

**Avis délibéré 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 des Landes-d'Armagnac (40)**

Avis NA-2026-013696/A PP

Porteur du Plan : Communauté de communes des Landes d'Armagnac

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 13 février 2026

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 16 mars 2026

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, Catherine DELALOY, Pierre LEVAVASSEUR, Jessica MAKOWIAK, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H, Jérôme WABINSKI.

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.

- les pôles principaux : Gabarret, Arue, Roquefort et Sarbazan ;
- Les pôles secondaires : Saint-Justin, Labastide-d'Armagnac, Parleboscq ;
- La polarité structurante de proximité : Losse.

Ces pôles principaux et secondaires comptent un peu moins de 2 000 habitants chacun. Les autres communes, plus rurales, demeurent très peu peuplées, avec une forte proportion de villages de moins de 400 habitants.

Les dynamiques économiques et démographiques du territoire sont fortement influencées par l'accessibilité à Mont-de-Marsan, pôle économique majeur. Le territoire est traversé à l'ouest par l'autoroute A65 reliant Bordeaux à Pau et par plusieurs axes routiers majeurs facilitant les déplacements du quotidien : la RN524 au nord-est, les RD932 et RD933N en direction de Mont-de-Marsan et la RD934 vers le sud du département.

Le dossier évoque également la possible implantation de deux gares à proximité du territoire dans le cadre de la création de la ligne nouvelle du sud-ouest (LNSO) Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax, sans plus de détails.

La communauté de communes des Landes d'Armagnac constitue le principal pôle d'emploi pour ses habitants, avec une part importante d'actifs travaillant localement (niveau de concentration d'emplois⁴ de 86 emplois pour 100 actifs résidents). Les zones d'emploi du territoire sont concentrées au sud-ouest. Une dépendance est constatée, notamment pour les emplois tertiaires orientés vers l'extérieur, tandis que les activités industrielles attirent des actifs non résidents. Les flux domicile-travail restent importants avec les zones voisines, en particulier l'agglomération montoise.

Le territoire de la communauté de communes des Landes d'Armagnac présente deux entités paysagères contrastées. Au nord, le plateau landais est dominé par une vaste couverture forestière. Au sud et à l'est, le Bas-Armagnac offre un paysage plus ouvert et diversifié, mêlant vignes, prairies et reliefs doux, structuré notamment par la vallée de la Douze. Ce territoire est caractérisé par un réseau hydrographique dense constitué d'affluents et sous-affluents des principaux cours d'eau, à savoir la Douze, l'Estampon, la Gouaneyre, ou encore la Gélise. De nombreux plans d'eau sont également recensés, en particulier dans le sud du territoire. Ce réseau accueille une biodiversité riche, incluant des espèces remarquables comme la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe, la Cistude d'Europe, et le Triton marbré. Plusieurs sites Natura 2000 sont associés à ce réseau hydrographique, identifiés comme réservoirs de biodiversité.

Enfin, l'agriculture façonne également le paysage. Le nord du territoire se caractérise par une dominante forestière ponctuée de grandes parcelles agricoles, tandis que le sud présente un paysage davantage agricole, marqué par un parcellaire plus fragmenté dédié aux grandes cultures ainsi qu'à la viticulture.

B. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le dossier analyse, dans un chapitre spécifique et au fil des différentes parties du rapport de présentation, la compatibilité du projet de PLUi avec les plans, schémas et programmes recensés.

Il analyse la compatibilité des dispositions réglementaires du PLUi avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'équilibre des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, modifié le 18 novembre 2024, le SCoT des Landes d'Armagnac approuvé le 10 juillet 2019, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne (2022-2027) approuvé le 10 mars 2022 et les quatre schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) concernant le territoire dont le SAGE Midouze approuvé le 29 janvier 2013, en cours de révision et le SAGE Ciron approuvé le 31 juillet 2014.

Il analyse la compatibilité du PLUi avec le schéma départemental des carrières (SDC) des Landes approuvé le 18 février 2003 et fait référence au schéma régional des carrières (SRC) de Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 18 septembre 2025.

C. Principaux enjeux

Au regard des caractéristiques du territoire et du contenu du dossier, la MRAe identifie les principaux enjeux suivants :

- préserver la ressource en eau tant sur le plan quantitatif que qualitatif sur un territoire déficitaire ;
- préserver les milieux boisés, les cours d'eau et les milieux humides participant aux continuités écologiques à l'œuvre sur le territoire ;
- lutter contre l'urbanisation linéaire, le mitage, l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ;

⁴ rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

- gérer le risque inondation dans l'ensemble de ses dimensions (débordements des cours d'eau, remontées de nappes phréatiques, ruissellements) ;
- gérer le risque incendie feu de forêt sur un territoire composé à 76 % d'espaces boisés.

D. Description du projet territorial

En s'appuyant sur les principaux axes de communication, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi envisage une participation de toutes les communes au développement du territoire. Il vise à :

- préserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale du territoire ;
- ajuster les surfaces ouvertes à l'urbanisation aux besoins réels des communes tout en limitant la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ;
- limiter l'étalement urbain en priorisant le développement au sein des enveloppes urbaines existantes et en contenant le développement linéaire pour conforter les cœurs de bourg ;
- améliorer les infrastructures de transport et favoriser les déplacements durables ;
- soutenir le développement économique local, l'équipement commercial et le tourisme ;
- développer les infrastructures énergétiques et promouvoir les énergies renouvelables.

Le projet de PLUi prévoit l'accueil d'environ 1000 habitants supplémentaires d'ici 2035 selon le diagnostic (et 1 344 selon le rapport « explication du projet ») et estime un besoin de production d'environ 602 logements à l'horizon 2035⁵ en priorisant le renforcement des zones urbaines conformément aux orientations du SCoT. Il envisage de mobiliser 152,44 hectares de zones à urbaniser (1AU) dont 23,39 hectares pour l'habitat, 9,71 hectares pour l'économie et 119,34 hectares pour la production d'énergies renouvelables. Le PLUi identifie également des zones d'urbanisation future (2AU) pour 58,17 ha dont 33,13 hectares pour l'habitat, 22,39 hectares pour l'économie et 2,65 hectares pour le développement des énergies renouvelable.

Le projet prévoit la création de 34 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles relatives aux secteurs à vocation résidentielle et économique.

Le PLUi identifie également 31 bâtiments susceptibles de changer de destination, 46 emplacements réservés pour une superficie totale de plus de 90 hectares (dont environ 19 hectares prévus pour la LNSO) et 29 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), une en zone agricole 1Ay dédiée aux activités industrielles, d'entrepôt et de bureaux et 28 en zone N à vocations résidentielle, économique, industrielle, touristique, d'équipements et militaire pour une superficie totale de 54,15 hectares.

Le dossier ne fournit pas de liste exhaustive des STECAL prévues dans le projet de PLUi, ce qui ne permet ni d'apprécier leur répartition sur le territoire, ni d'évaluer la consommation d'espace qu'elles génèrent.

La MRAe recommande d'ajouter un tableau recensant l'ensemble des STECAL, précisant leur superficie, leur commune d'implantation, leur zonage ainsi que leur caractère préexistant ou non au projet, afin de permettre d'analyser leurs incidences environnementales.

II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

A. Remarques générales

Le rapport de présentation est scindé en cinq⁶ tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants. L'absence d'un sommaire unifié nuit à une appréhension globale du dossier.

En annexe, le rapport comporte un diagnostic agricole dont les éléments principaux auraient dû être intégrés au rapport, un diagnostic patrimonial et un diagnostic écologique des zones à urbaniser potentielles.

Les thématiques étudiées dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement comportent chacune une synthèse permettant de mettre en avant les principaux enjeux du territoire. La MRAe relève avec intérêt que le rapport présente les analyses menées, fournit des explications détaillées et définit le vocabulaire utilisé. Ces éléments contribuent à l'appréhension de la démarche d'élaboration du document d'urbanisme et facilitent l'appropriation du document par le public.

Le rapport inclut plusieurs cartes zoomant sur des secteurs spécifiques sans indiquer clairement de quels

⁵ Document 1.3 « Explication du projet et de la déclinaison réglementaire » page 34

⁶ Les titres des tomes sont les suivants : Diagnostic – État initial de l'environnement – Explication du projet et de la déclinaison réglementaire – Évaluation environnementale - Résumé non technique

secteurs il s'agit, ce qui nuit à la compréhension du dossier. De plus, la superposition des enjeux identifiés et hiérarchisés avec les zones à urbaniser et les STECAL, sous forme d'une ou plusieurs cartes à l'échelle appropriée, aurait permis d'identifier les enjeux à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, les données démographiques du diagnostic n'utilisent pas toujours les mêmes intervalles de temps, et certains reports semblent comporter des erreurs. On retrouve le même type d'incohérence dans la partie « explicative du projet » : un tableau y annonce une superficie de 153,59 hectares pour les secteurs 2AU, tandis qu'une valeur nettement moindre de 58,17 hectares est ensuite avancée, sans justification⁷. Des incohérences sont également observées entre le diagnostic et la partie « Explication du projet », notamment concernant la prévision de la croissance démographique pour la période 2025-2035. En effet, la population attendue, dont le calcul est détaillé dans le diagnostic (11 678 habitants), est inférieure à celle considérée dans la partie « Explication du projet » (12 021 habitants) sans explication. De plus, le projet prévoit la construction d'un certain nombre de logements à l'horizon 2035, entendu sur la période 2025-2035, mais déduit les logements construits entre 2021 et 2023 des logements à construire pour le projet de PLUi. L'ensemble de ces incohérences ajoute à la confusion et complique l'analyse du dossier.

La MRAe recommande d'harmoniser les documents pour conforter le projet de territoire arrêté.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthode de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement s'appuient sur des données bibliographiques, des bases de données publiques ou mises à disposition par les personnes publiques associées à l'élaboration du document, et sur des visites de terrain. Ces données permettent de décrire les principales caractéristiques du territoire (milieu physique, milieux naturels, paysage, activité agricole, risques) et de présenter les évolutions relatives à la démographie, au logement, à l'économie et à la consommation d'espace.

Le dossier met en évidence des taux de croissance démographique communaux moyen compris entre -4 % et +3 % par an sur la période 2009-2020, correspondant à une alternance de phases de progression (+0,7 % par an entre 2009 et 2014) et de recul (-0,16 % par an entre 2014 et 2020) de la démographie globale du territoire. Les communes périphériques aux pôles structurants bénéficiant d'un bon niveau de desserte sont aujourd'hui les plus attractives sur le plan démographique, tandis que la majorité des pôles structurants voient leur population stagner ou reculer. Quelques exceptions subsistent toutefois, comme Saint-Justin et Gabarret, dont la situation s'explique par une accessibilité favorable et certains aménagements récents. Dans l'ensemble, la part démographique des pôles structurants se maintient depuis les années 2000 autour de 44 à 45 % de la population intercommunale. Enfin, le dossier précise que les fluctuations parfois importantes observées dans les petites communes doivent être nuancées, leur faible effectif de population amplifiant mécaniquement les variations.

Le territoire est concerné par un phénomène de vieillissement de la population et de baisse de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,18 à 2,11 personnes par ménage entre 2014 et 2020. Le diagnostic indique que les communes rurales concentrent la plus grande proportion de familles, notamment nombreuses, alors que les principaux centres-bourgs présentent des ménages de plus petite taille, un phénomène accentué par la présence d'équipements dédiés aux personnes âgées (comme les EHPAD).

Selon le rapport, le territoire compte 6 516 logements en 2020, dont 77 % de résidences principales, 12 % de résidences secondaires et 11 % de logements vacants (736 logements selon l'INSEE), chiffre élevé en comparaison avec la moyenne départementale (6,6 %). À partir d'une étude spécifique menée par la communauté de communes, 478 logements vacants ont été recensés. Les communes principales concentrent le plus grand nombre de logements vacants, en particulier Gabarret, Labastide-d'Armagnac et Roquefort, où la vacance touche surtout les bourgs anciens. Cependant, certaines communes rurales présentent également de forts taux de vacance.

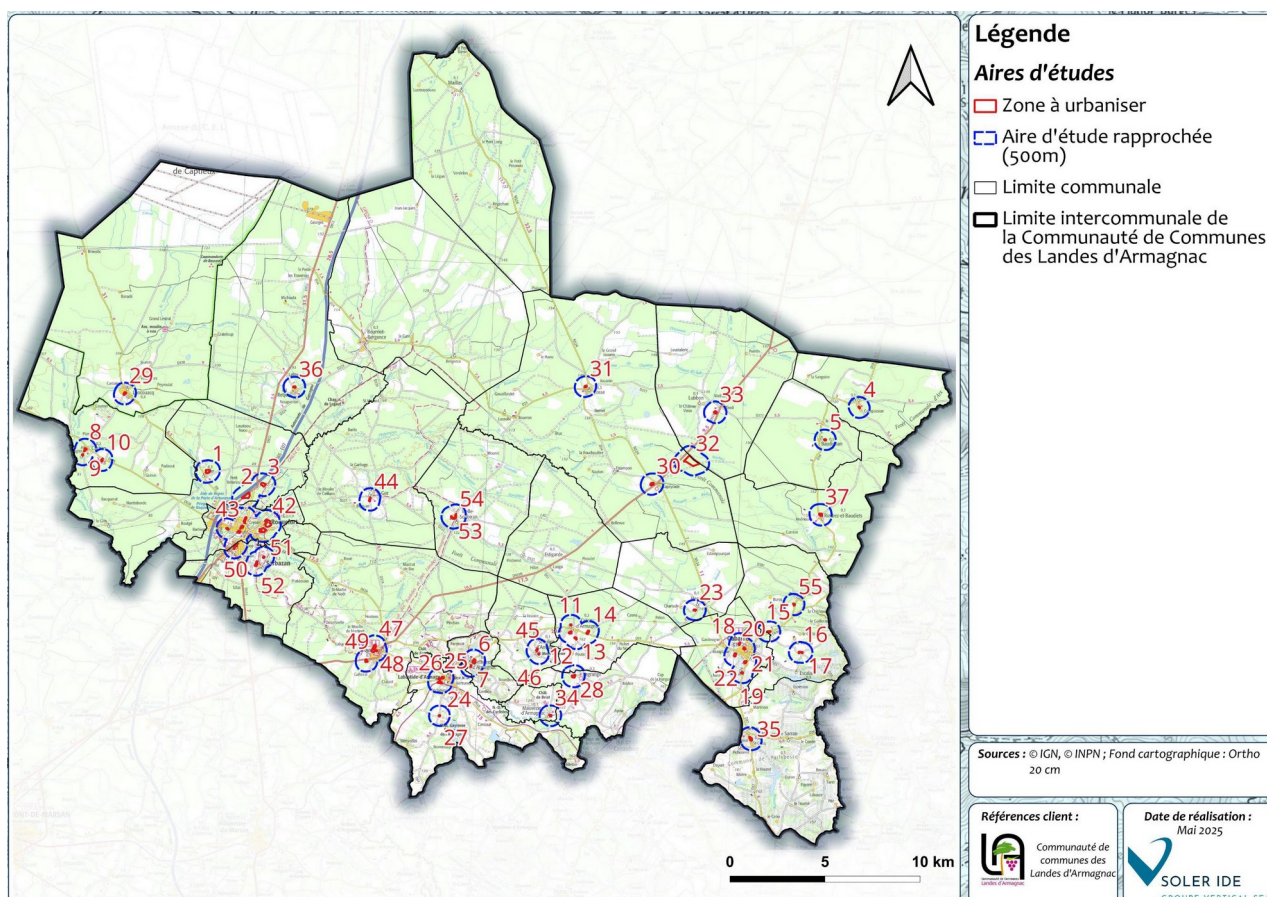
L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs aux continuités écologiques en s'appuyant sur des éléments de connaissance et d'analyse du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, du SCoT des Landes d'Armagnac ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) des sites Natura 2000 et des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), et des visites de terrain menées lors de l'élaboration du PLUi.

L'établissement public territorial du Bassin de l'Adour, regroupant les départements des Hautes-Pyrénées, du Gers, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques, a réalisé sur la période 2017-2018 un inventaire des

⁷ Rapport de présentation – Explication du projet et de la déclinaison réglementaire – pages 177 et 185

zones humides ayant donné lieu à une carte⁸ des zones humides effectives et probables présentée dans le rapport.

En tout 54 secteurs de projet d'urbanisation ont fait l'objet d'un diagnostic écologique, ce qui a permis d'exclure, des secteurs à fort enjeu, de l'urbanisation et de retenir des zones 1 AU et 2AU (à vocation d'habitat et d'économie). Celles-ci ont fait l'objet d'un diagnostic écologique comprenant des investigations naturalistes habitats, faune, flore, zones humides et continuités écologiques réalisées au printemps 2025. Les zones humides ont été caractérisées en application des dispositions de l'article⁹ L.211-1 du Code de l'environnement. Le dossier précise qu'une seule campagne d'inventaire a pu être menée entre le 31 mars et le 4 avril 2025, dans des conditions météorologiques peu favorables à l'observation de la faune et de la flore (migration ou période hors émergence). L'inventaire réalisé est donc non exhaustif et a été complété par une étude sur leur probabilité de présence des espèces.



Localisation des investigations de terrain sur le territoire de la communauté de communes des Landes d'Armagnac
(Source : rapport de présentation – diagnostic pages 6 et 110)

Le dossier précise que certains inventaires pédologiques (19), réalisés pour caractériser les zones humides, se sont révélés non concluants quant à l'absence de zones humides sur certains secteurs de projets, en raison des faibles précipitations enregistrées dans les jours précédant les relevés. Le diagnostic recommande ainsi la réalisation d'études complémentaires, notamment floristiques et pédologiques, afin de préciser cette analyse. La MRAe relève que bien que certains relevés pédologiques aient été jugés non concluants sur certains secteurs, ceux-ci sont identifiés comme ne présentant pas de zone humide et sont ouverts à l'urbanisation sans investigation supplémentaire comme la zone 1AUHc du secteur du Fronton à Lubbon.

8 Rapport de présentation – État initial de l'environnement - page 60

9 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 zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

La MRAe recommande de réaliser des investigations de terrain aux périodes adaptées pour déterminer la présence éventuelle de zones humides sur les parcelles à urbaniser dont les inventaires n'ont pas donné de résultats concluants. Elle recommande en conséquence d'inscrire dans le PLUi l'évitement des zones humides identifiées dans le cadre de l'aménagement de ces zones à urbaniser.

La MRAe relève que des investigations de terrains n'ont pas été menées sur les terrains agricoles et naturels accueillant des STECAL (en particulier la zone Ay de 2,78 hectares visant à accueillir un méthaniseur à Bourriot Bergonce et la zone Ne d'un hectare en milieu boisé visant à accueillir une déchetterie à Gabarret) ni pour les emplacements réservés occupant pourtant une surface cumulée importante (environ 70 hectares hors Ligne Nouvelle du Sud Ouest).

La MRAe demande de mener des inventaires écologiques sur l'ensemble des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) et les emplacements réservés, afin de caractériser les habitats naturels, les espèces faune/flore associées, et les zones humides sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique¹⁰.

Le dossier stipule que selon les données du CEREMA, plusieurs sites des Landes d'Armagnac sont soumis à des mesures compensatoires, inscrits en zone Np ou N du projet de PLUi, avec une protection supplémentaire au titre de l'article L151-23. Le PLUi identifie aussi des sites pour des compensations écologiques futures liées notamment aux projets de centrales photovoltaïques avec des prescriptions spécifiques pour garantir leur pérennité.

2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

Le rapport indique que la communauté de communes des Landes d'Armagnac a étudié quatre scénarios d'évolution démographique à l'horizon 2035 à partir d'une population estimée à 10 677 habitants¹¹ en 2025 :

- un scénario fondé sur une hypothèse de +0,9 % par an correspondant à l'objectif du SCoT en 2035 pour la communauté de communes (+1 001 habitants) ;
- une hypothèse basse de +0,11 % correspondant à une moyenne des taux recueillis entre 2013-2019 et 2008-2019 (+118 habitants) ;
- une hypothèse médiane de +0,32 % proche du taux recueilli entre 2008-2019 (+347 habitants) ;
- une hypothèse haute de +0,61 % par an correspondant à la moyenne entre l'hypothèse médiane et l'hypothèse SCoT (+343 habitants).

Selon le dossier, la communauté de communes semble considérer que l'objectif du SCoT à l'échelle du territoire des Landes d'Armagnac est ambitieux au regard des évolutions démographiques récentes. Toutefois, les élus ont retenu ce scénario en raison de l'accessibilité offerte par l'A65 et de la possible implantation de deux gares à proximité du territoire dans le cadre de la création de la LNSO.

La MRAe signale que l'A65 a été inaugurée en 2010 ce qui ne semble pas avoir engendré une croissance démographique significative sur la communauté de communes jusqu'à présent. De plus aucune gare n'est envisagé sur la communauté de communes ce qui ne priorise pas le développement urbain sur ce territoire par rapport aux communes accueillant une gare.

La MRAe recommande de mieux justifier le scénario démographique retenu en contradiction avec l'évolution de la population récente. La MRAe rappelle qu'une surestimation des projections démographiques pourrait entraîner une surconsommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF), en contradiction avec les objectifs du SRADDET, ainsi qu'un surcoût pour la collectivité dû au surdimensionnement des équipements publics

Le rapport présente clairement la méthode de calcul du nombre de logements nécessaires à l'accueil des nouvelles populations et au maintien de la population déjà installée sur le territoire sur la période 2025-2035 (point mort)¹² pour l'ensemble de ces scénarios. Ainsi un objectif de production de 602 logements a été arrêté, avec une répartition par commune détaillée dans le dossier.

Selon le rapport, le potentiel foncier disponible dans les enveloppes bâties des pôles, des bourgs et des quartiers permettrait la construction d'environ 332 logements en densification en tenant compte d'un

10 Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf

11 La population est estimée à 10 677 habitants en 2025 en se fondant sur la poursuite de la croissance observée sur la période 2016-2022 de -0,2 % par an.

12 Le calcul du point mort permet de déterminer le nombre de logements à produire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

coefficient de rétention foncière de 50 %. Le dossier comporte un tableau¹³ récapitulatif des surfaces et du nombre de logements identifiés par commune comme susceptibles d'être constructibles en densification.

La méthode d'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis est détaillée dans le rapport. Les enveloppes urbaines ont été délimitées par commune selon les critères du SCoT afin d'identifier les espaces disponibles pour l'habitat. Le SCoT distingue deux catégories :

- les enveloppes des pôles et quartiers, formant des ensembles urbains cohérents et denses ;
- les groupes de constructions hors centre-bourg, où l'extension est interdite mais la densification possible.

L'étude a donc porté sur les périmètres des secteurs déjà urbanisés des bourgs et des hameaux, pour les communes relevant du RNU, ainsi que sur ceux des zones U et AU définies par les documents d'urbanisme en vigueur. Le dossier indique qu'au sein de l'enveloppe urbaine, seuls les espaces NAF d'une superficie supérieure à un hectare sont pris en compte. Ce seuil d'un hectare élevé contribue à favoriser la consommation d'espaces NAF. De plus, la méthode retenue pour identifier les espaces urbains densifiables dans l'enveloppe urbaine conduit à intégrer des zones en extension du tissu bâti.

La MRAe considère que la méthode de délimitation des enveloppes urbaines conduit à considérer des terrains en densification alors qu'il s'agit d'espaces NAF à compter en extension urbaine.

La MRAe recommande de définir le périmètre des enveloppes urbaines au plus près du tissu bâti des secteurs déjà urbanisés, comme proposé dans la méthode développée par le CEREMA¹⁴ par exemple, pour l'ensemble des communes et sans tenir compte des documents d'urbanisme en vigueur, afin de revoir le calcul de la consommation d'espaces NAF du projet de PLUi.

Pour l'habitat, le PLUi prévoit un potentiel de production de logements :

- en densification des enveloppes bâties par leur classement en zones urbaines U (332 logements), par la mobilisation de logements vacants et de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination ;
- en extension de l'urbanisation en mobilisant des terrains en zone U (10 logements), en zone à urbaniser 1AU (entre 168 et 191 logements) et un STECAL (10 logements) ;
- en constituant des réserves foncières classées en zone d'urbanisation future 2AU ;

Le rapport de présentation indique que le renforcement des centres-bourgs s'opère effectivement dans les pôles, ces derniers ne faisant pas l'objet d'extensions urbaines.

Le projet prévoit la remise sur le marché de 28 logements vacants selon le diagnostic, mais de 37 à 59 dans la partie « explication du projet » (sur 736 logements vacants recensés par l'INSEE en 2020 ou 478 logements recensés par la collectivité). La part des logements obtenus par changement de destination du bâti agricole n'est pas précisée. Le PLUi a pourtant identifié 25 constructions susceptibles de changer de destination pour de l'habitat. Le projet prévoit ainsi une faible mobilisation du patrimoine bâti existant sans en donner la justification. Le dossier oppose la vétusté et l'inadéquation des logements vacants au regard des demandes en logements sans envisager la requalification de ces espaces bâtis (division des maisons existantes en appartements, division parcellaire). Or la mobilisation du parc existant, notamment vacant, est un des leviers de lutte contre la consommation d'espaces en extension urbaine.

La MRAe demande de revoir à la hausse son ambition de mobiliser les logements vacants dans le projet de PLUi en compatibilité avec les objectifs du SCoT et en cohérence avec le diagnostic et les orientations du PADD.

Il conviendrait de prendre en compte, dans le projet intercommunal, la remise sur le marché des logements vacants et les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination pour de l'habitat, qui sont à déduire du besoin de logements neufs. Le choix des bâtiments changeant de destination pour de l'habitat doit être justifié afin de ne pas favoriser l'étalement urbain ni la fragilisation des exploitations agricoles, qui constituent un pilier de l'économie locale.

La MRAe relève que le dossier présente des estimations des surfaces densifiables différentes entre le diagnostic (56,84 hectares) et le rapport « Explication du projet » (82,26 hectares) sans en expliciter les raisons. Elle relève également que le dossier indiquait dans le diagnostic que l'ensemble des secteurs identifiés pour la densification ne pourrait pas être mobilisé en raison de contraintes d'accès, de topographie, de servitudes ou de capacité des réseaux, sans que ces éléments soient davantage détaillés.

13 Rapport de présentation – Explication du projet et de la déclinaison réglementaire - page 181

14 https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/16916/mesure-de-la-consommation-d-espace-methodes-et-indicateurs-chapitre-1-analyse-de-l-occupation-des-so?_lg=fr-FR

La MRAe demande de préciser les analyses ayant conduit à retenir un nombre de terrains densifiables supérieur à celui identifié dans le diagnostic, ainsi que de détailler plus précisément les contraintes ayant conduit à en exclure certains du potentiel de densification.

Le dossier justifie la création de deux STECAL à vocation d'habitat sur Escalans et Labastide d'Armagnac, situés en dehors des centres-bourgs, car le SCoT n'autorise le développement de ces communes qu'au sein de ces derniers. Dans le cas d'Escalans, la création d'un STECAL apparaît pertinente puisque l'unité de centre-bourg définie par le SCoT ne comprend qu'une maison et l'église. En revanche, à Labastide d'Armagnac, le STECAL proposé revient à étendre un petit hameau le long de la RD 64, contribuant ainsi à un développement linéaire de l'urbanisation le long d'un axe routier. De manière plus générale, la MRAe relève que le caractère exceptionnel des STECAL, ainsi que la justification des aménagements prévus dans ces secteurs, ne sont pas démontrés dans le projet de PLUi.

La MRAe demande que le caractère exceptionnel des STECAL du projet soit démontré et de justifier la nécessité de recourir à ce type d'outil au regard du projet de développement du territoire et de la prise en compte des enjeux environnementaux.

Pour le développement des activités économiques, le projet de PLUi prévoit de classer 7,03 hectares d'espaces NAF en Ux et Uy (respectivement des zones urbaines à vocation commerciale et artisanale et des zones urbaines destinées aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôt et industrielles de toute catégorie), 8,93 hectares en zone 1AUy, 3,43 hectares en STECAL et 22,39 hectares en zone d'urbanisation future 2AUy.

Pour le développement des énergies renouvelables : le projet de PLUi prévoit de classer 119,34 hectares en 1AU_{pv} et 2,65 hectares en zone 2AU_{er} pour la production d'énergies renouvelables.

Le rapport ne permet pas de justifier les extensions ou la création des zones d'activités, ni d'appréhender les besoins en matière de développement économique à l'échelle intercommunale, dans une logique de complémentarité avec l'offre disponible des territoires voisins, ou pour répondre à des carences identifiées.

La MRAe estime nécessaire de compléter le rapport pour justifier les besoins fonciers attendus pour le développement des zones à vocation économique par rapport aux besoins du territoire.

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

Les investigations de terrains réalisées sur les zones à urbaniser potentielles (54 secteurs prospectés) ont permis d'identifier plusieurs espèces protégées ou patrimoniales, des habitats d'intérêt communautaire, des zones humides.

Le diagnostic écologique indique, pour chaque zone, le niveau d'enjeu (très faible, faible, modéré, fort) et les mesures ERC recommandées. Il préconise l'évitement des secteurs à enjeux importants et des zones humides recensées ainsi que le respect des recommandations formulées. La recherche d'évitement n'est toutefois pas mise en œuvre de façon systématique. C'est notamment le cas de la zone 1AU_{hb} du secteur de Loustalet à Créon d'Armagnac qui abrite une zone humide, ainsi que de la zone 1AU_y de la zone d'activité du Gabardan à Losse, où des enjeux globaux importants ont été identifiés lors des investigations de terrain.

En outre, si le PLUi met en œuvre des mesures de protections (classement en zone naturelle Np, recours aux articles L. 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme par exemple), elles ne sont pas non plus systématiques (zone humide au sein du secteur de Saint-Cricq identifiée en 1AU_{hb}).

La MRAe recommande pour chaque secteur ayant fait l'objet d'investigations de terrain révélant des sensibilités environnementales importantes de mettre en œuvre des mesures d'évitement réglementaire des incidences environnementales dès le stade de la planification territoriale.

Par ailleurs, le diagnostic écologique sur les secteurs accueillant des STECAL et des emplacements réservés n'ayant pas fait l'objet d'investigations écologiques, la MRAe considère que le dossier ne permet pas de justifier l'absence d'incidences notables sur l'environnement par la mise en œuvre de mesures réglementaires d'évitement-réduction.

Le territoire compte d'ores et déjà 189 hectares de parcs photovoltaïques dont les principaux sont ceux du Gabardan à Losse, d'Arue et de Saint-Gor. Le projet de PLUi dénombre sept projets photovoltaïques supplémentaires se répartissant sur huit communes et sur une superficie globale de 119,34 hectares. Six de ces projets ont fait l'objet d'un avis MRAe, le projet de Lagrange ayant fait l'objet d'une absence d'avis de la part de la MRAe. Trois projets sur quatre communes (Cachen, Herré, Vielle Soubiran et Saint-Justin) ont nécessité une mise en compatibilité des documents d'urbanisme qui a fait l'objet d'un avis MRAe le 18 février 2025¹⁵ et ont été approuvés en 2025.

¹⁵ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2024_16902-a-16905_mecdp_plu_cachen_herre_saint-justin_vielle-soubiran_40.pdf

Les sept projets photovoltaïques, en zone 1AUpv sont situés sur des espaces NAF qui présentent des enjeux environnementaux qualifiés de modérés à forts et impliquent du déboisement pour les centrales de Saint-Gor, Baudignan, Saint-Justin/Vielle-Soubiran. Cinq de ces centrales étant exposées au risque feu de forêt avec un aléa fort. La MRAe note, en cohérence avec l'avis de février 2025 sur le projet de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, que la démarche d'évitement ne semble pas avoir été privilégiée au regard de l'impact sur la biodiversité et du risque incendie feux de forêt.

La MRAe recommande de démontrer que le projet de PLUi arrêté correspond au choix de moindre incidence environnementale, par rapport à des solutions de substitution raisonnables qui doivent être détaillées.

La MRAe rappelle qu'il appartient au PLUi de justifier le choix de ces secteurs ouverts à l'urbanisation en cohérence avec les analyses de l'état initial de l'environnement, d'identifier clairement les incidences potentielles sur l'environnement et de privilégier l'évitement des secteurs présentant des enjeux environnementaux.

4. Dispositif de suivi

Les indicateurs de suivi comportent les sources, un état initial des données, des objectifs de suivi et une périodicité de suivi majoritairement annuelle et n'excédant pas les trois ans. Il est toutefois indiqué que certaines valeurs initiales ne sont pas disponibles. Le système d'indicateurs ne précise pas les valeurs de référence, ni les valeurs cibles, ni les leviers qui permettraient de réorienter le projet en cas de non atteinte de ces objectifs.

La MRAe recommande d'améliorer le dispositif de suivi proposé en identifiant des indicateurs susceptibles d'évoluer significativement sous l'effet de la mise en œuvre du PLUi, en précisant les valeurs de référence, les valeurs cibles, ainsi que par des mesures correctives en cas d'écart, afin d'en renforcer l'efficacité.

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

A. Consommation d'espaces et densités

Le rapport analyse la consommation des espaces NAF entre 2011 et 2021 selon leurs vocations, sans toutefois détailler les typologies d'espaces concernés. Une cartographie illustre la répartition générale de cette consommation, mais ne permet pas de localiser précisément les zones effectivement consommées.

Le rapport expose deux méthodes de calcul de l'évaluation de la consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2021. Le premier calcul est basé sur le croisement des fichiers fonciers, des photographies aériennes, des autorisations d'urbanisme et des données d'occupation des sols du référentiel aquitain. Il évalue la consommation d'espaces NAF à 68,49 hectares (hors projets photovoltaïques sur 189 hectares). Le deuxième calcul a été réalisé à partir de la plateforme Mon diagnostic Artificialisation (MonDiagArtif)¹⁶ qui calcule une consommation d'espace NAF de 115,34 hectares (hors projets photovoltaïques de 82 hectares). L'écart important entre les deux méthodes n'est pas expliqué.

Le SRADDET en vigueur considère le territoire de communauté de commune des Landes d'Armagnac comme « un territoire en confortement », qui doit s'inscrire, pour la période 2021-2031, dans un objectif de réduction de 52 % de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021. Le SRADDET fixe à 30 % l'objectif de réduction de la consommation 2031 à 2041 par rapport à 2021-2031.

Le dossier précise par ailleurs que 16,81 hectares ont déjà été consommés entre 2021 et 2024.

La consommation maximale d'espaces NAF autorisée, conformément aux objectifs du SRADDET, varie selon les méthodes de calcul : elle est estimée à 27,57 hectares selon un premier calcul et à 55,82 hectares d'après la plateforme MonDiagArtif. Face à cet écart, la communauté de communes des Landes d'Armagnac a retenu un scénario intermédiaire, fixant un objectif de 37,5 hectares à ne pas dépasser sur la durée du PLUi (2025-2035).

Selon le rapport, le projet de PLUi consomme, à l'échéance 2035 21,53 hectares d'espaces NAF pour l'habitat (comprenant les consommations en zone U), 12,36 hectares pour l'économie (hors consommation en zones U) et 1,83 hectare pour les équipements, soit un total de 37,5 hectares. La MRAe souligne cependant que ce bilan varie d'un tableau à l'autre, certains prenant en compte les espaces NAF consommés en zone U pour l'économie, tandis que d'autres ne les incluent pas, contrairement aux tableaux de l'habitat qui les comptabilisent systématiquement. Elle constate également que, si la consommation d'espace liée aux STECAL semble avoir été prise en compte, celle générée par les emplacements réservés

¹⁶ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>

ne l'a pas été. Enfin, ce bilan ne comptabilise pas, non plus, les zones d'urbanisation futures 2AU qui mobilisent 57,93 hectares d'espaces NAF. Le règlement précise en effet que les zones 2AU concernent des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une révision du PLUi et après 2035¹⁷. **La MRAe prend note que le dossier ne prend pas en compte toute la consommation d'espace NAF.**

Concernant les projets de centrales photovoltaïques, les dispositions issues de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, précisées par le décret n° 2023-1408 et l'arrêté du 29 décembre 2023, encadrent la prise en compte des installations photovoltaïques au sol au regard de la consommation d'espaces NAF¹⁸. Il s'agit principalement de démontrer le maintien des fonctions écologiques de la zone et de respecter des caractéristiques techniques des équipements (hauteur au point bas, densité et taux de recouvrement, dispositif d'ancrage, type de clôture, voies d'accès, etc.). Le règlement ne prévoit pas toutes les dispositions nécessaires en la matière. Le dossier précise que les projets photovoltaïques ne sont pas consommateurs d'espaces NAF sans aucune démonstration. Cependant, des espaces boisés sont identifiés pour leur implantation impliquant un défrichement, ce qui ne permet pas le maintien des fonctions écologiques.

La MRAe recommande de préciser dans le règlement du PLUi les dispositions spécifiques des espaces dédiés aux énergies renouvelables justifiant de ne pas les comptabiliser comme espaces NAF consommés.

La MRAe recommande d'évaluer ensuite la compatibilité du projet de PLUi avec l'objectif de réduction de la consommation foncière du SRADET à l'horizon 2035, en tenant compte de toutes les consommations d'espaces générées par le projet de PLUi.

Les OAP définies par le PLUi dans les zones 1AU à vocation résidentielle se limitent à préciser, de manière générale, les formes urbaines attendues, lesquelles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu existant, majoritairement pavillonnaire sur le territoire. Cette prescription va, en outre, à l'encontre de l'objectif de diversification du parc de logement du PADD. Les OAP indiquent les surfaces et le nombre de logements à réaliser avec des densités faibles (entre 5 et 10 logements à l'hectare).

La MRAe recommande de prescrire un nombre de logements à réaliser et leurs typologies pour chaque zone à urbaniser et de définir une densité minimale supérieure à dix logements à l'hectare afin de réduire la consommation d'espaces NAF.

La MRAe recommande d'utiliser tous les leviers permettant de réduire les consommations d'espaces NAF préalablement à l'ouverture des terrains à l'urbanisation, y compris les logements vacants conformément aux prescriptions du SCoT.

B. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau

Le rapport de présentation précise que le territoire de la communauté de communes des Landes d'Armagnac est classé en zone de répartition des eaux (ZRE)¹⁹, en zone sensible à l'eutrophisation et en zone vulnérable à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole. La problématique de la ressource en eau représente donc, globalement, un enjeu fort pour le territoire, tant au plan quantitatif que qualitatif, avec une tension identifiée sur la ressource liée aux prélèvements et à l'apport d'azote et de pesticides.

L'état quantitatif et chimique des masses d'eau souterraines est majoritairement bon avec cependant, cinq masses d'eau en mauvais état quantitatif et deux masses d'eau en mauvais état chimique (pollution d'origine agricole : herbicides) de par leur nature « libre », pour un total de 18 masses d'eau souterraine sur le territoire. Les cours d'eau présentent globalement un bon état chimique mais un état écologique moyen. Toutefois, le Midour présente un mauvais état écologique et chimique, la Gélise et l'Estrigon, un mauvais état chimique et le Loumné, le ruisseau de Larrazie et l'Uby ont un mauvais état écologique. Les masses d'eau superficielles sont généralement concernées par un cumul de pressions liées aux pratiques agricoles, en particulier l'utilisation d'intrants (azote, pesticides) et de prélèvements pour l'irrigation.

1. Eau potable

Selon le rapport, moins d'une dizaine de captages contribuent à l'alimentation en eau potable du territoire de

¹⁷ Cf Règlement écrit page 121

¹⁸ Ces dispositions prévoient que les installations photovoltaïques peuvent, sous conditions, ne pas être comptabilisées comme consommation d'espace, dès lors qu'elles n'altèrent pas durablement les fonctions écologiques des sols, préservent leur potentiel agronomique et demeurent compatibles avec un usage agricole ou pastoral. Le décret précise ces principes en introduisant des critères relatifs notamment à la réversibilité des installations, au maintien de la perméabilité des sols et à la conservation d'un couvert végétal, ainsi qu'à la poursuite d'une activité agricole significative lorsque les terrains sont concernés. L'arrêté du 29 décembre 2023 vient compléter ce dispositif en fixant des caractéristiques techniques permettant d'apprécier concrètement le respect de ces conditions.

¹⁹ Le classement en ZRE caractérise une insuffisance chronique de la ressource en eau par rapport aux besoins, nécessitant d'établir des restrictions pour les prélèvements d'eau, notamment en période estivale, afin de concilier les intérêts des différents utilisateurs.

la communauté de communes des Landes d'Armagnac, mobilisant les aquifères du Crétacé, de l'Helvétien et de l'Aquitainien.

Le rapport indique un volume d'eau prélevé pour alimenter le territoire en 2024 de 1 091 517 m³ pour un volume de prélèvement d'eau autorisé de 4 698 900 m³. Le dossier présente des éléments chiffrés permettant d'apprécier les pressions induites par le projet de PLUi au regard de la disponibilité de la ressource en tenant compte des activités économiques et touristique mais n'étudie pas ces prélèvements au regard des prélèvements autorisés pour l'agriculture (26 millions de m³ prélevés sur le territoire en 2020). Il conviendrait de présenter un bilan de la consommation en eau toutes destinations confondues.

Le rapport indique que les rendements des réseaux d'adduction en eau potable ont fluctué entre 2020 et 2024, atteignant entre 70 % et 81 % en 2024. Il souligne que l'approvisionnement est sécurisé en anticipant les besoins et en détectant les fuites grâce à l'analyse nocturne des compteurs télé gérés, tout en détaillant les travaux réalisés, en cours et à venir pour améliorer la gestion du réseau.

2. Assainissement des eaux usées

Le territoire de la communauté de communes des Landes d'Armagnac comprend 12 stations d'épuration (STEP). Le rapport indique qu'une nouvelle STEP a été mise en service en mars 2025 sur la commune de Roquefort. Celle-ci assure également le traitement des effluents des communes d'Arue, de Sarbazan et de Lencouacq. Les STEP de ces deux dernières communes ont été supprimées en raison de leur vétusté, ce qui ramènera à dix le nombre de STEP sur la communauté de communes des Landes d'Armagnac.

Le dossier dresse un état des lieux des stations d'épuration du territoire et met en évidence des limites structurelles du système d'assainissement. Plusieurs STEP présentent des capacités résiduelles limitantes en traitements organique et hydraulique, ainsi que des dysfonctionnements récurrents (intrusions d'eaux parasites, incidents lors d'intempéries) — notamment à Créon-d'Armagnac, Gabarret, Lencouacq (non conforme depuis 2011), Labastide-d'Armagnac, Losse, Roquefort, Sarbazan et Vielle-Soubiran. Ces vulnérabilités, accentuées par une pression réglementaire liée au retard sur l'atteinte du « bon état écologique » de la Douze (objectif reporté à 2027), compromettent, selon le dossier, la capacité des installations à absorber une augmentation de population et rendent indispensables des travaux d'amélioration urgents des infrastructures. Le dossier présente des éléments chiffrés permettant d'apprécier les pressions induites par le projet de PLUi au regard de la capacité du territoire à traiter les effluents générés via l'assainissement collectif.

Le dossier ne précise pas le nombre d'installations d'assainissement non collectif ni leur répartition sur le territoire. Il indique toutefois que 34 % des 3 986 installations contrôlées sont conformes. Aucune information n'est fournie sur la capacité des sols du territoire à assurer l'auto-épuration, ni sur l'impact des projets d'urbanisation prévus par le PLUi.

Le projet de PLUi recense 31 bâtiments en zone A et N susceptibles de changer de destination, 29 STECAL et classe des secteurs de développement en zones 1AU dépendant de l'assainissement autonome.

La MRAe recommande de démontrer la capacité des STEP et la capacité des sols et des exutoires à accueillir des effluents supplémentaires. Pour ce faire, elle recommande de conditionner l'urbanisation à la réalisation éventuelle des travaux de mise aux normes des systèmes d'assainissement collectif et non collectif. Cela peut amener à revoir le zonage d'assainissement, la localisation et la priorisation des secteurs à urbaniser.

3. Eaux pluviales

Le règlement du PLUi prévoit une gestion des eaux de pluie à la parcelle pour limiter le ruissellement en milieu urbain et l'intégration d'éléments naturels régulateurs (haies, bosquets, zones humides) en milieu rural. Les OAP indiquent que les aménagements devront assurer une bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement sans pour autant préciser des principes d'aménagement favorables à ces principes.

La MRAe souligne que le rapport ne présente pas une analyse suffisante de la capacité des dispositifs actuels et futurs à gérer les eaux pluviales face aux risques de ruissellement et de débordement des cours d'eau. Elle recommande de réaliser un diagnostic plus approfondi et d'apporter des précisions réglementaires sur les aménagements à prévoir (noues, réseau séparatif, etc...).

C. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

L'état initial met en évidence la richesse écologique du territoire concerné par sept sites Natura 2000 dont les sites Natura 2000 du réseau hydrographique de la Midouze, de La Gélise et de la Vallée du Ciron,

désignés au titre de la directive « Habitats, faune, flore », par 12 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et par huit espaces naturels sensibles décrits et cartographiés dans le rapport. Le rapport mentionne la réalisation d'un recensement de flores patrimoniales par le Conservatoire Botanique National.

Les sites Natura 2000 du territoire comprennent une grande diversité de milieux (réseaux hydrographiques, zones humides, forêts et landes, abritant de nombreuses espèces protégées) dont certaines très sensibles, comme la hêtraie relictuelle des gorges de la Douze, aujourd'hui fragilisée par l'urbanisation et les pratiques agricoles et sylvicoles. Les principaux facteurs de vulnérabilité identifiés sont l'érosion des sols, l'intensification agricole, les pollutions, la fermeture des milieux et la présence d'espèces invasives. Le territoire s'inscrit dans la trame verte et bleue (TVB) régionale, structurée autour de réservoirs de biodiversité variés et de continuités écologiques liées aux cours d'eau, aux milieux forestiers et aux paysages agro-écologiques.

Le rapport indique que la trame verte et bleue du SCoT est cartographiée à l'échelle de chaque commune, et que cet atlas est annexé au rapport de présentation²⁰. Cet atlas n'est pas présent dans les documents fournis. **La MRAe recommande donc d'intégrer l'atlas de la trame verte et bleue cartographié à l'échelle des communes dans le dossier final.**

La TVB²¹ du PLUi reprend celle du SCoT, en y ajoutant l'identification de nouveaux réservoirs de biodiversité dans les milieux humides et boisés, ainsi que des éléments de fragmentation (obstacles à l'écoulement et routes nationales et départementales). Le rapport indique que le SCoT a identifié une coupure d'urbanisation à préserver dans les communes de Roquefort, Sarbazan, Gabarret et Saint-Justin. Cependant, l'absence d'atlas cartographique permettant d'identifier précisément des continuités écologiques à l'échelle du PLUi ne permet pas de juger de la bonne prise en compte de ces enjeux dans le projet.

La MRAe recommande d'établir une cartographie fine des continuités écologiques à préserver, à restaurer ou à créer à l'échelle du PLUi, y compris en milieu urbain, afin de s'assurer de leur préservation réglementaire dans le PLUi.

Selon le rapport, les milieux les plus sensibles sont classés en zone naturelle protégée Np inconstructible excepté pour les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement.

La MRAe recommande de restreindre davantage les constructions autorisées en zone Np, soulignant que les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif englobent de nombreuses possibilités de constructions susceptibles d'incidences notables sur l'environnement.

Les cours d'eau et les ripisylves sont classés en zone naturelle Np avec une zone tampon d'environ 100 m de part et d'autre des berges (correspondant aux réservoirs de biodiversité des vallées).

Le règlement du PLUi prévoit la protection des zones humides en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, mais cette trame ne couvre pas systématiquement toutes les zones humides recensées. La MRAe souligne que certains secteurs, comme celui du Loustalet à Créon d'Armagnac sont maintenus en zone 1AU alors que des inventaires pédologiques ont identifié des zones humides sur l'intégralité du site. Par ailleurs, le projet de PLUi renvoie à une date ultérieure (après 2035 selon le dossier) l'ouverture à l'urbanisation de secteurs comportant des zones humides en les classant en zone 2AU comme cela peut être le cas pour le secteur de Saint-Leu à Lencouacq, par exemple.

La MRAe recommande de mettre en œuvre dès à présent des mesures permettant de garantir la préservation de l'ensemble des zones humides identifiées ce qui devrait amener à revoir le classement en zone 1AU et 2AU de secteurs à enjeux au sens de l'évaluation environnementale.

La MRAe constate des raisonnements similaires pour d'autres milieux à forts enjeux, comme les espaces boisés (notamment la chênaie de Lencouacq) ou des sites présentant des enjeux importants en raison de la faune et de la flore qu'ils hébergent (zone d'activité de Losse).

Les OAP mettent en évidence les arbres remarquables à protéger. Elles ne proposent pas de mesures de préservation de haies ni d'alignements d'arbres et ne détaillent pas les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Les mesures proposées par les OAP et le règlement doivent néanmoins être en adéquation avec les recommandations du diagnostic écologique, lequel identifie, par exemple, que la zone 1AU du Herré recoupe à l'ouest le continuum des milieux agricoles, pour lequel le maintien des haies est essentiel, mais ces dernières ne sont pas reportées sur l'OAP et le règlement. Il en va de même pour la zone humide et la plantation de chênes, situées à l'est de la zone 1AUhb de Lencouacq, à préserver impérativement, mais ces éléments ne sont pas repris dans les OAP et le règlement.

20 Rapport de présentation – État initial de l'environnement - page 77

21 Rapport de présentation – État initial de l'environnement - page 147

La MRAe recommande de protéger l'ensemble des secteurs identifiés à fort enjeu écologique ou paysager conformément aux articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou de les classer en zone naturelle N ou Np afin de garantir effectivement leur préservation.

D. Prise en compte des incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

Le territoire de la communauté de communes des Landes d'Armagnac se caractérise par deux grandes unités paysagères, décrites et cartographiées dans le rapport²². Au nord et à l'ouest, le plateau landais se caractérise par de vastes espaces forestiers dominés par le pin, ponctués de clairières agricoles, de ripisylves denses et d'un relief léger. Au sud et à l'est, le Bas-Armagnac offre une mosaïque de vignes, prairies et boisements feuillus, ainsi que de nombreux éléments patrimoniaux, notamment autour de la vallée alluviale de la Douze. Une transition progressive entre ces deux paysages s'observe à l'est, où les boisements deviennent plus feuillus et moins résineux.

Le rapport identifie les points de vue et les entrées de ville à protéger et/ou à valoriser et restitue une analyse des formes urbaines des bourgs du territoire.

Il liste et cartographie les sites inscrits et les édifices protégés au titre des monuments historiques (églises et châteaux) et répertorie un petit patrimoine bâti et naturel d'intérêt à préserver (châteaux, églises, lavoirs).

Le règlement du PLUi prévoit la mise en œuvre d'une protection des éléments paysagers d'intérêt au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, d'un classement en EBC ou en zone agricole protégée Np et Ap, inconstructible. Le dossier précise que le projet de PLUi décline 3 550 hectares de milieux boisés au titre d'espaces boisés classés, soit -80 % par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur au profit des zones Np. Le dossier justifie ce choix pour son caractère réglementaire plus souple vis-à-vis des projets d'aménagements légers de type cheminement doux ou l'entretien des abords des cours d'eau en termes de réglementation.

La MRAe demande que les espaces boisés faisant l'objet d'un déclassement soient analysés au regard de leurs enjeux patrimoniaux et environnementaux, et que les boisements présentant un fort enjeu ne soient pas déclassés.

La communauté de communes des Landes d'Armagnac possède plusieurs zones d'activités dont la qualité paysagère varie fortement selon les communes. Le PLUi vise à harmoniser leur intégration sur l'ensemble du territoire au travers du règlement et des OAP.

E. Prise en compte des risques et nuisances

Le territoire de la communauté de communes des Landes d'Armagnac est concerné par le **risque inondation** par débordement de cours d'eau, remontée de nappe phréatique et par ruissellement pluvial. Il est couvert par trois Atlas des Zones Inondables (AZI) dont celui des Landes, avec 16 communes concernées, (dont 14 présentent un risque majeur) et par le porter-à-connaissance des espaces de mobilité du Ciron.

Le règlement du PLUi propose une trame graphique spécifique permettant de localiser les secteurs exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Selon le dossier, ces secteurs ne comprennent pas de zone ouverte à l'urbanisation.

Concernant la prise en compte des **risques de remontée de nappe**, le règlement prévoit des dispositions afin de garantir une conception des nouvelles constructions permettant d'éviter ou de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques (interdiction des sous-sols et seuil minimal pour le plancher des constructions).

Le territoire est également exposé au **risque de retrait et gonflement des argiles** (aléa faible à modéré), au **risque lié aux cavités souterraines naturelles**, notamment à Roquefort, Saint-Gor et Arue, ainsi qu'au **risque de mouvements de terrain**, qui concerne particulièrement les communes de Roquefort, Arue Sarbazan et Saint-Justin. Des études menées entre 2014 et 2021 par la DDTM des Landes et le BRGM, montrent que Roquefort est largement exposée aux affaissements karstiques, tandis qu'Arue et Sarbazan ne présentent qu'un aléa limité. Les investigations récentes menées à Roquefort confirment un sous-sol hétérogène et instable, justifiant des restrictions de circulation, une surveillance renforcée et des prescriptions strictes pour l'urbanisation. Ces études ont permis d'établir une cartographie des zones d'aléa pour les trois communes, intégrée en annexe du PLUi, dont le règlement rend inconstructibles les secteurs à aléa fort.

Le département des Landes, couvert à 67 % par la forêt et particulièrement sensible aux incendies, s'appuie

²² Rapport de présentation – État initial de l'environnement - pages 85 et suivantes

sur un règlement interdépartemental harmonisé depuis 2016 pour prévenir le risque, incluant interdiction d'emploi du feu en forêt, obligation de débroussaillage, limitations d'accès et un maillage important de surveillance assuré notamment par les tours de guet et des systèmes de vidéosurveillance. Néanmoins la période 2012-2022 a enregistré 91 feux sur le territoire des Landes d'Armagnac, brûlant 322 hectares. Le dossier présente une cartographie des dispositifs de lutte contre les incendies comprenant 495 points d'eau incendie répartis sur tous le territoire. Le règlement, dans sa partie graphique, inclut une trame relative à l'« aléa fort feu de forêt », et dans sa partie écrite, prévoit des mesures visant à réduire les risques d'incendie. Celles-ci imposent notamment que toute construction soit située à une distance minimale de douze mètres d'un espace boisé, qu'un débroussaillage de 50 mètres soit effectué conformément aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et que les accès et la circulation soient assurés pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Le dossier déplore l'absence d'un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt permettant de dresser un cadre réglementaire strict.

Les OAP prévoient pour ces zones une bande non bâtie de recul protection feu de forêt à défricher sans en préciser la largeur.

La MRAe demande d'élargir la bande non bâtie de recul protection feu de forêt à 50 mètres dans le périmètre des zones à urbaniser prévues dans le projet de PLUi afin que la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLD) n'impacte pas les milieux naturels en lisières.

Concernant les nuisances, l'état initial de l'environnement identifie un territoire sensible aux émissions sonores liées aux infrastructures routières. Le règlement prévoit l'instauration de marges de reculs par rapport aux voies pour l'implantation des nouvelles constructions. Les secteurs affectés par le bruit, cartographiés dans le rapport, devraient figurer sur le plan de zonage.

Le diagnostic agricole analyse les enjeux liés aux conflits d'usages entre activités agricoles et urbanisation (nuisances olfactives et sonores, irrigation et travaux dans les champs). Les OAP et le règlement du PLUi prévoient des espaces tampons paysagers entre zones résidentielles et agricoles pour limiter les conflits d'usages, réduire les impacts environnementaux de l'urbanisation et les nuisances agricoles. Il convient cependant de montrer que le projet de PLUi prend en compte les périmètres d'inconstructibilité réciproques avec les zones d'habitat générés par les bâtiments agricoles, les zones d'épandage et les parcours d'élevage.

F. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique

Le rapport met en évidence les impacts du changement climatique sur l'agriculture et sur l'aggravation des risques de feu de forêt, d'inondation, de retrait et gonflement des argiles. Il indique que les secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre (GES) sont les secteurs du transport routier et de l'agriculture.

Le rapport fait le constat de déplacements presque exclusivement en voiture individuelle. Selon le dossier, l'offre en transports collectifs est très faible et l'offre de mobilités alternatives à la voiture individuelle est quasi inexistante.

Le projet prévoit la création de maillages de liaisons pour les modes doux (cheminements, aménagements spécifiques, etc.) à l'échelle des bourgs. Ces liaisons permettront d'établir des liens entre les quartiers résidentiels et les principales polarités communales (centre-bourg, équipements, commerces, etc.). Ce maillage est intégré dans les nouvelles zones urbaines à créer, qu'elles soient résidentielles, économiques ou dédiées aux équipements. Le PLUi prévoit le développement de circuits touristiques tels que la voie verte du Marsan et de l'Armagnac et d'itinéraires de déplacement du quotidien par l'instauration d'emplacements réservés et de liaisons douces à réaliser dans les OAP.

Le rapport met par ailleurs en évidence un parc de logements anciens, 70 % des résidences principales ayant été construits avant 1975, fortement consommateur d'énergie pour le chauffage. La MRAe note qu'aucune prescription relative à cette problématique n'est intégrée dans le règlement.

La MRAe recommande d'intégrer des mesures et prescriptions favorisant la rénovation énergétique et la conception bioclimatique des constructions au niveau du règlement et des OAP²³.

23 Pages 42-45 du document réalisé par le CEREMA :Accompagnement pour la prise en compte des enjeux, climat, air, énergie dans la planification urbaine pour la Communauté d'Agglomération Bar-le-Duc-Sud-Meuse. Document disponible via le lien internet suivant : https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/603538/accompagnement-pour-la-prise-en-compte-des-enjeux-climat-air-energie-dans-la-planification-urbaine-c?_lg=fr-FR

S'agissant des énergies renouvelables, le rapport indique une production de 81 GWh en 2021 par l'exploitation uniquement du photovoltaïque représentant 88 % des consommations énergétiques totales du territoire. Le rapport traite essentiellement des centrales photovoltaïques et évoque le développement de projets agrivoltaïques à privilégier sur des secteurs favorables, notamment les secteurs en déprise agricole, afin de ne pas porter atteinte aux espaces agricoles en exploitation. Le dossier mentionne un projet de méthaniseur prévu en zone Ay, sans plus de détail. L'incitation à la pose de panneaux photovoltaïque ne semble pas être évoquée dans le dossier.

La MRAe recommande de conforter la pertinence des zones 1AUpv dans le PLUi sur la base d'une analyse prenant en compte le critère environnemental. Elle recommande de privilégier les énergies renouvelables de moindre impact sur l'environnement. La stratégie de l'État pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine rappelle l'importance d'intégrer ces projets dans une stratégie publique locale, ainsi que les conditions favorables à une haute intégration environnementale, notamment l'absence d'incidence sur des espèces protégées ainsi que l'évitement des zones humides et des espaces protégés pour la protection de la nature et des paysages.

L'État, dans le cadre de la stratégie d'adaptation au changement climatique, a établi une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) permettant d'anticiper les effets du changement climatique et leurs conséquences dans l'aménagement. Cette TRACC a pour objectif d'aider les porteurs de documents de planification à anticiper les impacts du climat futur et ainsi orienter leurs mesures d'adaptation territoriale.

La MRAe recommande également de consolider l'analyse portant sur l'adaptation au changement climatique en s'appuyant notamment sur les références disponibles (TRACC, Météo France¹², DRIASEau)²⁴

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

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Landes d'Armagnac, porté par la communauté de communes des Landes d'Armagnac vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 1001 habitants supplémentaires, la construction de 602 logements et la mobilisation de 37,5 hectares en extension selon le dossier.

Le rapport de présentation propose un diagnostic complet du territoire, articulé avec les documents de planification supérieurs. Le projet de PLUi prend en compte plusieurs risques (inondation, feu de forêt, mouvements de terrain), certains points restent toutefois insuffisamment traités, notamment les capacités réelles d'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne semblent pas pleinement atteints sachant que la MRAe considère que tous les espaces consommant des zones naturelles, agricoles ou forestières dans le projet de PLUi ne sont pas comptabilisés. Il s'avère nécessaire de renforcer la réutilisation du bâti existant et la densification urbaine, ainsi que des zones à urbaniser, afin d'optimiser la réduction de consommation des espaces NAF à forts enjeux.

Les caractéristiques environnementales des secteurs ouverts à l'urbanisation, des STECAL et des emplacements réservés sont insuffisamment ou pas précisées, ce qui ne permet pas de garantir l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Par ailleurs, la protection des milieux naturels à enjeux forts doit être renforcée, notamment par des classements réglementaires assurant leur préservation.

Enfin, les projets photovoltaïques doivent être justifiés au regard des critères du décret 2023-1408, en démontrant qu'ils n'entraînent pas de consommation d'espaces NAF, qu'ils sont réversibles et qu'ils préservent les fonctions écologiques des sites concernés.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus 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.

²⁴ <https://www.drias-eau.fr>

À Bordeaux, le 7 mai 2026.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la Présidente par intérim

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h