à Arboucave, Bellevue et Larriet à Hagetmau, Nord-Le bourg à Miramont-Sensacq, Sud-Est Le bourg à Samadet par exemple). En dépit de cet enjeu, le projet de PLUi prévoit l'urbanisation de ces parcelles. Par ailleurs, certains principes d'aménagement ne semblent pas tenir compte des zones humides relevées (aménagement des accès aux lieux-dits Le Bourg sur la commune de Arboucave, Moundette sur la commune de Geaune par exemple).

Il conviendrait de traduire dans les OAP sectorielles le principe énoncé dans l'OAP thématique de mise en valeur des continuités écologiques. Ce principe vise à maintenir une zone tampon entre ces zones humides et les projets d'aménagement afin d'éviter des effets indirects sur la fonctionnalité de celles-ci.

Les OAP sectorielles prévoient des investigations « zones humides » complémentaires afin de délimiter plus précisément des zones humides avérées concernant quatre secteurs¹⁴. Il conviendrait de poursuivre la démarche ERC dans le cadre de l'élaboration du PLUi en évitant systématiquement les zones humides avérées identifiées dans le cadre de l'expertise écologique.

La MRAe recommande d'éviter les zones humides avérées et de les protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elle considère que les sites identifiés devraient être évités en tenant compte également de leur périmètre d'alimentation, en cohérence avec les principes énoncés dans l'OAP sectorielle relative aux continuités écologiques.

Le projet prévoit l'urbanisation de parcelles accueillant des espèces protégées et la réalisation d'une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées concernant notamment :

- le Lotiers protégés des lieux-dits Nord-Est à Montaut, Belloc et Lafouquille à Montsoué ;
- la Cisticole des Joncs des Lieux-dits Sud/Labordedaouaga à Hagetmau.

Au stade de la planification territoriale, la MRAe demande d'éviter les incidences sur des espèces protégées en ne permettant pas l'urbanisation des parcelles accueillant des espèces protégées. Elle considère que l'évitement est possible au stade de l'évaluation environnementale stratégique (par la recherche de zone à urbaniser ailleurs), faute de démonstration contraire.

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Eau potable

Le territoire communal dispose de 12 points de forages et captages. Le dossier présente une estimation des besoins journaliers en eau à horizon 2035 sur chaque unité de distribution, sur la base du nombre de logements prévus d'ici 2035 et des ratios de prélèvement d'eau par habitant. Il indique que toutes les unités de distribution seront en mesure de répondre à la demande supplémentaire liée au développement de l'urbanisation, dans le respect des autorisations de prélèvement. Cette estimation repose sur des ratios concernant les seuls usages domestiques et ne prend pas en compte les prélèvements exercés par les activités et dont le volume est destiné à augmenter dans le contexte du changement climatique.

La MRAe recommande de prendre en compte l'ensemble des usages, notamment agricoles, dans l'évaluation de la pression sur les masses d'eau.

Assainissement des eaux usées

Le dossier indique que les eaux usées des communes sont traitées par 34 stations d'épuration, d'une capacité comprise entre 12 et 15 700 équivalents-habitants (EH). Toutes les stations sont conformes à la

12 Rapport de présentation tome 1 page 116 et 118

13 Objectif 40 du SRADDET

14 Page 81 du dossier d'OAP sectorielles

Directive Eaux Résiduaires Urbaines (ERU), à l'exception de la station de Bats et de celle de Geaune déclarées non conformes. La construction d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 300 EH à Bats est prévue en 2025 ; la construction évoquée d'une nouvelle station d'épuration à Geaune n'est pas programmée. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de ces communes est conditionnée dans le PLUi à la mise en service de nouvelles installations de traitement. Il conviendrait également de limiter fortement l'urbanisation en dehors de ces zones.

La MRAe recommande de conditionner toute urbanisation à l'existence d'un système d'assainissement collectif performant et suffisamment dimensionné pour les deux communes de Bats et de Geaune.

Le dossier indique que toutes les communes ont, sur les zones de développement, des sols aptes à recevoir des dispositifs d'assainissement individuel. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif, ou SPANC, est assuré par plusieurs syndicats : Eau40, Syndicat des Eschourdes et SYDEC. Sur le territoire, environ sept installations sur dix ne sont pas conformes. Il conviendrait de présenter le programme de mise aux normes de ces installations compte tenu des risques de pollution diffuse.

Eaux pluviales

Le dossier indique les incidences du projet de PLUi en termes d'imperméabilisation des sols qui entraînera une concentration plus rapide des eaux pluviales vers l'aval et augmentera le risque de débordement au niveau des points bas des communes, des fossés et des ruisseaux. Cette imperméabilisation réduira en outre la capacité de recharge des nappes aquifères.

Le dossier présente les mesures prévues dans le projet de révision de PLU pour limiter les incidences du ruissellement des eaux :

- l'obligation d'un minimum d'espaces verts fixée dans la majorité des zones du PLU pour garantir la présence d'espaces non imperméabilisés ;
- un pourcentage d'emprise au sol maximum dans certaines zones que les constructions ne doivent pas dépasser ;
- la mise en place d'une emprise maximale des surfaces imperméabilisées afin d'infiltrer les eaux pluviales sur l'assiette des opérations.

Le seul schéma directeur des eaux pluviales de la commune de Haut-Mauco en cours d'élaboration identifiant les priorités d'aménagement du réseau est fourni en annexe. Il conviendrait de préciser l'état des lieux des schémas directeurs réalisés sur l'ensemble du territoire intercommunal.

D. Prise en compte des risques et des nuisances

Les sources principales de pollution de l'air sont l'agriculture, le trafic automobile et l'industrie (particules fines) et le secteur résidentiel (SO₂) essentiellement concentré sur les communes d'Hagetmau et de Saint-Sever.

314 anciens sites industriels et activités de service sont répertoriés sur la carte des anciens sites industriels et activités de service CASIAS. Parmi ceux-ci, aucun site pollué n'a été identifié¹⁵. Le règlement écrit présente le périmètre des zones prises en compte au titre du risque technologique autour de l'établissement Maïsador située sur le territoire de la commune de Haut Mauco.

Dans le dossier départemental des risques majeurs des Landes dont la mise à jour a été approuvée en 2024, 40 des 50 communes ont été classées à risque majeur d'inondation. Le territoire est couvert par plusieurs atlas cartographiques délimitant les zones inondables des principaux cours d'eau. Une partie du territoire est également sensible aux inondations par remontées de nappes notamment les vallées de l'Adour, du Gabas et du Bahu et dans les autres vallées.

Le dossier indique qu'aucune zone à urbaniser n'est délimitée dans les zones inondables des atlas. Les zones inondables sont classées principalement en zones agricoles (Ap, A) et naturelles (Np, N, Npv). Des zones urbaines déjà bâties sont situées dans ces zones inondables dans les communes de Saint-Sever et Hagetmau, et de manière très ponctuelle à Eyres-Moncube et Serres-Gaston. Dans ces zones, les nouvelles constructions sont interdites sauf exceptions et les extensions encadrées.

L'OAP du Lieu-dit Molia à Hagetmau ne prévoit pas de recul des constructions par rapport au cours d'eau susceptible de déborder dans son périmètre.

15 Les données du site internet Géorisque semblent confirmer l'absence de site pollué (<https://www.georisques.gouv.fr>)

La MRAe recommande, dans le contexte du changement climatique et de l'intensification des épisodes pluvieux, d'inscrire dans le règlement et les OAP concernées la protection des abords des cours d'eau afin de mieux prendre en compte les risques d'inondation liés à leur débordement.

Quatre communes situées dans le massif forestier des Landes de Gascogne sont identifiées en risque majeur incendie de forêt par le DDRM des Landes : Aurice, Bas-Mauco, Cauna, Haut-Mauco. Pour faire face au risque feu de forêt, un système de défense de la Forêt contre l'incendie est en place au travers des Associations Syndicales de Défense des Forêts Contre l'Incendie (ASDFCI). Sur le territoire, 4 ASA de DFCI (Associations Syndicales Autorisées) sont présentes.

Le règlement prévoit dans les interfaces avec les zones d'aléa fort d'incendie de forêt des dispositions constructives spécifiques¹⁶, notamment pour les sites industriels et les parcs photovoltaïques.

E. Prise en compte du changement climatique

Les objectifs stratégiques du PCAET pour la période comprise entre 2022 et 2030 sont les suivants :

- Diminuer de 18 % la consommation d'énergie ;
- Augmenter de 61 % la production d'énergie renouvelable ;
- Diminuer de 29 % les émissions de gaz à effet de serre ;
- Augmenter le stockage de carbone de 8 % ;
- Diminuer de 17 % les émissions de polluants atmosphériques ;
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique.

En matière d'atténuation du changement climatique, le projet de PLUi a pour objectif de :

- réduire la consommation d'espace NAF à 139,2 hectares (soit -42 % par rapport à la décennie précédente) et protéger les sols (pourcentage d'espaces de pleine terre de 5 à 40 % en zone U et AU) ;
- développer des projets photovoltaïques au sol avec la création de zones Upv (5,8 hectares), Npv (24 hectares) et Apv (123,4 hectares) ;
- protéger des boisements qui assurent le stockage du carbone en zone Np et en EBC.

En matière d'adaptation au changement climatique, la protection des sols et des espaces verts est favorable au développement d'îlots de fraîcheur.

Le dossier indique que les incidences du PLUi sur le climat local peuvent être dues aux déboisements générés par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Il conviendrait d'estimer la surface concernée par ces déboisements et leur incidence sur le stockage de carbone.

Dans son avis concernant le PCAET, la MRAe recommandait de rajouter une action visant l'étude d'autres mesures alternatives à la voiture individuelle. Elle rappelait la nécessité de traduire dans les documents d'urbanisme les principes d'aménagement favorisant le développement des mobilités alternatives à la voiture particulière.

Le projet de PLUi permet le développement de nombreux hameaux, villages et extensions de bourg susceptibles d'accroître significativement le trafic routier. Il conviendrait d'analyser précisément les incidences du projet de PLUi sur les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques et de le faire évoluer dans le sens d'une plus grande maîtrise de l'étalement urbain.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de commune Chalosse Tursan vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 2 700 habitants supplémentaires, la réalisation de 2 000 logements et la mobilisation de 131,9 hectares, soit une moyenne de 12 hectares par an pour le développement urbain.

Le seul scénario démographique envisagé (+0,8 % par an) correspond à une forte rupture compte tenu de la tendance à la stagnation observée ces dernières années. Il doit par conséquent être revu.

Le dossier fait apparaître une consommation d'espace excessive, non conforme aux objectifs du SRADDET, et un fort mitage des espaces ruraux. Il conviendrait de prévoir une plus forte maîtrise de l'étalement urbain en priorisant la densification des « polarités ».

La protection des réservoirs de biodiversité, des zones humides et des corridors écologiques doit être renforcée. De plus, compte tenu des effets du changement climatique, la disponibilité de la ressource en eau potable doit être garantie ce qui pourrait amener à reconsidérer les choix ou la temporalité d'accueil de nouvelles populations.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait quelques observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 24 février 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau