

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES LANDES

Communauté de communes Côteaux et Vallées des Luys (CCCVL)

Annexes au rapport de la Commission d'enquête publique

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUi-H), abrogation de 5 cartes communales, révision des zonages d'assainissement des 16 communes de la communauté de communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL)

PERIODE DE L'ENQUÊTE : du 21 octobre au 19 novembre 2024

RESPONSABLE DU PROJET :

COMMUNAUTE DE COMMUNES « COTEAUX ET VALLEES DES LUYs »

COMMISSION D'ENQUÊTE :

Président : M. Philippe PERONNE

Membres : M. Eric LOPEZ

M. Gérard VOISIN

Date du rapport : 19 décembre 2024

SOMMAIRE de l'ANNEXE

1 TABLE DES MATIERES

2	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	2-3
3	REPOSE DES MAITRES D'OUVRAGES.....	3-11
4	COMPTE RENDU DETAILLE DES VISITES DE TERRAIN	4-22

2 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

[Article R123-18](#)

[...]

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

[...]

Références de l'enquête

Enquête publique relative à :

- Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys.
- Abrogation des cinq cartes communales opposables aux tiers des communes de Bastennes, Brassempouy, Castelnau-Chalosse, Donzacq et Gaujacq.
- Révision des zonages d'assainissement des seize communes membres de la communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys.

Cette enquête a été prescrite par décision de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) du 27 septembre 2024, elle a été ouverte durant 30 jours consécutifs du lundi 21 octobre 2024 à 9h au mardi 19 octobre 2024 à 16 h 30h.

L'enquête publique est réalisée dans les conditions prévues par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivant du code de l'environnement.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Article R123-18

[...]

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

[...]

Références de l'enquête

Enquête publique relative à :

- Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys.
- Abrogation des cinq cartes communales opposables aux tiers des communes de Bastennes, Brassempouy, Castelnau-Chalosse, Donzacq et Gaujacq.
- Révision des zonages d'assainissement des seize communes membres de la communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys.

Cette enquête a été prescrite par décision de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) du 27 septembre 2024, elle a été ouverte durant 30 jours consécutifs du lundi 21 octobre 2024 à 9h au mardi 19 octobre 2024 à 16h30.

L'enquête publique est réalisée dans les conditions prévues par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivant du code de l'environnement.

1) Observations du public

a. Armature territoriale

Le Maire de Gaujacq conteste le classement de sa commune dans l'armature territoriale définie par le projet de PLUi-H, au regard de la non prise en compte de sa population et des rubriques relatives aux risques dans la grille de classification.

b. Statut des parcelles

i. Commune de Gaujacq

- Le Maire de Gaujacq attire l'attention sur un transfert du statut constructible de la parcelle ZR 0038 vers la parcelle ZP 0038, constructible dans le cadre de l'actuelle carte communale (construction prévue d'un lotissement de 14

maisons pour laquelle le financement d'études d'assainissement collectif est envisagé par le Syndicat des Eschourdes).

- M. Michel Bédoura demande que sa parcelle ZR0038 demeure constructible (voir supra).
- Le Maire de Gaujacq attire l'attention sur certaines parcelles sises en plein bourg « écartées de la construction » (exemples donnés : parcelles ZC22 et ZP177, ZC 37).
- Une demande de zone touristique (camping à la ferme et aire de stationnement pour camping-cars) n'aurait pas reçu de réponse.
- Les sites touristiques et d'implantation d'entreprises (Chanel) pourraient selon la Maire être pénalisés par l'importante diminution des surfaces constructibles sur le territoire de sa commune.

Ces différentes demandes, notamment celle relative à l'armature territoriale, fondent l'avis défavorable de la commune sur le PLUi-H et l'abrogation de sa carte communale.

- Mme Dominique Napias demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- M. Crabos et Mme Cazaubon contestent le caractère selon eux faux du plan de zonage en tant qu'il concerne les parcelles ZL42, ZL 91, 92 et 93. Ils souhaitent :
 - i. Rétablir l'implantation des maisons ;
 - ii. Considérant la RD 58 (limite des 15 mètres), que les limites de la carte communale soient reprises dans le PLUi-H ou que les limites des parcelles 91 et 92 soient prolongées.

ii. Commune d'Amou

- Mme Coupé et M. Kanel (Sté « Les nuits de Cassiopée ») demandent le passage des parcelles 258, 259, 260, 262, 267 et 328 de zonage A au zonage NT1 pour pouvoir développer leur entreprise d'hébergements touristiques.
- Mme Marie-Pierre Vassé demande que la partie de parcelle 479 prévue en zone agricole soit rétablie en zone constructible.
- Mme Geneviève Bastiat-Dupouy demande le maintien en zone constructible d'une partie de sa propriété (1500m² sur 14500m²) cadastrée F002, 003, 010.
- L'indivision Latry-Laulhé demande la réintégration des parcelles M281, M282, K359, K82 et K83 en zone constructible.
- Mmes Dutoya et Joie demandent la réintégration des parcelles AC11 et AC141 en zone UB.
- M. Jean-Pierre Lamagnère s'étonne du choix fait de créer une zone artisanale autour de la déchetterie près du cimetière.

- Mme Soufflard, pour le compte de M. et Mme Brethes, demande le classement en zone constructible de la parcelle M276. Le bailleur social « Domofrance » aurait l'intention d'y créer des logements.
- Mme Andrée Basque demande la réintégration de la partie de sa parcelle 287 projetée en zone agricole en zone constructible.
- Mme Didomenico demande que sa parcelle 374 demeure constructible.
- M. Christian Dufau va déposer une demande d'ouverture de chantier sur sa parcelle E617.
- Mme Marie-Christine Mouchet va déposer une demande d'ouverture de chantier sur ses parcelles F383 et 384 (la parcelle F383 est actuellement à la vente).

iii. Commune d'Arsague

- M. Sébastien Saint-Germain demande que sa parcelle OA 839 pour laquelle il a obtenu un certificat d'urbanisme en 2023 soit réintégrée en zone constructible.
- Mme Danièle Lamagnère demande le classement de sa parcelle 184 en zone Nh.

iv. Commune de Pomarez

- Le Maire de Pomarez attire l'attention sur le fait que les parcelles G685, 687, 689 et 690 figurent selon lui à tort en Zone A. Compte tenu des différentes autorisations d'urbanisme octroyées sur ces parcelles de 2022 à 2024, il demande leur intégration en zone UB du PLUi-H.
- M. Christian Aray demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- M. Guy Ducasse demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- Mme Lucie Ducasse demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- M. Philippe Cazaux demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- M. Didier Lageyre demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- M. Pierre Montjean demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- M. Siberchicot Labouyrie demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- M. Fabrice Fouques demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.

- M. Jean-Michel Ducamp demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- M. Guy Saint-Jean demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- La famille Angel demande le reclassement de leur parcelle H244 en zone constructible.
- Le Maire de Pomarez demande que les parcelles G767 et G577, classées en zone UY (industrielle) fassent l'objet d'un classement permettant l'édification d'un cabinet paramédical et d'un cabinet dentaire.
- Mme Constance Nougaro demande que la parcelle G767 fasse l'objet d'un classement permettant l'édification d'un cabinet paramédical.
- Mme Violeta Tutunel demande que la parcelle G577 fasse l'objet d'un classement permettant l'édification d'un cabinet dentaire.
- M. Darnaudet s'oppose au passage de la parcelle n°10 en zone de loisirs pour qu'y soit édifié un stand de tir.
- La Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le Sud-Ouest (SEPANSO), représentée par M. Cingal, s'oppose au passage de la parcelle n°10 en zone de loisirs pour qu'y soit édifié un stand de tir.
- M. Christian Aray s'oppose au passage de la parcelle n°10 en zone de loisirs pour qu'y soit édifié un stand de tir. Il redoute notamment les nuisances sonores.
- M. André Dupouy s'oppose au passage de la parcelle n°10 en zone de loisirs pour qu'y soit édifié un stand de tir.
- M. Jean-Jacques Dauguettes s'oppose au passage de la parcelle n°10 en zone de loisirs pour qu'y soit édifié un stand de tir. Il entend protéger ainsi ses palombières.
- M. Laurent Portafaix souhaite déposer un dossier de déclassement.
- M. Guillaume Bessellerre demande que ses parcelles E298 et 300 soient réintégrées en zone constructible.
- La famille Moreau dépose un dossier d'information relatif à son projet de création d'infrastructure sportive dédiée au tir.

v. Commune de Donzacq

- M. Jean-Marie Ducazaux demande le classement des parcelles 79 et 465 en zone NT1.

vi. Commune de Castel-Sarrazin

- L'indivision Deyris-Mingepan (2 observations) propose la création d'une zone constructible sur un terrain constitué de la parcelle ZD166 et d'une partie de la parcelle ZD213 (surface de 20.000m²).

- Monsieur Pierre Alexandre LESPARE et Madame FAURE Elise, propriétaires d'une maison sur la commune de CastelSarrazin, souhaitent retrouver des images (zonage) de passage de fossé, car ils ont des soucis d'inondation".
- La commune représentée par son maire et M. Domarle demande la suppression de l'emplacement réservé Cas-01 ; elle demande en outre la révision du zonage UB sur la route de l'Eglise à proximité immédiate de la parcelle ZK0290 (la zone UB devrait s'arrêter à sa limite et ne déborderait pas sur la parcelle ZK0291).
- M. et Mme Demonchy demandent communication des documents sur lesquels le projet de PLUi-H s'est basé. En effet, ils redoutent, du fait de la zone en aléa fort de ruissellement, une dépréciation importante de leur maison et le risque de ne plus pouvoir l'assurer. Ils veulent déterminer les responsabilités par rapport à cette situation.
- M. Serge Ducasse demande le maintien de sa parcelle G534 en zone constructible (en tout ou partie).

vii. Commune de Brassempouy

- M. Nicolas ROUX appelle l'attention sur sa parcelle WI154 ; cette dernière fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voirie communale. Il n'accepte pas cette situation et demande à ce qu'un accord soit trouvé.

viii. Commune de Marpays

- M. et Mme Saint-Germain appellent l'attention sur leur parcelle B301 dont une partie a été retirée de la zone urbaine de densité moyenne. Ils demandent le classement de la totalité de la parcelle en zone urbaine.

ix. Commune de Bastennes

- Mme Vinko demande le classement de sa parcelle ZA162 en zone NA ou A.
- M. Torre et M. Brongniart souhaitent déposer un dossier de changement de destination de bâtiments agricoles.

x. Commune d'Argelos

- M. Jean-Marc SANS s'étonne que sa parcelle B290 fasse l'objet d'un emplacement réservé.
- Mme le Maire de la commune d'Argelos déclare renoncer au classement de la parcelle B290 en emplacement réservé.

xi. Commune de Nassiet

- M. Michel Lasserre demande que :
 - i. Qu'un chêne-liège sis à l'angle de la parcelle D1101 et classé « arbre remarquable de France » soit mentionné dans le PLUi-H ;

- ii. Attire l'attention sur le fait que le projet de déplacement et d'agrandissement du rond-point à l'angle de la D13 et de la route du Pont de Soarn aura pour conséquence l'amputation d'une partie de la parcelle B396 ;
 - iii. Souligne que la parcelle B296 est classée zone humide dans sa partie haute et, paradoxalement, non dans sa partie basse ; le sommet de la colline et donc de la parcelle étant ceint par des talus élevés, et comme indiqué dans son dossier joint, le problème des accès à cette parcelle (une fois cette dernière construite) s'avèrerait délicat et doit être pris en compte en amont de toute décision en la matière.
- M. et Mme Beguin demandent la réintégration de leurs parcelles 1033, 1034, 1048, 1050 et 1053 en zone constructible.
- xii. Commune de Bonnegarde
- M. Darracq dépose une observation pour contester le classement en zone constructible de sa parcelle B375 notamment.

2) Observations des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques consultées (PPC)

a. Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Landes

i. Sur les changements de destination.

20 changements de destination sont proposés dans le PLUi-H, ces derniers sont-ils comptabilisés dans les zones à urbaniser ?

ii. Sur les besoins en logements.

Voir infra les observations de la commission d'enquête.

b. Mission régionale d'autorité environnementale.

i. Sur la méthode de calcul du nombre de logements nécessaires à l'accueil des populations.

Voir infra les observations de la commission d'enquête.

3) Observations de la Commission d'Enquête

a. Question sur le calcul des besoins en logement

Le rapport de présentation indique que le calcul des besoins futurs en logements a été fait à partir d'une hypothèse de croissance de la population de 1% par an soit pour une population de 7639 habitants sur la CCCVL en 2020 une augmentation de 76 habitants par an. Comme il a été souligné dans plusieurs avis de personnes publiques associées, cette perspective de croissance de 1% par an paraît ambitieuse au vu des évolutions récentes de la population mais nous retenons cette valeur.

Pour les 10 années à venir qui servent de cadre pour le calcul des besoins en logements, l'accroissement de population à considérer est donc de **764 habitants**.

Le document évalue ensuite le besoin en logements sur la décennie à 450. Le ratio est donc de $764/450 = 1.7$ **habitants/logement**.

Ce ratio paraît faible au regard des ratio pris dans les autres territoires voisins qui sont de 2.2-2.3 en général et correspondent plus à la demande des acheteurs de terrains à bâtir qui sont en général des familles d'un couple avec enfants.

Il est d'ailleurs étonnant que les rapports d'étude des zonages d'assainissement considèrent les ratios suivants, calculés commune par commune sur la base de la population divisée par le nombre de logements occupés sur le dernier recensement :

- 8 communes avec un ratio de 2.2 habitants/logement : Amou, Argelos, Arsague, Bassercles, Brassempouy, Gaujacq, Marpaps, Nassiet
- 4 communes avec un ratio de 2.3 habitants/logement : Beyries, Bonnegarde, Donzacq, Pomarez
- 2 communes avec un ratio de 2.4 habitants/logement : Castaignos-Soulens, Castelnau Chalosse
- 1 commune avec un ratio de 2.5 habitants/logement : Beyries
- 1 commune avec un ratio de 2.6 habitants/logement : Castelsarrazin

La moyenne est donc vers **2.3 habitants par logement**, et pour un accroissement de population de 764 personnes en 10 ans, même en ajoutant les 91 personnes résultant du desserrement des foyers, on atteindrait une population de 855 personnes à loger toujours sur 450 logements soit un taux d'occupation de 1.9 personne par logement, ce qui reste encore éloigné des taux appliqués dans les révisions des zonages d'assainissement. Si on applique ce dernier taux de 1.9, le besoin en logements serait de 372 unités et non pas 450.

- **Comment expliquez-vous cette différence ?**

b. Question sur les zones 1AU déjà urbanisées

Nous avons pu constater sur le terrain que certains secteurs 1AU étaient déjà viabilisés, en cours de commercialisation voire déjà vendus et les constructions de logement en cours de chantier :

- zone AU centrale de Pomarez,
- zone 1AU de Marpaps
- Zone 1AU de Gaujacq

Comment les permis de lotir ou d'aménager ont-ils pu être accordés alors que le document d'urbanisme PLUi n'est pas encore validé ? Les documents d'urbanisme précédents en vigueur permettaient-ils ces secteurs constructibles ?

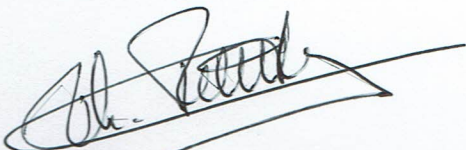
c. Question sur l'assainissement à Amou

Le rapport de présentation signale que la station de traitement des eaux usées d'Amou est non conforme et ne permet pas le traitement des eaux usées qui seront générées par les nouveaux logements des zones à urbaniser.

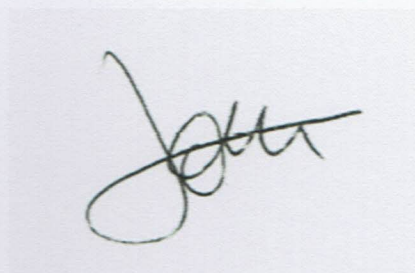
Où en est le projet de modernisation de la station, quel est le calendrier prévu pour la mise en service d'une nouvelle station ?

La commission d'enquête publique :

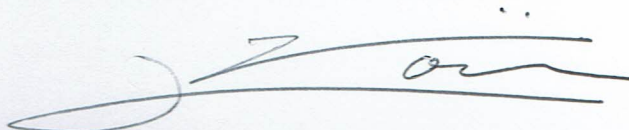
Philippe PERONNE



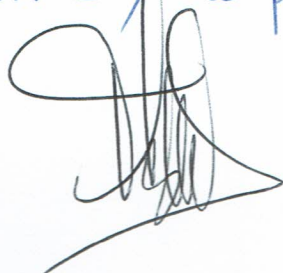
Eric Lopez



Gérard Voisin



Reçu le 26 novembre 2024.
M. BERGEZ, Vice-président



3 REPONSE DES MAITRES D'OUVRAGES

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

[Article R123-18](#)

[...]

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

[...]

Références de l'enquête

Enquête publique relative à :

- Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys.
- Abrogation des cinq cartes communales opposables aux tiers des communes de Bastennes, Brassempouy, Castelnau-Chalosse, Donzacq et Gaujacq.
- Révision des zonages d'assainissement des seize communes membres de la communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys.

Cette enquête a été prescrite par décision de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) du 27 septembre 2024, elle a été ouverte durant 30 jours consécutifs du lundi 21 octobre 2024 à 9h au mardi 19 octobre 2024 à 16h30.

Réponse de la collectivité : L'enquête publique s'est déroulée du lundi 21 octobre 2024 à 9h au mardi 19 novembre à 16h30.

L'enquête publique est réalisée dans les conditions prévues par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivant du code de l'environnement.

1) Observations du public

a. Armature territoriale

Le Maire de Gaujacq conteste le classement de sa commune dans l'armature territoriale définie par le projet de PLUi-H, au regard de la non prise en compte de sa population et des rubriques relatives aux risques dans la grille de classification.

Réponse de la collectivité : Plusieurs scénarii de classement ont été envisagés. Celui qui a été retenu par le Conseil Communautaire du 13 avril 2017 fixe quatre catégories de commune. Le classement dans la catégorie « Pôles intermédiaires » n'a pas de conséquence négative en termes d'habitat pour la commune de Gaujacq car les surfaces projetées dépassent celles allouées à cette catégorie de commune (1.64ha au lieu de 1.2ha pour l'habitat). L'armature territoriale n'a pas de répercussions sur l'accueil des entreprises (les zones ont été envisagés en prenant en compte les axes majeurs et les entreprises existantes).

b. Statut des parcelles

i. Commune de Gaujacq

- Le Maire de Gaujacq attire l'attention sur un transfert du statut constructible de la parcelle ZR 0038 vers la parcelle ZP 0038, constructible dans le cadre de l'actuelle carte communale (construction prévue d'un lotissement de 14 maisons pour laquelle le financement d'études d'assainissement collectif est envisagé par le Syndicat des Echourdes).
- Réponse de la collectivité : le zonage proposé dans le PLUi et travaillé avec les élus propose 0.24 ha sur la ZP38 et 0.96 ha sur la ZR38.
- M. Michel Bédoura demande que sa parcelle ZR0038 demeure constructible (voir supra).
- Le Maire de Gaujacq attire l'attention sur certaines parcelles sises en plein bourg « écartées de la construction » (exemples donnés : parcelles ZC22 et ZP177, ZC 37).
- Réponse : le zonage du PLUi, travaillé en concertation avec les élus communaux, est issu d'une analyse multicritère (qui prend en compte les risques, les réseaux, les enjeux environnementaux, l'objectif de modération de la consommation d'espace, etc.) ; l'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser.
- Une demande de zone touristique (camping à la ferme et aire de stationnement pour camping-cars) n'aurait pas reçu de réponse.
- Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.
- Les sites touristiques et d'implantation d'entreprises (Chanel) pourraient selon la Maire être pénalisés par l'importante diminution des surfaces constructibles sur le territoire de sa commune.
- Réponse : le zonage du PLUi, travaillé en concertation avec les élus communaux, est issu d'une analyse multicritère (qui prend en compte les risques, les réseaux, les enjeux environnementaux, l'objectif de modération de la consommation d'espace, etc.) ; l'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser.

Ces différentes demandes, notamment celle relative à l'armature territoriale, fondent l'avis défavorable de la commune sur le PLUi-H et l'abrogation de sa carte communale.

- Mme Dominique Napias demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- **Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.**
- M. Crabos et Mme Cazaubon contestent le caractère selon eux faux du plan de zonage en tant qu'il concerne les parcelles ZL42, ZL 91, 92 et 93. Ils souhaitent :
 - i. Rétablir l'implantation des maisons ;
 - ii. Considérant la RD 58 (limite des 15 mètres), que les limites de la carte communale soient reprises dans le PLUi-H ou que les limites des parcelles 91 et 92 soient prolongées.
- **Réponse : les parcelles sont aujourd'hui en partie en secteur UC du PLUi projeté ce qui permet leur constructibilité.**
- ii. Commune d'Amou
 - Mme Coupé et M. Kanel (Sté « Les nuits de Cassiopée ») demandent le passage des parcelles 258, 259, 260, 262, 267 et 328 de zonage A au zonage NT1 pour pouvoir développer leur entreprise d'hébergements touristiques.
 - **Réponse : il s'agit d'une demande de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), avec passage en CDPENAF, non prévue à ce jour dans la procédure.**
 - Mme Marie-Pierre Vassé demande que la partie de parcelle 479 prévue en zone agricole soit rétablie en zone constructible.
 - **Réponse : il n'y a pas de numéro de section ; s'il s'agit de la D479, elle est aujourd'hui partiellement en UC donc constructible. L'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace.**
 - Mme Geneviève Bastiat-Dupouy demande le maintien en zone constructible d'une partie de sa propriété (1500m² sur 14500m²) cadastrée F002, 003, 010.
 - **Réponse : le secteur est aujourd'hui à l'écart des zones urbanisées existantes et ne peut donc être pris en compte dans les zones à urbaniser.**
 - L'indivision Latry-Laulhé demande la réintégration des parcelles M281, M282, K359, K82 et K83 en zone constructible.
 - **Réponse : le secteur est aujourd'hui à l'écart des zones urbanisées existantes et ne peut donc être pris en compte dans les zones à urbaniser.**
 - Mmes Dutoya et Joie demandent la réintégration des parcelles AC11 et AC141 en zone UB.
 - **Réponse : une partie de la parcelle 11 est déjà en UB dans le PLUi projeté**
 - M. Jean-Pierre Lamagnère s'étonne du choix fait de créer une zone artisanale autour de la déchetterie près du cimetière.
 - Mme Soufflard, pour le compte de M. et Mme Brethes, demande le classement en zone constructible de la parcelle M276. Le bailleur social « Domofrance » aurait l'intention d'y créer des logements.
 - **Réponse : L'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace. La parcelle est en limite de la zone UB et d'une surface de 0.46 ha.**
 - Mme Andrée Basque demande la réintégration de la partie de sa parcelle 287 projetée en zone agricole en zone constructible.
 - **Réponse : le numéro de section n'est pas connu ce qui ne permet pas de situer la parcelle. S'il s'agit de la parcelle F287, le secteur est aujourd'hui à l'écart des zones urbanisées existantes et ne peut donc être pris en compte dans les zones à urbaniser. L'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace.**

- Mme Didomenico demande que sa parcelle 374 demeure constructible.
- Réponse : le numéro de section n'est pas connu ce qui ne permet pas de situer la parcelle. S'il s'agit de la parcelle D374, celle-ci est en partie inondable par l'aléa ruissellement. L'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace.
- M. Christian Dufau va déposer une demande d'ouverture de chantier sur sa parcelle E617.
- Réponse : le secteur est aujourd'hui à l'écart des zones urbanisées existantes et ne peut donc être pris en compte dans les zones à urbaniser.
- Mme Marie-Christine Mouchet va déposer une demande d'ouverture de chantier sur ses parcelles F383 et 384 (la parcelle F383 est actuellement à la vente).
- Réponse : le secteur est aujourd'hui à l'écart des zones urbanisées existantes et ne peut donc être pris en compte dans les zones à urbaniser.

iii. Commune d'Arsague

- M. Sébastien Saint-Germain demande que sa parcelle OA 839 pour laquelle il a obtenu un certificat d'urbanisme en 2023 soit réintégrée en zone constructible.
- Réponse : L'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace. La parcelle est en limite de la zone UB et d'une surface de 0.23 ha.
- Mme Danièle Lamagnère demande le classement de sa parcelle 184 en zone Nh.
- Réponse : le numéro de section n'est pas connu ce qui ne permet pas de situer la parcelle. S'il s'agit de la parcelle A 184, la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.

iv. Commune de Pomarez

- Le Maire de Pomarez attire l'attention sur le fait que les parcelles G685, 687, 689 et 690 figurent selon lui à tort en Zone A. Compte tenu des différentes autorisations d'urbanisme octroyées sur ces parcelles de 2022 à 2024, il demande leur intégration en zone UB du PLUi-H.
- Réponse : L'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace. Les trois parcelles sont en limite de la zone UB et d'une surface totale de 1.6 ha. La demande sera analysée dans le cadre de l'enquête publique.
- M. Christian Aray demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.
- M. Guy Ducasse demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.
- Mme Lucie Ducasse demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.
- M. Philippe Cazaux demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.
- M. Didier Lageyre demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.

- M. Pierre Montjean demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- **Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.**
- M. Siberchicot Labouyrie demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- **Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.**
- M. Fabrice Fouques demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant. **Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.**
- Jean-Michel Ducamp demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- **Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.**
- M. Guy Saint-Jean demande à bénéficier d'une option de changement de destination pour un bâtiment agricole lui appartenant.
- **Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.**
- La famille Angel demande le reclassement de leur parcelle H244 en zone constructible.
- **Réponse : le secteur est aujourd'hui à l'écart des zones urbanisées existantes et ne peut donc être pris en compte dans les zones à urbaniser.**
- Le Maire de Pomarez demande que les parcelles G767 et G577, classées en zone UY (industrielle) fassent l'objet d'un classement permettant l'édification d'un cabinet paramédical et d'un cabinet dentaire.
- **Réponse : la destination médicale paraît peu compatible avec la destination industrielle de la zone**
- Mme Constance Nougaro demande que la parcelle G767 fasse l'objet d'un classement permettant l'édification d'un cabinet paramédical.
- **Réponse : la destination médicale paraît peu compatible avec la destination industrielle de la zone**
- Mme Violeta Tutunel demande que la parcelle G577 fasse l'objet d'un classement permettant l'édification d'un cabinet dentaire.
- **Réponse : la destination médicale paraît peu compatible avec la destination industrielle de la zone**
- M. Darnaudet s'oppose au passage de la parcelle n°10 en zone de loisirs pour qu'y soit édifié un stand de tir.
- La Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le Sud-Ouest (SEPANSO), représentée par M. Cingal, s'oppose au passage de la parcelle n°10 en zone de loisirs pour qu'y soit édifié un stand de tir.
- M. Christian Aray s'oppose au passage de la parcelle n°10 en zone de loisirs pour qu'y soit édifié un stand de tir. Il redoute notamment les nuisances sonores.
- M. André Dupouy s'oppose au passage de la parcelle n°10 en zone de loisirs pour qu'y soit édifié un stand de tir.
- M. Jean-Jacques Dauguettes s'oppose au passage de la parcelle n°10 en zone de loisirs pour qu'y soit édifié un stand de tir. Il entend protéger ainsi ses palombières.
- M. Laurent Portafaix souhaite déposer un dossier de déclassement.
- M. Guillaume Bessellerre demande que ses parcelles E298 et 300 soient réintégrées en zone constructible.
- **Réponse : les parcelles sont déjà, en partie, en zone UB**
- La famille Moreau dépose un dossier d'information relatif à son projet de création d'infrastructure sportive dédiée au tir.

v. Commune de Donzacq

- M. Jean-Marie Ducazaux demande le classement des parcelles 79 et 465 en zone NT1.
- Réponse : il s'agit d'une demande de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), avec passage en CDPENAF, non prévue à ce jour dans la procédure.

vi. Commune de Castel-Sarrazin

- L'indivision Deyris-Mingepan (2 observations) propose la création d'une zone constructible sur un terrain constitué de la parcelle ZD166 et d'une partie de la parcelle ZD213 (surface de 20.000m²).
Réponse : L'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace. Les parcelles sont en limite de la zone UB.
- Monsieur Pierre Alexandre LESPARE et Madame FAURE Elise, propriétaires d'une maison sur la commune de Castel-Sarrazin, souhaitent retrouver des images (zonage) de passage de fossé, car ils ont des soucis d'inondation".
- La commune représentée par son maire et M. Domarle demande la suppression de l'emplacement réservé Cas-01 ; elle demande en outre la révision du zonage UB sur la route de l'Eglise à proximité immédiate de la parcelle ZK0290 (la zone UB devrait s'arrêter à sa limite et ne déborderait pas sur la parcelle ZK0291).
- Réponses : les élus prennent acte.
- M. et Mme Demonchy demandent communication des documents sur lesquels le projet de PLUi-H s'est basé. En effet, ils redoutent, du fait de la zone en aléa fort de ruissellement, une dépréciation importante de leur maison et le risque de ne plus pouvoir l'assurer. Ils veulent déterminer les responsabilités par rapport à cette situation.
- Réponses : il s'agit d'une étude hydraulique réalisée par l'Etat sur le bassin versant des Luys.
- M. Serge Ducasse demande le maintien de sa parcelle G534 en zone constructible (en tout ou partie).

vii. Réponses : le zonage ne correspond pas avec la commune ce qui ne permet pas de situer la parcelle. S'il s'agit de la parcelle G534 sur Pomarez, l'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace

viii. Commune de Brassempouy

- M. Nicolas ROUX appelle l'attention sur sa parcelle WI154 ; cette dernière fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voirie communale. Il n'accepte pas cette situation et demande à ce qu'un accord soit trouvé.
- Réponses : les élus prennent acte.

ix. Commune de Marpays

- M. et Mme Saint-Germain appellent l'attention sur leur parcelle B301 dont une partie a été retirée de la zone urbaine de densité moyenne. Ils demandent le classement de la totalité de la parcelle en zone urbaine.
- Réponses : les élus prennent acte. L'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace.

x. Commune de Bastennes

- Mme Vinko demande le classement de sa parcelle ZA162 en zone NA ou A.
- Réponses : les élus prennent acte.
- M. Torre et M. Brongniart souhaitent déposer un dossier de changement de destination de bâtiments agricoles.
- Réponse : la demande peut être analysée dans le cadre de l'enquête publique.

xi. Commune d'Argelos

- M. Jean-Marc SANS s'étonne que sa parcelle B290 fasse l'objet d'un emplacement réservé.
- **Réponse : cf. réponse ci-dessous**
- Mme le Maire de la commune d'Argelos déclare renoncer au classement de la parcelle B290 en emplacement réservé.

xii. Commune de Nassiet

- M. Michel Lasserre demande que :
 - i. Qu'un chêne-liège sis à l'angle de la parcelle D1101 et classé « arbre remarquable de France » soit mentionné dans le PLUi-H ;
 - **Réponses : cet élément peut être ajouté au règlement graphique (outil L151-23 CU).**
 - i. Attire l'attention sur le fait que le projet de déplacement et d'agrandissement du rond-point à l'angle de la D13 et de la route du Pont de Soarn aura pour conséquence l'amputation d'une partie de la parcelle B396 ;
 - **Réponses : les élus prennent acte.**
 - i. Souligne que la parcelle B296 est classée zone humide dans sa partie haute et, paradoxalement, non dans sa partie basse ; le sommet de la colline et donc de la parcelle étant ceint par des talus élevés, et comme indiqué dans son dossier joint, le problème des accès à cette parcelle (une fois cette dernière construite) s'avèrerait délicat et doit être pris en compte en amont de toute décision en la matière.
 - M. et Mme Beguin demandent la réintégration de leurs parcelles 1033, 1034, 1048, 1050 et 1053 en zone constructible.

Réponse : Réponse : L'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace. Les parcelles sont en limite de la zone UB.

xiii. Commune de Bonnegarde

- M. Darracq dépose une observation pour contester le classement en zone constructible de sa parcelle B375 notamment.
- **Réponses : La parcelle n'appartient pas à Monsieur DARRACQ, les élus prennent acte.**

2) Observations des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques consultées (PPC)

a. Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Landes

i. Sur les changements de destination.

20 changements de destination sont proposés dans le PLUi-H, ces derniers sont-ils comptabilisés dans les zones à urbaniser ?

Réponse de la collectivité : les changements de destination sont effectivement comptabilisés dans l'offre de logements. Le chapitre 3.3 de la partie « justification » du Rapport de Présentation :

**POTENTIEL DE LOGEMENTS TOTAL PROPOSE DANS LE PLUi-H DU SECTEUR COTEAUX ET
VALLEES DES LUYX SUR 2024-2034**

442 LOGEMENTS DONT

37% EN DENSIFICATION SOIT 161 LOGEMENTS :

- **109 DENTS CREUSES**
- **11 DIVISIONS PARCELLAIRES**
- **41 LOGEMENTS VACANTS MOBILISES**

A CELA S'AJOUTENT 20 CHANGEMENTS DE DESTINATION POUR DU LOGEMENT

**63% EN EXTENSION (SOIT 281 LOGEMENTS) SUR 25,75 HA, SOIT UNE BAISSSE DE CONSOMMATION D'ESPACE DE
29% PAR RAPPORT A LA DECENNIE PRECEDENTE (LA CONSOMMATION D'ESPACE 2012-2022 EST DE 36,25 HA
POUR L'HABITAT).**

Le potentiel en logements s'élève à 442 logements dans les zones urbaines et à urbaniser, à cela s'ajoutent les 20 logements liés aux changements de destination.

ii. Sur les besoins en logements.

Voir infra les observations de la commission d'enquête.

b. Mission régionale d'autorité environnementale.

i. Sur la méthode de calcul du nombre de logements nécessaires
à l'accueil des populations.

Voir infra les observations de la commission d'enquête.

3) Observations de la Commission d'Enquête

a. Question sur le calcul des besoins en logement

Le rapport de présentation indique que le calcul des besoins futurs en logements a été fait à partir d'une hypothèse de croissance de la population de 1% par an soit pour une population de 7639 habitants sur la CCCVL en 2020 une augmentation de 76 habitants par an. Comme il a été souligné dans plusieurs avis de personnes publiques associées, cette perspective de croissance de 1% par an paraît ambitieuse au vu des évolutions récentes de la population mais nous retenons cette valeur.

Pour les 10 années à venir qui servent de cadre pour le calcul des besoins en logements, l'accroissement de population à considérer est donc de **764 habitants**.

Le document évalue ensuite le besoin en logements sur la décennie à 450. Le ratio est donc de $764/450 = 1.7$ **habitants/logement**.

Ce ratio paraît faible au regard des ratio pris dans les autres territoires voisins qui sont de 2.2-2.3 en général et correspondent plus à la demande des acheteurs de terrains à bâtir qui sont en général des familles d'un couple avec enfants.

Il est d'ailleurs étonnant que les rapports d'étude des zonages d'assainissement considèrent les ratios suivants, calculés commune par commune sur la base de la population divisée par le nombre de logements occupés sur le dernier recensement :

- 8 communes avec un ratio de 2.2 habitants/logement : Amou, Argelos, Arsague, Bassercles, Brassempouy, Gaujacq, Marpaps, Nassiet
- 4 communes avec un ratio de 2.3 habitants/logement : Beyries, Bonnegarde, Donzacq, Pomarez
- 2 communes avec un ratio de 2.4 habitants/logement : Castaignos-Soulens, Castelnaud Chalosse
- 1 commune avec un ratio de 2.5 habitants/logement : Beyries
- 1 commune avec un ratio de 2.6 habitants/logement : Castelsarrazin

La moyenne est donc vers 2.3 habitants par logement, et pour un accroissement de population de 764 personnes en 10 ans, même en ajoutant les 91 personnes résultant du desserrement des foyers, on atteindrait une population de 855 personnes à loger toujours sur 450 logements soit un taux d'occupation de 1.9 personne par logement, ce qui reste encore éloigné des taux appliqués dans les révisions des zonages d'assainissement. Si on applique ce dernier taux de 1.9, le besoin en logements serait de 372 unités et non pas 450.

- **Comment expliquez-vous cette différence ?**

Réponse de la collectivité :

Les besoins en logements ont été calculés à la lumière des chiffres du diagnostic connus lors de la phase PADD en 2019, il s'agit des chiffres INSEE de 2016.

Les hypothèses de travail en 2019 étaient les suivantes :

- 7628 habitants en 2016
- 2.3 habitants/logement estimés en 2024
- 2.24 habitants/logement projetés en 2034
- 798 nouveaux habitants sur 10 ans pour une croissance projetée à l'échelle de la communauté de communes de 0.97%/an (avec des taux de croissance différenciés par polarités comme illustrés au chapitre 1.2 du Rapport de Présentation (Pièce 1.C)).

Cela conduit ainsi à un besoin de 91 logements pour le desserrement et 356 logements pour les nouveaux habitants, soit un besoin arrondi à 450 logements sur 10 ans.

Les derniers chiffres INSEE ont montré que le desserrement des ménages s'est fortement accéléré ces dernières années, et plus rapidement que le montrait le diagnostic en 2016 : la taille des ménages est ainsi de 2.22 habitants/logement en 2021 (chiffres INSEE disponibles en juillet 2024). Ces derniers chiffres ne remettent pas en cause les besoins en logements : avec une hypothèse de 2.22 habitants /ménage en 2024 et 2.16 en 2034, cela conduit à des besoins en logements estimés à 95 pour le desserrement et 369 pour les nouveaux habitants soit un total de 464 habitants.

La taille moyenne des ménages estimée dans le PLUi ou sur la base des nouveaux chiffres INSEE aboutissent, pour une croissance démographique de 0.97%/an sur 10 ans, aux mêmes besoins en logements de l'ordre de 450 logements.

Il est également important de rappeler que la taille moyenne des ménages à l'échelle de la CCVL est de 2.22 en 2021 et non 2.3 comme mentionné plus haut par la commission d'enquête.

Il y a également une erreur de la part de la commission dans son interprétation, car ce n'est pas 91 personnes pour le desserrement mais 91 logements.

Enfin, les hypothèses de travail tablent sur un besoin de 356 logements pour les 798 nouveaux habitants soit une taille moyenne des ménages de 2.24, et non 1.9 comme mentionné par la commission.

La commune de Beyries apparaît deux fois alors qu'il manque la commune de Bastennes.

b. Question sur les zones 1AU déjà urbanisées

Nous avons pu constater sur le terrain que certains secteurs 1AU étaient déjà viabilisés, en cours de commercialisation voire déjà vendus et les constructions de logement en cours de chantier :

- zone AU centrale de Pomarez,
- zone 1AU de Marpaps
- Zone 1AU de Gaujacq

Comment les permis de lotir ou d'aménager ont-ils pu être accordés alors que le document d'urbanisme PLUi n'est pas encore validé ? Les documents d'urbanisme précédents en vigueur permettaient-ils ces secteurs constructibles ?

Réponse de la collectivité : il s'agissait effectivement de terrains à urbaniser dans les documents en vigueur.

c. Question sur l'assainissement à Amou

Le rapport de présentation signale que la station de traitement des eaux usées d'Amou est non conforme et ne permet pas le traitement des eaux usées qui seront générées par les nouveaux logements des zones à urbaniser.

Où en est le projet de modernisation de la station, quel est le calendrier prévu pour la mise en service d'une nouvelle station ?

Réponse de la collectivité

Ci-dessous le calendrier prévisionnel des travaux de mise en conformité du système d'assainissement d'Amou :

1er semestre 2025 : Travaux sur le réseau afin de réduire les entrées d'eaux claires parasites (reprise de regard et de boîtes de branchement, chemisage de certains réseaux)

2ème semestre 2025 : Finalisation des études et lancement de la consultation pour réhabilitation de la station d'épuration (passage à 1700 EH)

1er semestre 2026 : Travaux de réhabilitation de la station d'épuration

La commission d'enquête publique :

Philippe PERONNE

Eric Lopez

Gérard Voisin



Délibérations du Conseil Communautaire du 10 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre le dix décembre à vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes Coteaux et Vallées des Luys, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à Beyries - Salle Polyvalente, sous la présidence de Christine FOURNADET, Présidente.

Date de la convocation : mardi 03 décembre 2024

Présents : Christine FOURNADET (CASTELNAU-CHALOSSE), Thierry LABORDE (DONZACQ), Fabienne LASSALLE (ARGELOS), Maurice DULAYET (BASTENNES), Florence BERGEZ (AMOU), Alain GARBAY (POMAREZ), Pascal CASSIAU (POMAREZ), Jean-Pierre CAZENAVE (BASSERCLES), Robert CRABOS (CASTAIGNOS-SOUSLENS), Patrick DESSA (CASTAIGNOS-SOUSLENS), Jérémy DOMARLE (CASTEL-SARRAZIN), Bernard DUGACHARD (MARPAIS), Maryse DUPRAT (POMAREZ), Odile ELOY TRAN VAN CHUOI (AMOU), Roland GODDE (NASSIET), Hervé GUICHENEUY (ARSAGUE), Jean-Yves HAURAT (ARSAGUE), Martine HILLOTTE (BEYRIES), Patrick HOURTIN (CASTELNAU-CHALOSSE), Karine LAPOS (NASSIET), Didier LARROUTURE (BONNEGARDE), Alain LUBET (AMOU), Philippe NOVEMBRE (CASTEL-SARRAZIN), Karen RICARRERE (AMOU), Dominique TOULOUSE (BRASSEMPOUY)

Absents : Jean-Pierre DUFOURCQ (AMOU), Sandrine GAILLACQ (GAUJACQ), Joëlle LAGOUARDETTE (POMAREZ), Jean ROHFRIETSCH (GAUJACQ)

Procurations : Gérard GRAZIANI (DONZACQ) a donné pouvoir à Thierry LABORDE, Ludovic NOUGARO (POMAREZ) a donné pouvoir à Pascal CASSIAU

Représentés :

Nombre de membres afférents	31
Nombre de membres en exercice	31
Présents	25
Pouvoirs	2
Votants	27

N° DEL20241210-008 PLUI-h : Enquête Publique

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique, et plus particulièrement l'article L.123-6 relatif à l'enquête publique unique, et l'article R.123-18 relatif à la clôture de l'enquête publique,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys en date du 26 octobre 2023, prescrivant l'abrogation des cartes communales opposables aux tiers des communes de Bastennes, Brassempouy, Castelnau-Chalosse, Donzacq et Gaujacq,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys en date du 26 octobre 2023, tirant le bilan de la concertation mise en place tout au long de l'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) en date du 26 octobre 2023, arrêtant une première fois le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la CCCVL,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) en date du 8 février 2024, arrêtant une deuxième fois le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la CCCVL, et ce conformément à la réglementation en vigueur, et ce suite à l'avis défavorable de la commune de Gaujacq en date du 15 janvier 2024 sur le dossier de PLUi-H arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 26 octobre 2023 ;

VU le protocole d'accord signé entre la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) et le Syndicat d'Équipement des communes des Landes (SYDEC), et le Syndicat des Eschourdes, respectivement en date du 12 septembre 2024, et du 3 septembre 2024 ; protocole relatif à la mise en place d'une enquête publique unique portant à la fois sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la CCCVL, l'abrogation des 5 cartes communales opposables aux tiers, et la révision des zonages d'assainissement des communes membres de la CCCVL,

VU la demande faite par Madame la Présidente de la CCCVL en date du 7 août 2024 auprès du Tribunal Administratif de PAU, afin de procéder à la désignation de Commissaires Enquêteurs pour la mise en œuvre de l'enquête publique unique sus-visée,

VU la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU n°E24000081/64 en date du 4 septembre 2024 désignant les membres de la commission d'enquête, à savoir Monsieur Philippe PERONNE en



qualité de Président, et Madame Camille BEDERE et Monsieur Gérard VOISIN et Monsieur Eric LOPEZ en tant que commissaire enquêteur suppléant,

VU l'arrêté en date du 27 septembre 2024 de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) prescrivant l'enquête publique unique portant à la fois sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la CCCVL, l'abrogation des 5 cartes communales opposables aux tiers, et la révision des zonages d'assainissement des communes membres de la CCCVL,

VU l'enquête publique unique qui s'est donc déroulée sur le territoire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) entre le 21 octobre 2024 à 9h00 et le 19 novembre 2024 à 16h30,

CONSIDERANT l'enquête publique unique qui s'est donc déroulée entre le 21 octobre 2024 à 9h00 et le 19 novembre 2024 à 16h30, enquête publique unique relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL), à, l'abrogation des 5 cartes communales opposables aux tiers, et à la révision des zonages d'assainissement des communes membres de la CCCVL,

CONSIDERANT les différentes observations formulées par le public dans le cadre de l'enquête publique unique sus-visée, aussi bien sur supports papiers que sur supports dématérialisés,

CONSIDERANT le Procès-Verbal de synthèse de la Commission d'Enquête publique unique remis en main-propre aux élus lors de la réunion au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys en date du 26 novembre 2024. Ce Procès-Verbal fait état de l'ensemble des observations du public au nombre de 56 et des 3 des membres de la Commission d'Enquête publique unique,

CONSIDERANT l'article R.123-18 du Code de l'Environnement relatif à la clôture de l'enquête publique, et aux « observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse » rédigé et communiqué par la Commission d'Enquête au responsable du projet,

Madame la Présidente rappelle le cadre réglementaire inscrit dans cet article R.123-18 du Code de l'Environnement, à savoir « *après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations* ».

Il revient donc à présent au Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) compétent, de formuler ses observations au Procès-Verbal de synthèse communiqué par la Commission d'Enquête publique unique, et ce avant le 11 décembre 2024, soit 15 jours après la remise du Procès-Verbal de synthèse.

Il est précisé qu'un document annexé à la présente délibération, fait état de la synthèse des observations formulées par le public et les membres de la Commission d'Enquête publique durant l'enquête publique unique. La Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) propose pour chacune de ces observations une réponse

Après échanges de vues et délibérations, le Conseil Communautaire, décide,

Article 1 :- D'acter les observations formulées par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL) au Procès-Verbal de synthèse de la Commission d'Enquête publique unique remis en main-propre lors de la réunion du 26 novembre 2024, et ce tel que retranscrit dans le document annexé à la présente délibération du Conseil Communautaire.

Article 2 : La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté des Communes Coteaux et Vallées des Luys et dans les 16 mairies des communes membres.

Article 3 : Madame la Présidente est chargée, en ce qui la concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Article 4 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de PAU (Villa Noulibas – 50 Cours Lyautey – 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Vote : Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

4 COMPTE RENDU DETAILLE DES VISITES DE TERRAIN

La Commission d'Enquête s'est rendue sur le terrain aux dates suivantes pour examiner les zones proposées à l'ouverture à l'urbanisation :

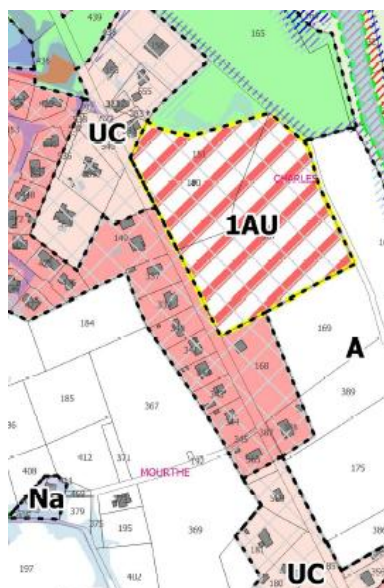
- Commune de Nassiet : le 16/10/2024 et le 21/10/2024
- Commune de Castaignos-Souslens : le 16/10/2024
- Commune d'Argelos : le 16/10/2024
- Commune d'Arsague : le 23/10/2024
- Commune de Castel-Sarrazin : le 23/10/2024
- Commune de Gaujacq : le 23/10/2024
- Commune de Pomarez : le 28/10/2024
- Commune de Pomarez zone d'activité le 30/10/2024
- Commune de Donzacq : le 28/10/2024
- Commune de Bastennes : le 30/10/2024
- Commune de Brassempouy le 7/11/2024
- Commune d'Amou : le 08/11/2024
- Commune de Bonnegarde : le 08/11/2024
- Commune de Marpaps : le 08/11/2024

Une analyse des emplacements proposés (terrains classés 1AU) est réalisée ci-après, commune par commune, au regard du positionnement par rapport à la centralité des bourgs, à la densification, à la proximité des services (écoles, mairie...), à l'accessibilité, aux équipements disponibles (voirie, trottoirs, éclairage public, réseau d'assainissement...).

Certains secteurs à urbaniser soumis à l'enquête publique (classement 1AU) sont déjà viabilisés voire même avec les logements en construction : communes de Bastennes, Marpaps, Pomarez.

Certaines communes ne présentent pas de secteurs 1AU, la raison principale étant que des lotissements déjà réalisés sont encore en cours de commercialisation : cas de Nassiet, Beyries, Brassempouy.

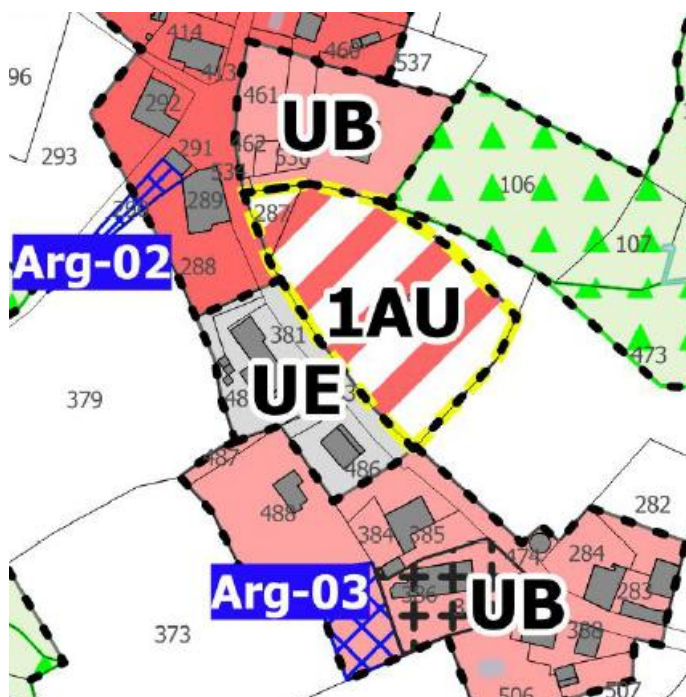
Commune d'Amou



La zone 1AU est en sortie de ville sur la route de Sault de Navailles, sans aucun aménagement la desservant, sur une parcelle en jachère. **L'emplacement ne paraît pas très pertinent** au regard du critère de densification. **Il est en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**, conformément aux orientations du PADD.



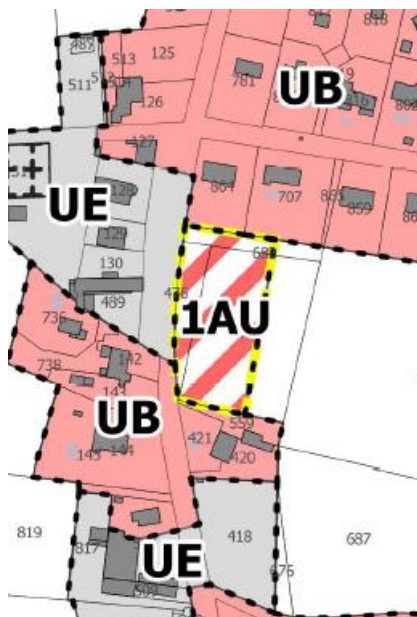
Commune d'Argelos



La zone 1AU est en cœur de village, en face de la mairie et de l'école, sur la route des Pyrénées, sur une parcelle en prairie bénéficiant d'un alignement d'arbres en bordure. **L'emplacement paraît très pertinent** au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité. Il est en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, comme tout l'ensemble du territoire communal.



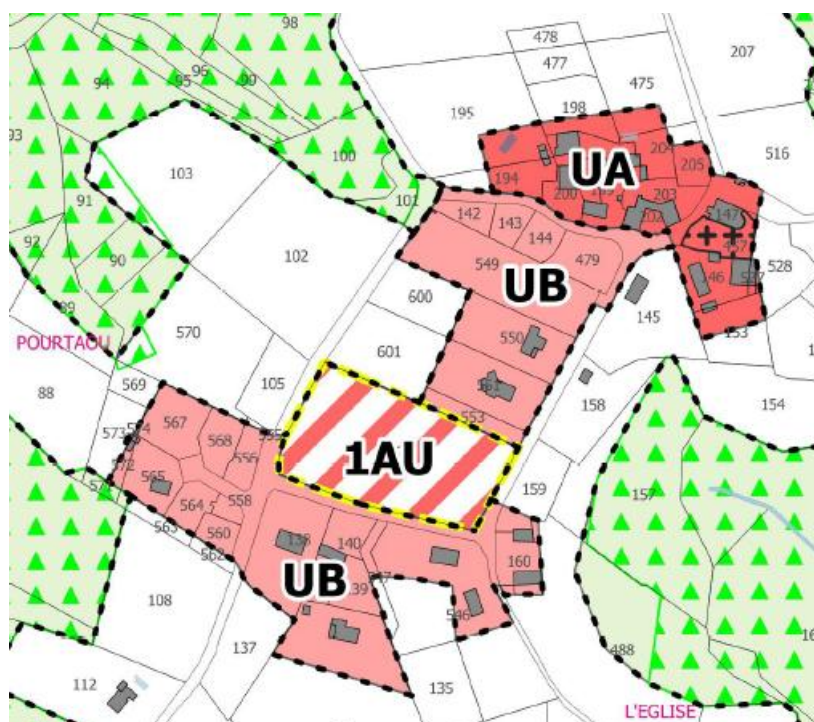
Commune d'Arsague



La zone 1AU est en cœur de village, en face de la mairie et de l'école, sur la route d'Orthez, sur une parcelle en prairie bénéficiant d'un alignement d'arbres en bordure. **L'emplacement paraît très pertinent** au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité. Il est en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, comme tout l'ensemble du territoire communal.



Commune de Bassercles



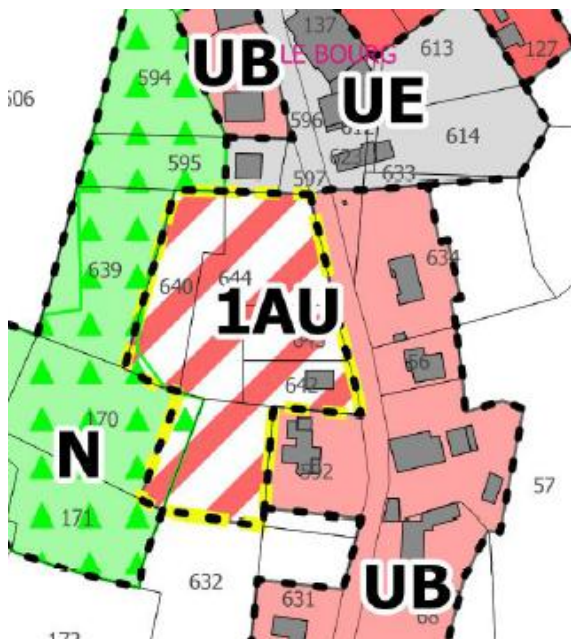
La zone 1AU permet de relier deux secteurs récemment ouverts à l'urbanisation, ce qui constituera un quartier bien individualisé.

L'emplacement paraît pertinent au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité.

Il est en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, comme tout l'ensemble du territoire communal



Commune de Bastennes



La zone 1AU est en cœur de village, en face de la mairie, de la salle polyvalente et de l'école (UE ci-contre), sur la route du Bourg, sur une parcelle déjà lotie avec les chantiers de constructions de logements en cours. L'emplacement paraît très pertinent au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité. Il est en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, comme tout l'ensemble du territoire communal.



Chantiers de logements communaux en cours, la mairie à droite.

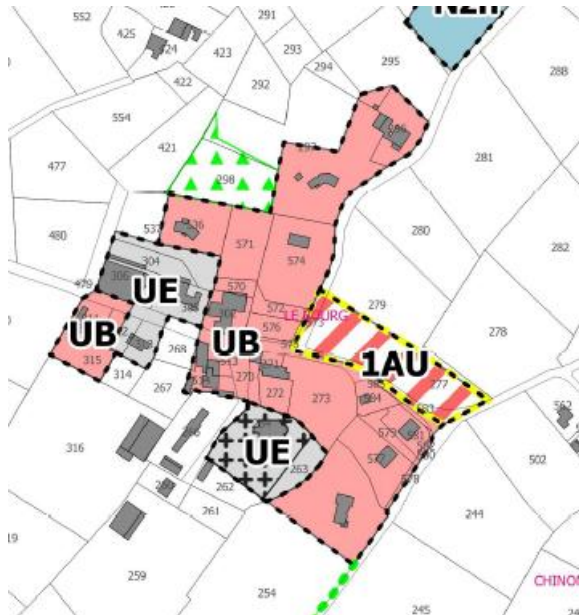


Chantier en cours à gauche, salle polyvalente et école à droite de la route.

Commune de Beyries

Il n'y a pas de nouvelle zone 1AU sur la commune car il reste des terrains disponibles en zone UB.

Commune de Bonnegarde



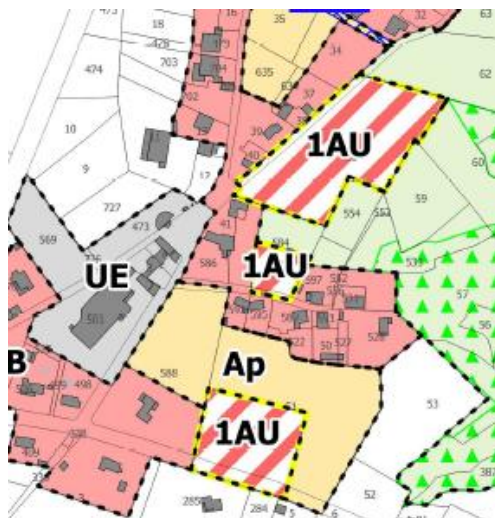
La zone 1AU est en périphérie du village, sur un secteur déjà urbanisé récemment, sur une parcelle en prairie sous une ligne électrique moyenne tension en bordure. **L'emplacement paraît assez pertinent** au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité. Il est en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, comme tout l'ensemble du territoire communal.



Commune de Brassempouy

Il n'y a pas de nouvelle zone 1AU sur la commune car il reste des terrains disponibles en zone UB.

Commune de Castaignos Soulsens



Deux zones 1AU sont proposées. Celle au nord est entre l'école et l'église, route de la Téoulère, près d'un secteur déjà urbanisé récemment, sur une parcelle cultivée. **L'emplacement paraît très pertinent** au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité.

La seconde zone 1AU, au sud, est au milieu d'une zone agricole en périphérie de bourg et son **emplacement paraît peu pertinent**.

Les deux zones 1AU sont intégrées dans la zone d'assainissement collectif, conformément aux orientations du PADD.

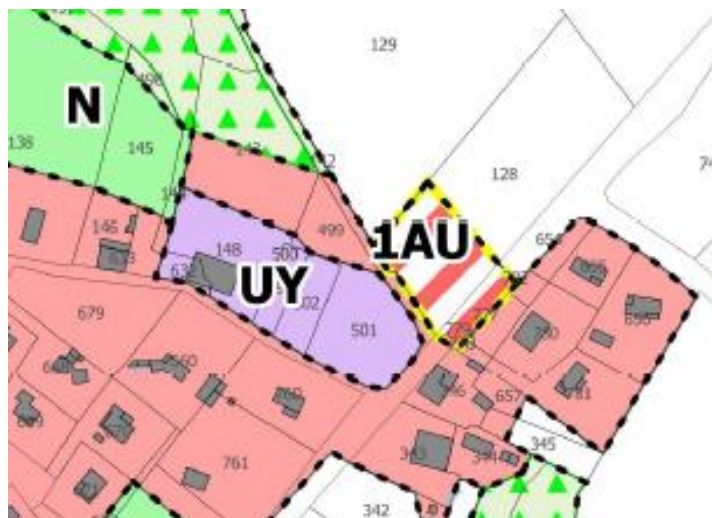


Secteur nord entre l'école – la mairie en premier plan et l'église au fond.



Secteur sud en périphérie, en zone agricole.

Commune de Castelnau Chalosse

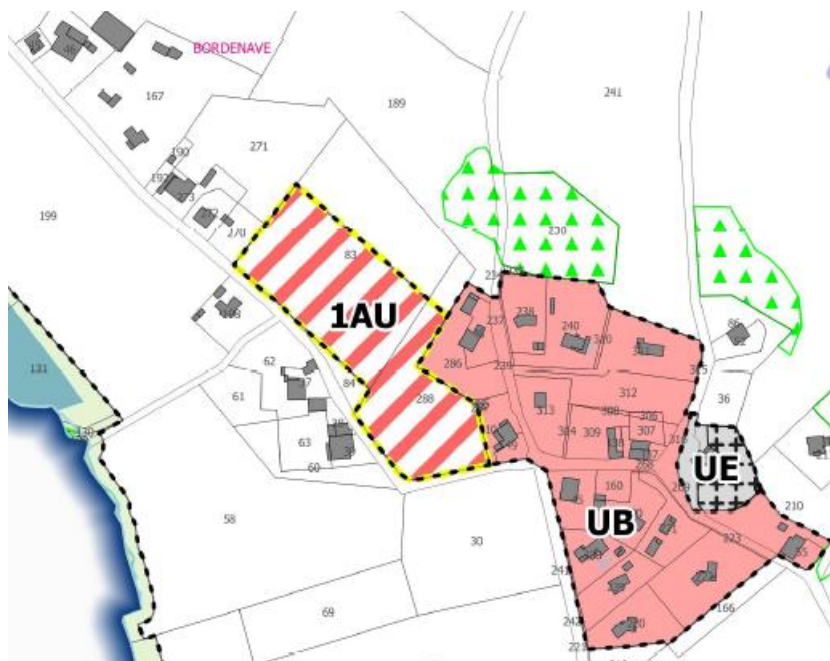


La zone 1AU est en périphérie de village, sur une portion d'environ 0.25 ha dans une parcelle cultivée. L'emplacement paraît assez pertinent au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité.

La zone 1AU est intégrée dans la zone d'assainissement collectif, conformément aux orientations du PADD.



Commune de Castelsarrazin

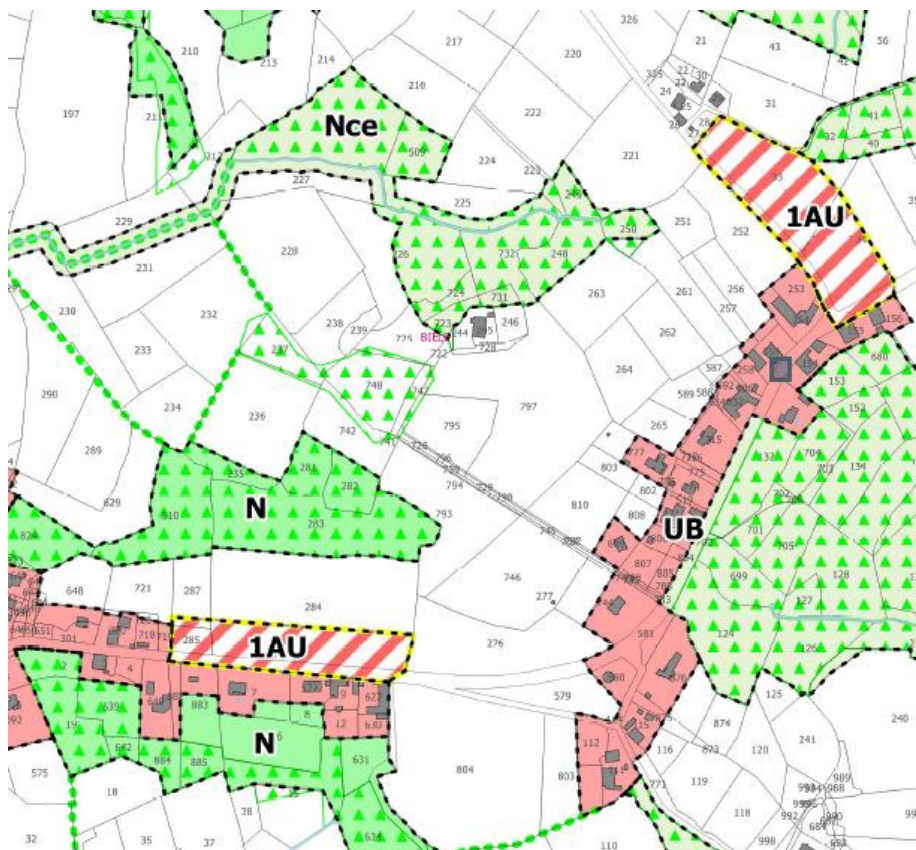


La zone 1AU est en dans le quartier de l'église, sur un secteur peu urbanisé récemment, sur une parcelle cultivée à proximité immédiate d'une exploitation agricole et desservi par une route très étroite et sinueuse. **L'emplacement paraît peu pertinent** au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité. Il est en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, comme tout l'ensemble du territoire communal.



Exploitation agricole à gauche, route étroite et virage accentué au fond.

Commune de Donzacq



Deux zones 1AU sont proposées. Celle à l'ouest, route de Caupenne, est en prolongement d'un secteur déjà urbanisé en ligne, sur une parcelle cultivée. **L'emplacement paraît assez pertinent** au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité.

La seconde zone 1AU, à l'est, est excentrée en périphérie de bourg et son **emplacement paraît peu pertinent**.

Les deux zones 1AU ne sont pas intégrées dans la zone d'assainissement collectif, *contrairement*

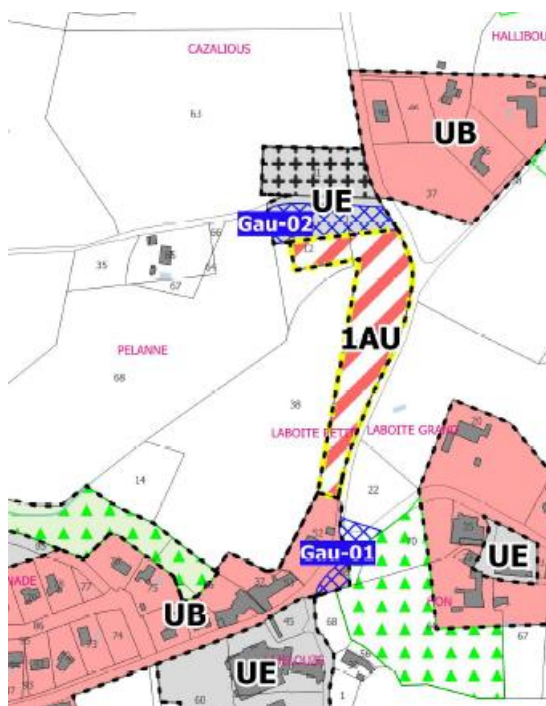


Zone 1AU à l'ouest, en bordure de route.



Zone 1AU à l'est, sur le talus à droite

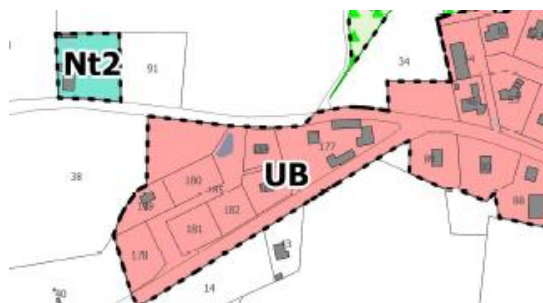
Commune de Gaujacq



La zone 1AU est à l'extrémité du village et rejoint le cimetière qui est aujourd'hui éloigné des maisons ; la parcelle est cultivée et desservie par une route très étroite.

L'emplacement paraît peu pertinent au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité. La zone 1AU est intégrée dans la zone d'assainissement collectif, conformément aux orientations du PADD..

Un épaississement du lotissement en cours en entrée du village à l'ouest semblait plus pertinent, comme proposé par le maire :

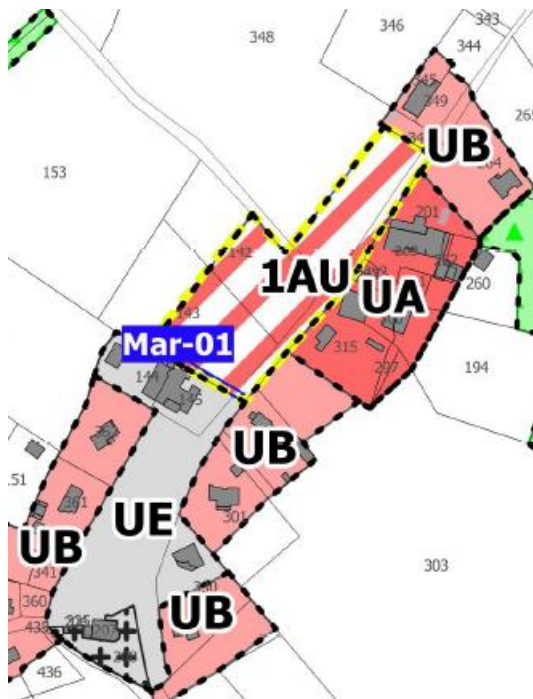


Zone 1AU en extension linéaire en sortie de village.

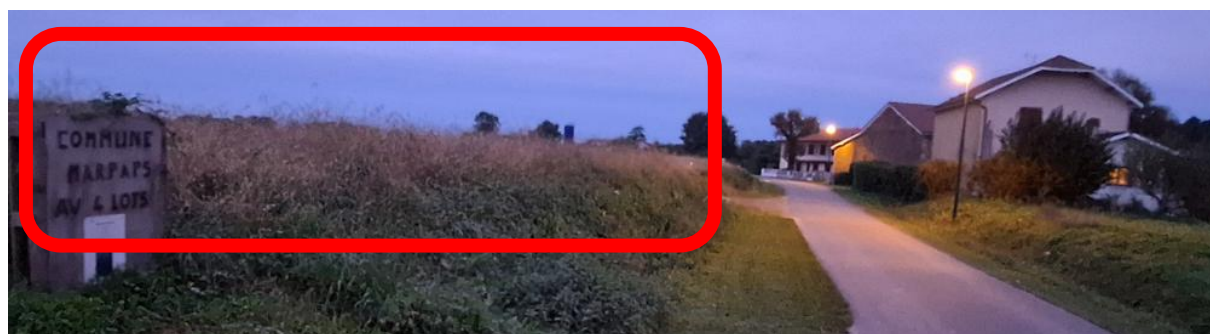


Il reste des lots disponibles en zone UB à l'entrée ouest du village.

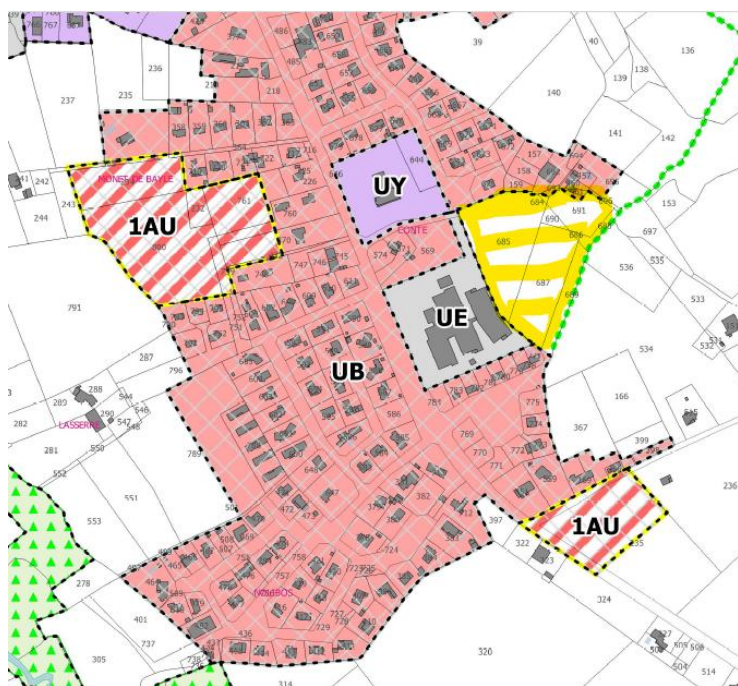
Commune de Marpaps



La zone 1AU est en cœur de village, en face d'un secteur urbanisé, (UA ci-contre) avec trottoir et éclairage public, sur la route de Castaignos, **sur une parcelle en prairie en cours de commercialisation**. L'emplacement paraît très pertinent au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité. Il est en zone d'assainissement non collectif, comme tout l'ensemble du territoire communal.



Commune de Pomarez



Deux zones 1AU sont proposées. Celle au nord est insérée au milieu de lotissements existants, et déjà viabilisée et en cours de commercialisation.

L'emplacement paraît très pertinent au regard du critère de densification, d'accessibilité et de centralité.

La seconde zone 1AU, au sud, est au milieu d'une zone agricole en périphérie de bourg et son **emplacement paraît peu pertinent**.

La zone hachurée en jaune, en cours d'urbanisation, a été oubliée en zone UB.

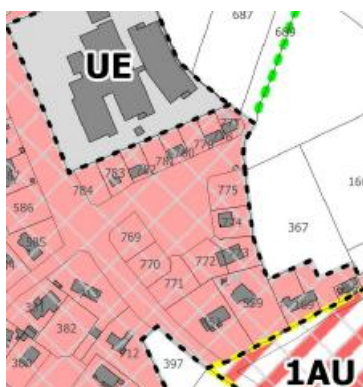
Les deux zones 1AU sont intégrées dans la zone d'assainissement collectif, conformément aux orientations du PADD.



Zone 1AU au nord, viabilisée, en cours de commercialisation.



Zone 1AU au sud, en limite d'agglomération.

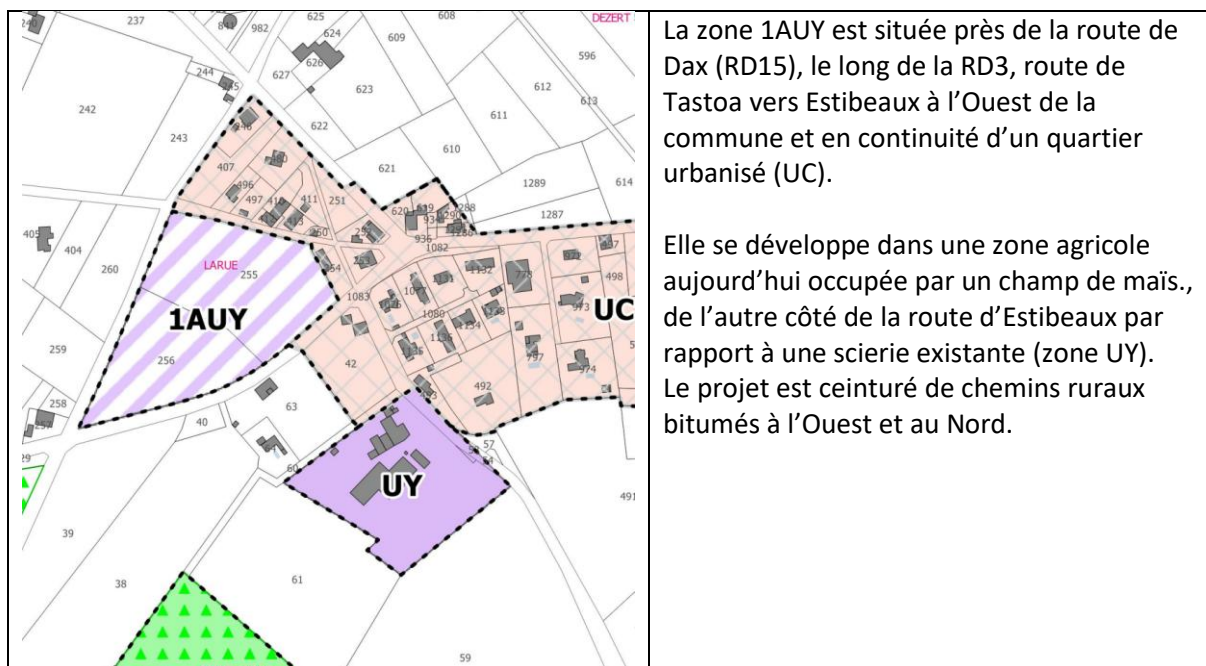


Il reste encore des lots à vendre sur les lotissements en cours, en zone UB :

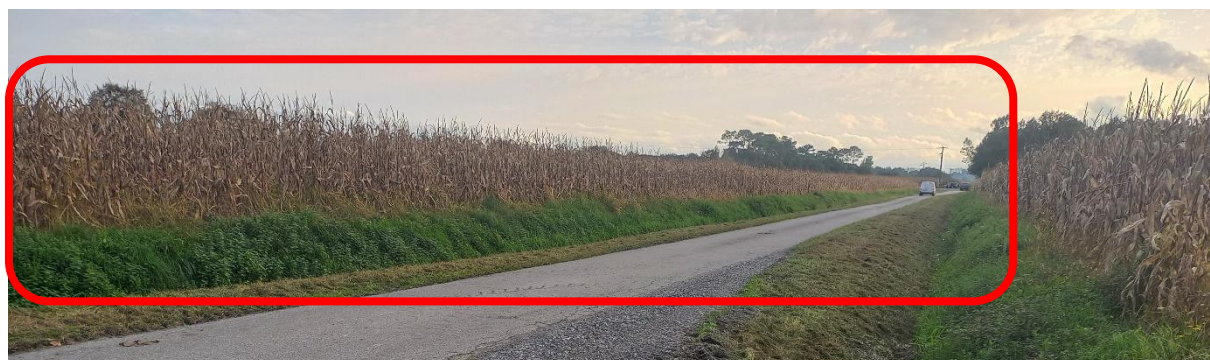
- au lotissement du Pont du Bos près de l'EHPAD (zone UE) : 4 lots
- au lotissement route de Donzacq : 8 lots.



Commune de Pomarez zone d'activité



Projet de zone artisanale à gauche de la route d'Estibeaux (RD3)



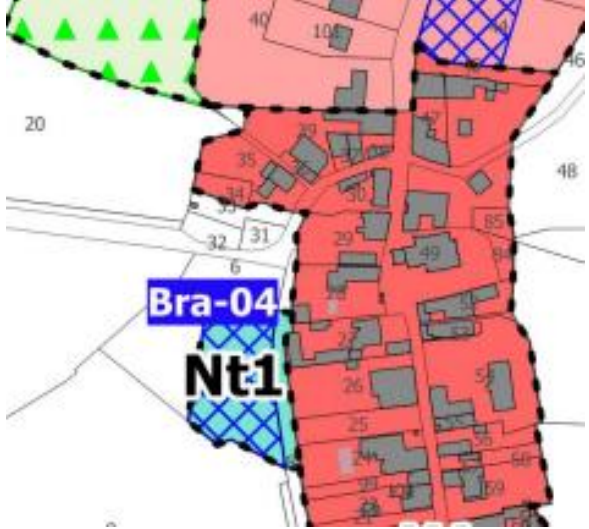
Projet de zone artisanale à gauche du chemin rural de Jouanique situé à l'Ouest du projet

Un accès unique à RD 3 est prévu (Pièce 3 OAP page 84) la superficie de la zone n'est pas indiquée. Une zone de transition paysagère plantée d'espèces locale sera préservée sur une largeur de 25 mètres le long de la RD3 et de 5 mètres le long des limites Nord (chemin du Lucq) et Est (habitations)

La RD 3 est une RD de 3^{ème} catégorie relativement passante (en 2019 2010 Véhicules/jour dont 7.06% de poids lourds au niveau du projet). Cette circulation en fait la route la plus circulée de la CCCVL en dehors de la RD 15 de 2^{ème} catégorie qui relie Dax à Pomarez, Amou et Pau.

Un accès unique et direct sur cette voie pourrait s'avérer dangereux. Le projet devra valider avec le département la qualité et la sécurité de l'accès sur la RD3.

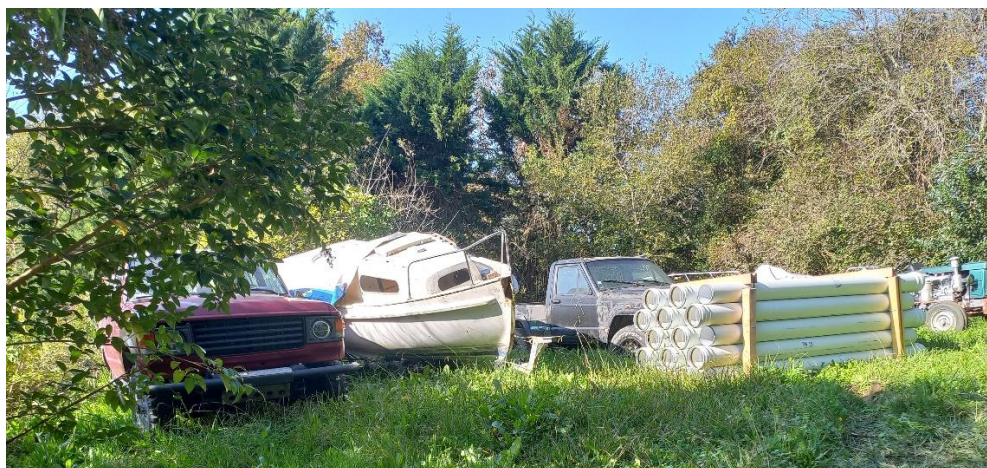
Brassempouy chemin des Embarats

	
La zone Nt1 est doublée de l'emplacement réservé réservé Bra-04 destiné à élargir le chemin communal des Embarats	

Chemin des Embarats en cours d'élargissement. La zone BRA-04 est dans le bois au fond de la photo



Les travaux d'assainissement sont en cours à la fois dans la grand rue et dans le chemin des Embarats.



La zone est partiellement occupée par des véhicules, un bateau et un lot de tuyaux d'assainissement