

# REPUBLIQUE FRANCAISE

## DEPARTEMENT DES LANDES

### Communauté de communes Côteaux et Vallées des Luys (CCCVL)

# RAPPORT 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 Côteaux et Vallées des Luys (CCCVL)

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

#### RESPONSABLES DES PROJETS :

COMMUNAUTE DE COMMUNES « COTEAUX ET VALLEES DES LUYS »

SYNDICAT D'EQUIPEMENT DES COMMUNES DES LANDES

SYNDICAT DES ECHOURDES

#### COMMISSION D'ENQUÊTE :

Président : M. Philippe PERONNE

Membres : M. Eric LOPEZ

M. Gérard VOISIN

Date du rapport : 19 décembre 2024

Décision du Président du Tribunal administratif (TA) de Pau n°E24000081/64 en date du 3 septembre 2024.

Arrêté de la Présidente de la CCCVL prescrivant l'enquête publique unique, en date du 27 septembre 2024.

# 1 TABLE DES MATIERES

---

2	L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	4
2.1	Objet de l'enquête .....	4
2.2	Cadre juridique.....	4
2.3	Concertation publique .....	4
2.4	Communes concernées.....	4
2.5	Compatibilité du projet avec les documents de planification urbaine, les plans, schémas et programmes .....	5
3	LES CONSULTATIONS PREALABLES .....	6
3.1	Chambre d'agriculture des Landes .....	6
3.2	Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) limitrophes du territoire de la CCCVL.....	6
3.2.1	Communauté de communes Lacq-Orthez.....	6
3.2.2	Communauté de communes Terres de Chalosse .....	6
3.3	CDPENAF des Landes .....	6
3.3.1	Avis différenciés.....	6
3.4	DREAL Nouvelle-Aquitaine (Habitat).....	6
3.5	CNPF Nouvelle-Aquitaine.....	6
3.6	Préfète des Landes.....	7
3.7	Institution Adour .....	7
3.8	MRAe (recommandations).....	7
3.9	PETR Adour Chalosse Tursan .....	9
3.10	Syndicat du bassin versant des Luys .....	9
3.11	SDIS des Landes.....	9
3.12	Syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan .....	9
3.13	Terega .....	9
3.14	Avis des communes sur le PLUi-H.....	9
3.15	Avis des 5 communes sur l'abrogation de leur carte communale.....	9
4	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	10
4.1	Le dossier d'enquête :.....	10
4.1.1	Composition et liste des pièces .....	10
4.2	Préparation de l'enquête .....	10
4.3	Déroulement de l'enquête.....	11
4.3.1	Publicité de l'enquête.....	11
4.3.2	Démarches et évènements pendant l'enquête .....	11
4.3.3	Démarches après la fin de l'enquête (terminée le 19 novembre 2024 à 16h30).....	12

4.3.4	Les registres d'enquête .....	12
4.3.5	Procès-verbal de synthèse (annexé au présent rapport) .....	12
4.3.6	Réponses des maîtres d'ouvrage (annexées au présent rapport).....	12
5	ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE .....	13
5.1	Analyse des observations du public et des réponses des maîtres d'ouvrage.....	13
5.1.1	Armature territoriale .....	13
5.1.2	Statut des parcelles .....	13
5.2	Observations des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques consultées (PPC) .....	22
5.2.1	Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Landes .....	22
5.2.2	Mission régionale d'autorité environnementale MRAE .....	23
5.3	Observations de la Commission d'Enquête .....	23
5.3.1	Question sur le calcul des besoins en logement .....	23
5.3.2	Question sur les zones 1AU déjà urbanisées.....	25
5.3.3	Question sur l'assainissement à Amou.....	25
5.4	Analyse relative aux réponses apportées par les porteurs de projet aux avis des institutions concernées par le projet .....	26
5.4.1	CDPNAF.....	26
5.4.2	Etat (DDTM40) .....	27
5.4.3	Chambre d'agriculture 40 .....	44
5.4.4	CC Lacq Orthez.....	46
5.4.5	CC Terres de Chalosse.....	46
5.4.6	CRHH .....	46
5.4.7	CRPF .....	46
5.4.8	Institution Adour .....	47
5.4.9	MRAE .....	49
5.4.10	PETR (SCOT).....	54
5.4.11	SBVL.....	54
5.4.12	SDIS.....	54
5.4.13	Syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan.....	55
5.4	Observations de la commission d'enquête.....	56
5.4.1	Observations sur le PLUi-H .....	56
5.4.2	Observations sur la révision des zonages d'assainissement .....	57

## 2 L'ENQUÊTE PUBLIQUE

---

### 2.1 OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique unique portant sur :

- Le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes Côteaux et Vallées des Luys (CCCVL) ;
- L'abrogation en découlant des cartes communales des communes de Bastennes, Brassempouy, Castelnau-Chalosse, Donzacq et Gaujacq ;
- La révision des zonages d'assainissement des 16 communes de la CCCVL.

### 2.2 CADRE JURIDIQUE

Le cadre juridique, rappelé dans les visas de l'arrêté de la présidente de la CCCVL prescrivant l'enquête publique repose sur les dispositions pertinentes :

- du Code général des collectivités territoriales,
- du Code des relations entre l'administration et le public,
- du Code de l'urbanisme,
- du Code de l'environnement.

### 2.3 CONCERTATION PUBLIQUE

La CCCVL a conduit une concertation publique d'octobre 2016 à avril 2017, puis de décembre 2021 à 2022.

Pendant la phase de concertation, les moyens suivants ont été utilisés :

- Mise à disposition du public d'un dossier présentant l'état d'avancement de la démarche PLUi-H ;
- Ouverture d'un cahier d'observations et de propositions au siège de la CCCVL et dans chacune des mairies des 16 communes (52 contributions écrites ont été reçues) ;
- Affichages permanents au siège de la CCCVL et dans chacune des mairies des 16 communes ;
- Information via la presse locale et le bulletin communautaire, ainsi que sur le site Internet de la CCCVL ;
- Réunions publiques (8)

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération communautaire en date du 26 octobre 2023.

### 2.4 COMMUNES CONCERNEES

- Amou
- Argelos
- Arsague
- Bassercles
- Bastennes

- Beyries
- Bonnegarde
- Brassempouy
- Castaignos-Souslens
- Castelnau-Chalosse
- Castel-Sarrazin
- Donzacq
- Gaujacq
- Marpaps
- Nassiet
- Pomarez

## **2.5 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE, LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES**

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE en page 13 et suivantes.

## **3 LES CONSULTATIONS PREALABLES**

---

### **3.1 CHAMBRE D'AGRICULTURE DES LANDES**

Avis défavorable du fait principalement d'objectifs de sobriété foncière insuffisants.

### **3.2 ETABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPERATION INTERCOMMUNALE (EPCI) LIMITOPHES DU TERRITOIRE DE LA CCCVL**

#### **3.2.1 Communauté de communes Lacq-Orthez**

Pas d'observation

#### **3.2.2 Communauté de communes Terres de Chalosse**

Pas d'observation

### **3.3 CDPENAF DES LANDES**

#### **3.3.1 Avis différenciés**

- a. Avis favorable sous réserve d'indiquer si les installations agrivoltaïques sont autorisées (Règlement Zone A)
- b. Avis favorable sous réserve de s'assurer que l'interdiction d'activités agricoles en Zone N ne compromet pas le maintien ou le développement d'installations existantes.
- c. Avis favorable sous réserve de permettre en Zone N l'installation de cabanes mobiles d'élevage.
- d. Avis défavorable pour les secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) en zone Nh sur les communes d'Amou, d'Argelos, d'Arsague, de Bastennes et de Bonnegarde.
- e. Avis défavorable pour les STECAL en zones Nt1 et Nt2 sur les communes d'Amou, Castaignos-Souslens et Pomarez.
- f. Avis favorable pour les autres STECAL.

### **3.4 DREAL NOUVELLE-AQUITAINE (HABITAT)**

- a. Avis favorable

### **3.5 CNPF NOUVELLE-AQUITAINE**

- a. Avis favorable sous réserve d'une prise en compte plus importante du risque incendie.

### **3.6 PREFETE DES LANDES**

- a. Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations formulées par la DDTM des Landes (voir en pages 22 et 27 partie Analyse de la commission d'enquête).

### **3.7 INSTITUTION ADOUR**

- a. Analyse du dossier mais pas d'avis synthétique.

### **3.8 MRAE (RECOMMANDATIONS)**

- a) La MRAe recommande de modifier et de corriger le résumé non technique pour faciliter l'accès du public à l'information.
- b. La MRAe recommande d'apporter des explications précises et des justifications sur les hypothèses de développement du territoire, notamment par une analyse comparative des différents scénarios et leur traduction en termes d'accueil de population et de besoins en nouveaux logements à l'horizon 2034.
- c. Elle recommande de prendre en compte les évolutions démographiques récentes pour définir le projet intercommunal.
- d. La MRAe recommande de détailler et de justifier dans le rapport de présentation la méthode de calcul du nombre de logements nécessaires à l'accueil des populations et du point mort sur la période 2024-2034.
- e. La MRAe recommande de quantifier finement le nombre de logements réalisables sur les parcelles mobilisables, élément indispensable pour déterminer les besoins d'extension de l'urbanisation en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces.
- f. La MRAe recommande de revoir le système d'indicateurs, élément important de l'évaluation en continu des impacts de la mise en œuvre du PLUi-H sur le territoire, en précisant la structure en charge du suivi, les valeurs de référence et les fréquences de suivi.
- g. La MRAe recommande de prescrire une densité plus importante afin de réduire la consommation d'espaces en extension urbaine et de limiter l'étalement urbain.
- h. La MRAe estime nécessaire de compléter le rapport pour justifier le projet de développement des zones à vocation économique.
- i. La MRAe recommande de préciser les surfaces des emplacements réservés et de justifier les besoins fonciers attendus par rapport aux besoins du territoire.
- j. La MRAe recommande une analyse complémentaire et justifiée de la consommation d'espaces potentielle induite par les STECAL.
- k. La MRAe recommande de réviser les besoins fonciers induits par le projet intercommunal afin d'atteindre l'objectif du SCoT et du SRADDET d'une division par deux de la consommation d'espace.
- l. La MRAe recommande d'évaluer les incidences potentielles sur la ressource en eau des projets situés dans les périmètres de protection des captages destinés

à la consommation humaine et de montrer de quelle manière le projet de PLUi entend les protéger.

- m. La MRAe recommande d'apporter des informations précises et prospectives sur la ressource en eau potable, en tenant compte des autres usages (agriculture et industrie) ou de son utilisation par d'autres collectivités : volumes prélevés par les différents usages, disponibilité et suffisance au regard des autorisations de prélèvements existantes ou au contraire niveau de surexploitation afin de démontrer la compatibilité de la ressource avec la mise en œuvre du PLUi.
- n. La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par la répartition des dispositifs d'assainissement individuel sur le territoire et des informations permettant d'évaluer l'aptitude des sols à l'autoépuration afin de justifier les choix des secteurs à prioriser pour le développement de l'urbanisation.
- o. La MRAe recommande de conditionner la réalisation de nouveaux logements ou équipements raccordés aux stations d'épuration à la réalisation des travaux de mise en conformité.
- p. La MRAe recommande de fournir des données actualisées sur le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense incendie pour justifier l'accueil de nouvelles populations.
- q. La MRAe recommande d'analyser les incidences potentielles du projet de PLUi sur le site Natura 2000 des Barthes de l'Adour.
- r. La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement par la restitution des espaces inventoriés, des inventaires des milieux naturels à enjeu écologique ainsi que par la présentation d'une carte de synthèse de ces milieux et de leur niveau d'enjeu sur le territoire.
- s. La MRAe recommande de justifier, au cas par cas, la suppression des EBC instaurés dans les PLU communaux en vigueur et le choix des protections réglementaires mises en œuvre en remplacement.
- t. La MRAe recommande de démontrer la pertinence et la suffisance des protections adoptées par le PLUi pour les espaces sensibles, en particulier via une superposition cartographique entre le zonage naturel Nce retenu et les périmètres des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques principaux identifiés sur le territoire. Elle recommande également de montrer que les choix des secteurs ouverts à l'urbanisation s'inscrivent en dehors des continuités écologiques de la TVB.
- u. La MRAe recommande de montrer par ailleurs l'efficacité et la suffisance des mesures mises en œuvre pour préserver les paysages du territoire afin de s'assurer d'une intégration paysagère suffisamment qualitative et encadrée des aménagements projetés.
- v. La MRAe recommande de repérer les champs d'expansion des crues et de mettre en œuvre des mesures réglementaires prévoyant leur inconstructibilité.
- w. La MRAe recommande de reprendre le projet de développement intercommunal pour éviter ou réduire l'étalement urbain, facteur de dépendance à la voiture individuelle et de dégradation des paysages.

### **3.9 PETR ADOUR CHALOSSE TURSAN**

- a. Avis favorable

### **3.10 SYNDICAT DU BASSIN VERSANT DES LUYS**

- a. Pas d'avis formulé mais des questions relatives aux modalités d'intervention de ses services.

### **3.11 SDIS DES LANDES**

- a. N'émet aucune réserve particulière.

### **3.12 SYNDICAT DES EAUX DU MARSEILLON ET DU TURSAN**

- a. Considère que le projet de logements à Bassercles nécessiterait un renforcement du réseau d'eau potable.

### **3.13 TERE GA**

- a. Demande que le PLUi-H mentionne les servitudes d'utilité publique ainsi que servitudes I3 (transport de gaz naturel à haute pression).

### **3.14 AVIS DES COMMUNES SUR LE PLUi-H**

- a. Quinze communes sur 16 ont émis un avis favorable. La 16<sup>ème</sup>, Gaujacq, a émis un avis défavorable pour des raisons explicitées dans la partie « Analyse de la commission d'enquête ».

### **3.15 AVIS DES 5 COMMUNES SUR L'ABROGATION DE LEUR CARTE COMMUNALE**

- a. Quatre communes sur les 5 concernées ont émis un avis favorable. La 5<sup>ème</sup>, Gaujacq, a émis un avis défavorable pour les mêmes raisons que pour le PLUi-H.

## 4 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

---

### 4.1 LE DOSSIER D'ENQUETE :

#### 4.1.1 Composition et liste des pièces

- Avis d'enquête publique
- Arrêté prescrivant l'enquête publique
- Décision de désignation de la commission d'enquête
- Sommaire du PLUi-H
- Bordereau des pièces
- Délibérations nécessaires au projet de PLUi-H
- Dossier d'abrogation des cartes communales
- Dossier de révision des zonages d'assainissement (16 rapports à raison d'un par commune)
- Bilan de la concertation
- Débat PADD 2017
- Débat PADD 2022
- Rapport de présentation
  - o Résumé non technique
  - o Diagnostic et EIE
  - o Explication des choix
  - o Evaluation
  - o Annexes
- Propositions de réponses aux avis des PPA-PPC (*ces propositions n'ont pas fait l'objet de réponses formalisées adressées aux PPA-PPC*)
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Règlement écrit
- Programme d'orientations et d'actions (POA)
- Annexes du PLUi-H
- Avis sur l'abrogation des 5 cartes communales
- Avis des 16 communes sur le PLUi-H
- Documents graphiques (18)
- Avis des personnes publiques associées (PPA), des personnes publiques consultées (PPC) et de la MRAe.

### 4.2 PREPARATION DE L'ENQUETE

- Réunion avec la CCCVL (23/9/2024) à Amou (40)
- Réunion de commission d'enquête (4/10/2024) à Amou (40)
- Réunion de commission d'enquête (11/10/2024) à Amou (40)
- Réunion de commission d'enquête (16/10/2024) à Amou (40)
- Visites de terrain

- 16/10/2024
  - Nassiet
  - Castaignos-Souslens
  - Argelos

Des visites de terrain ont été effectuées pendant l'enquête proprement dite (Voir CR en annexe).

- 23/10/2024
  - Arsague
  - Castel-Sarrazin
  - Gaujacq
- 28/10/2024
  - Pomarez
  - Donzacq
- 30/10/2024
  - Pomarez (Zone d'activités)
  - Bastennes
- 7/11/2024
  - Brassempouy
- 8/11/2024
  - Amou
  - Bonnegarde
  - Marpaps

## **4.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **4.3.1 Publicité de l'enquête**

#### - Publicité réglementaire

Le public a été averti par voie d'affichage et par voie d'insertion dans la presse. Les insertions dans la presse ont été effectuées par diligence de l'autorité organisatrice de l'enquête (CCCVL) dans les délais réglementaires prévus par le code de l'environnement.

Un affichage a été réalisé :

- Sur les panneaux d'affichage extérieurs et intérieurs des communes concernées et de la CCPG.
- La commission a pu constater la présence de ces affichages dont les formes correspondaient aux prescriptions réglementaires.

#### - Publicité supplémentaire

Le maître d'ouvrage a assuré une publicité en sus des exigences réglementaires par voie de presse écrite et de son site Internet.

### **4.3.2 Démarches et évènements pendant l'enquête**

Toutes les permanences de la commission d'enquête se sont tenues conformément aux dispositions de l'arrêté CCCVL du 27 septembre.

La commission a demandé en cours d'enquête l'ajout des 16 rapports relatifs à l'assainissement au dossier d'enquête.

#### 4.3.3 Démarches après la fin de l'enquête (terminée le 19 novembre 2024 à 16h30)

- Réunion de commission d'enquête (23/11/2024) à Amou
- Visioconférence commission d'enquête (25/11/2024)
- Réunion de commission d'enquête (26/11/2024) à Amou (Reddition du PV de synthèse)
- Visioconférence commission d'enquête (27/11/2024)
- Visioconférence commission d'enquête (4/12/2024)
- Visioconférence commission d'enquête (7/12/2024)
- Visioconférence commission d'enquête (12/12/2024)
- Réunion de commission d'enquête (16/12/2024) à Orthez
- Réunion de commission d'enquête (19/12/2024) à Amou (Reddition du rapport d'enquête et des conclusions motivées).

#### 4.3.4 Les registres d'enquête

- Le registre dématérialisé

- Ouverture le 23 octobre 2024 à 9h00
- Nombre d'observations déposées : 50
- Clôture le 19 novembre 2024 à 12h00

*Le prestataire du registre dématérialisé ne dispose pas d'outils permettant de comptabiliser les consultations et les téléchargements.*

- Registres « papier »

- Amou : 18 observations (pour 27 visites)
- Pomarez : 16 observations (pour 21 visites)

- Compte tenu des 10 doublons que l'on retrouve à la fois sur le registre dématérialisé et sur le registre papier, **74 personnes** différentes se sont donc exprimées.

D'une façon générale, les observations émanent de propriétaires et concernent le statut accordé à leur(s) parcelles(s) dans le projet de PLUi-H.

#### 4.3.5 Procès-verbal de synthèse (annexé au présent rapport)

Le procès-verbal de synthèse a porté sur la totalité des observations, classées par thèmes et subsidiairement par commune. Il a été remis le 26 novembre dans les délais prévus par le code de l'environnement aux maîtres d'ouvrage.

#### 4.3.6 Réponses des maîtres d'ouvrage (annexées au présent rapport)

Réponse reçue le 11 décembre 2024 par courriel

## 5 ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

---

### 5.1 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DES MAITRES D'OUVRAGE

Les Observations du public sont synthétisées en noir, **la réponse de la CCCVL en bleu foncé et les commentaires de la commission d'enquête en noir gras souligné**

#### 5.1.1 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 envisagées. 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).

**Commission d'enquête : La commission n'a eu à sa disposition, sur ce thème, que des documents de travail émanant du premier bureau d'études, qui semblent aller dans le sens décrit par le Maire de Gaujacq. L'armature territoriale adoptée par le conseil communautaire mentionne certes un vote, mais ne précise pas les points octroyés (pour chaque critère) à chaque commune.**

#### 5.1.2 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.

**Dont acte.**

- 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.

**Dont acte.**

- 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.

**La commission d'enquête n'a pas vocation à analyser des demandes qui appellent des réponses de l'autorité compétente (CCCVL). Ce commentaire vaut pour toutes les observations ayant reçu cette réponse du maître d'ouvrage.**

- 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.

**Dont acte.**

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 :
  - Rétablir l'implantation des maisons telles qu'en réalité ;
  - 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.

**Dont acte.**

## 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 (*section non fournie*) 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.

### Dont acte.

- Mme Marie-Pierre Vassé demande que la partie de parcelle 479 (*section non fournie*) 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.

### Dont acte.

- Mme Geneviève Bastiat-Dupouy demande le maintien en zone constructible d'une partie de sa propriété (1500m<sup>2</sup> sur 14500m<sup>2</sup>) 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.

### Dont acte.

- 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.

### Dont acte.

- 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

### Dont acte.

- M. Jean-Pierre Lamagnère s'étonne du choix fait de créer une zone artisanale autour de la déchetterie près du cimetière.

### Pas de réponse du CCCVL la commission trouve ce choix cohérent.

- 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.

**Dont acte.**

- 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.

**Dont acte.**

- 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.

**Dont acte.**

- 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.

**Dont acte.**

- 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.

**Dont acte.**

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.

**Dont acte.**

- 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.

**La commission d'enquête n'a pas vocation à analyser des demandes qui appellent des réponses de l'autorité compétente (CCCVL).**

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.

**La commission d'enquête estime également que le document graphique comporte une erreur. Ces parcelles en cours d'urbanisation ne devraient pas être classées A.**

- 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.

**Pour les 10 observations ci-dessus, la commission d'enquête n'a pas vocation à analyser des demandes qui appellent des réponses de l'autorité compétente (CCCVL).**

- 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.

### **Dont acte**

- 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

**Commission d'enquête : pour les 3 observations ci-dessus, la zone industrielle est limitrophe d'une zone où un pôle médical existe aujourd'hui. Donner satisfaction aux demandes du Maire, de Mme Nougaro et de Mme Tutunel ne nécessiterait qu'une modification de règlement du PLUi-H.**

- 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.
- Pas de réponse CCCVL

**Commission d'enquête : ce projet ne figurait pas dans le dossier soumis à l'enquête publique. La commission d'enquête n'a pas vocation à analyser des demandes qui appellent des réponses de l'autorité compétente (CCCVL).**

- M. Laurent Portafaix souhaite déposer un dossier de déclassement.
- Pas de réponse de CCCVL

**Commission d'enquête : demande non explicite, réponse impossible**

- 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

**Dont acte.**

- La famille Moreau dépose un dossier d'information relatif à son projet de création d'infrastructure sportive dédiée au tir.

Pas de réponse de CCCVL

**Commission d'enquête : La commission d'enquête n'a pas vocation à analyser des demandes qui appellent des réponses de l'autorité compétente (CCCVL).**

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.

**Dont acte.**

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 20.000m<sup>2</sup>).

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.

**Dont acte.**

- 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 (adjoint) 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.

**Cas01 : Il s'agit de suppression d'un parking dans le bourg ; le secteur étant régulièrement inondé, toute construction conduirait à un nouvel apport d'eaux pluviales et accentuerait le risque d'inondation.**

- 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.

**Dont acte, l'atlas des zones inondables actualisé partiellement figure sur le plan 8.11. La commission d'enquête n'a pas vocation à analyser des demandes qui appellent des réponses de l'autorité compétente (CCCVL).**

- M. Serge Ducasse demande le maintien de sa parcelle G534 en zone constructible (en tout ou partie).
- 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

**Dont acte.**

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.
- Réponses : les élus prennent acte.

**La commission d'enquête n'a pas vocation à analyser des demandes qui appellent des réponses de l'autorité compétente (CCCVL).**

viii. Commune de Marpaps

- 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.

**Dont acte.**

ix. Commune de Bastennes

- Mme Vinko demande le classement de sa parcelle ZA162 en zone Na ou A.
- Réponses : les élus prennent acte.

**La commission d'enquête est favorable au maintien des activités agricoles comme l'ont fait remarquer la CDPNAF et la DDTM.**

- 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.

**La commission d'enquête n'a pas vocation à analyser des demandes qui appellent des réponses de l'autorité compétente (CCCVL).**

x. 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.

**Dont acte.**

xi. Commune de Nassiet

- M. Michel Lasserre demande que :
- 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).

**Dont acte.**

- 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.

**La commission d'enquête n'a pas vocation à analyser des demandes qui appellent des réponses de l'autorité compétente (CCCVL).**

- 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.

Pas de réponse de la CCCVL

**La commission d'enquête a un avis favorable à cette demande.**

- M. et Mme Beguin demandent la réintégration de leurs parcelles 1033, 1034, 1048, 1050 et 1053 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. Les parcelles sont en limite de la zone UB.

**Dont acte**

xii. **Commune de Bonnegarde**

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

**Dont acte.**

## **5.2 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES (PPC)**

### **5.2.1 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 LUYS sur 2024-2034**

442 Logements dont :

31% 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.

**Dont acte.**

ii. **Sur les besoins en logements.**

Voir infra les observations de la commission d'enquête.

**5.2.2 Mission régionale d'autorité environnementale MRAE.**

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.

**5.3 OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

**5.3.1 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-Souslens, Castelnaud Chalosse
- 1 commune avec un ratio de 2.5 habitants/logement : Beyries
- 1 commune avec un ratio de 2.6 habitants/logement : Castel-Sarrazin

**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.

### **Dont acte**

#### **5.3.2 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.

### **Dont acte**

#### **5.3.3 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

### **Dont acte**

## 5.4 ANALYSE RELATIVE AUX REPONSES APPORTEES PAR LES PORTEURS DE PROJET AUX AVIS DES INSTITUTIONS CONCERNEES PAR LE PROJET

Grille de lecture : en noir police 10 les remarques de l'administration, [en bleu foncé police 12 réponse de la CCCVL en juillet 2024](#), **noir gras souligné Analyse commission d'enquête**)

### 5.4.1 CDPNAF Règlement A et N

#### Avis favorable sous réserve

- de préciser dans le règlement de la zone A si les installations agrivoltaïques au sens de l'article L314.36 du code de l'énergie, sont autorisées ;
- de s'assurer au travers du diagnostic agricole que l'interdiction des nouvelles constructions agricoles dans la zone N ne compromet pas le développement d'activités agricoles existantes.
- de permettre en zone N la possibilité d'installation de cabanes mobiles destinées à l'élevage.

Les élus n'ont pas choisi à ce stade la nécessité d'introduire une sous-destination « agrivoltaïsme » en A à ce stade. En tant qu'équipements d'intérêt général, ces installations sont donc autorisées en A, elles ne le seront pas en zone Ap (le règlement écrit pourra être complété sur ce point). La vérification sera faite en zone N. Il sera étudié la possibilité d'autoriser l'extension limitée des habitations existantes en N. Il ne semble pas possible de définir une catégorie « cabanes mobiles » qui serait une sous-destination de la sous-destination « exploitation agricole ».

**La CDPNAF ne demande pas de créer des sous-catégories, mais de dire dans le règlement si l'agrivoltaïsme sera possible ou non en zone A et de s'assurer que les interdictions de construire en zone A et N ne pénalisent pas les exploitations agricoles.**

### STECAL

#### Avis défavorable

- sur les secteurs Nh à AMOU, ARGELOS, BASTENNES et BONNEGARDE. Ces secteurs constituent des zones d'habitat diffus venant s'insérer dans des espaces agricoles. Ils n'ont pas vocation à être densifiés.

Zones Nh à Amou, Argelos, Bastennes et Bonnegarde : les élus prennent acte de la décision. Une réduction de la zone Nh pourra être envisagée à Argelos.

**Les STECAL sont censés être l'exception, les extensions et densifications étant réservées aux centres urbanisés.**

- sur le secteur Nh à ARSAGUE, cette zone ne présentant pas une taille et une capacité d'accueil limitées au regard des types de développement de habitat du territoire (zone U à envisager).
- Sur les secteurs NU et Nt2 à AMOU. CASTAIGNOS-SOULENS et POMAREZ. Ces secteurs impactent des terres agricoles ou des espaces naturels Le caractère limité de la taille et de la capacité d'accueil n'est pas justifié en absence de projet précis et maîtrisé permettant de démontrer le respect du caractère naturel de la zone.

### **AVIS favorable : Pour les autres STECAL**

#### **La commission demande :**

- de compléter le rapport de présentation par les limites et les surfaces des STECAL.
- de préciser pour chaque secteur les activités existantes à maintenir ou les activités à créer (projets). Les STECAL ne sont en effet pas justifiées dans le PLU arrêté.

Nh à Arsague : il pourra être proposé que ce secteur soit transformé en zone UC.

Nt1 et Nt2 : le caractère limité en Nt2 est présent puisque le règlement écrit n'autorise que :

♣ L'extension des constructions existantes à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique, limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les constructions d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.

♣ Les annexes aux bâtiments existants à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal. La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à une construction tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.,

♣ Les bassins de piscine, limités à 50 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, le caractère limité est également présenté en Nt1 et Nt2 avec une emprise au sol limitée à 20% de l'unité foncière. En Nt1, il pourra être proposé de limiter l'emprise au sol à 10%. Le rapport de présentation pourra être complété pour justifier les STECAL.

**A notre connaissance, le règlement et le rapport de présentation n'ont été ni complétés ni modifiés.**

**Le titre en page 53 du rapport de présentation annonce la délimitation des zones et l'identification des STECAL sans que le contenu ne les justifie ou définisse la surface et les limites des STECAL. Le tableau page 93 indique le nombre de STECAL par commune, sans notion de limites ni de surface.**

#### **5.4.2 Etat (DDTM40)**

##### **Consommation d'espaces**

Le dossier présente (page 184 pièce O.b - bilan de la concertation) une analyse sur une période de 20 ans (2002-2022) et en extrait une tendance pour la durée de bilan de 10 ans entre 2012 à 2022. De plus, la méthode décrite (page 182 du rapport de présentation partie 1-B) se base uniquement sur l'identification des autorisations d'urbanisme délivrées, puis traitées par SIG (non fourni). La méthode de détermination de la consommation d'espaces n'est pas imposée toutefois, le rapport de présentation doit pouvoir justifier les valeurs présentées.

Le diagnostic est à compléter par les données de la consommation sur la période issue de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (01/01/2011 - 31/12/2020). L'objectif fixé par la loi climat et résilience est le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'échéance 2050. Pour y parvenir, un palier intermédiaire a été mis en place avec un objectif national de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2021-2031 (en se basant sur la période 2010-2021). Cette période ne figure pas explicitement dans votre analyse. Il nous semble utile qu'elle soit tout de même prise en compte en prévision de la future mise en

compatibilité avec le SCOT Adour Chalosse Tursan dans le cadre de la déclinaison territoriale de la trajectoire du ZAN

Le rapport de présentation pourra être complété pour expliciter la méthode. Le rapport de présentation pourra être complété pour présenter la consommation d'espaces sur les périodes suivantes :

- 2015-2024                      2011-2021

**A notre connaissance, le règlement et le rapport de présentation n'ont été ni complétés ni modifiés. Il n'y a pas de référence à la période 2011/2020, ni 2015-2024, ni de projection sur la période 2021-2031. La méthode exposée page 182 du rapport de présentation partie 1-B ne permet pas d'assurer l'exhaustivité des constructions car basée uniquement sur les demandes d'autorisations et déclarations d'urbanisme. Quid des autorisations refusées, des projets reportés en dehors de la période et des projets abandonnés ? L'exploitation par le SIG permettant de déterminer les surfaces n'est pas retracée.**

**Nous avons constaté dans plusieurs communes (Pomarez, Nassiet, Gaujacq... en particulier) de nombreux projets en cours, où des quartiers entiers ont été récemment viabilisés et sont en cours de commercialisation. Comment sont comptabilisées les surfaces déjà loties : Surfaces déjà consommées ? comprises dans l'enveloppe du projet 2021-2030 ?**

**Ci-après copie de la page 184 « bilan de la concertation, pièce 0b »**

#### Consommation d'espace (ha)

	Habitat		Activité		Equipement	
	Densification	Extension	Densification	Extension	Densification	Extension
<b>2002-2014</b>	62,38	47,35	6,66	10,35	7,61	3,68
<b>2015-2019</b>	7,64	14,73	0,16	0,51	0,22	
<b>2020-2022</b>	5,50	10,42	0,15	1,03	0,12	
<b>2002-2022</b>	75,52	72,50	6,97	11,89	7,95	3,68
<b>2015-2022</b>	13,14	25,15	0,31	1,54	0,34	0,0
<b>tendance 10 ans 2015-2022</b>	18,80	35,90	0,40	2,20	0,50	0,0
<b>tendance 10 ans 2002-2022</b>	37,76	36,25	3,49	5,95	3,98	1,84

#### Projet PLUi-H :

- Habitat = 25 ha                      Activité 5,7 ha                      Equipement = 3 ha

#### Densification

Une étude de densification est obligatoire pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans le cadre des PLU (art. 194, 11, 4 1CR, art. 1.151-5 CU) :

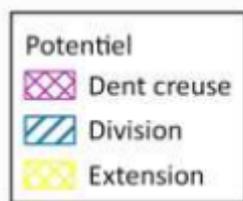
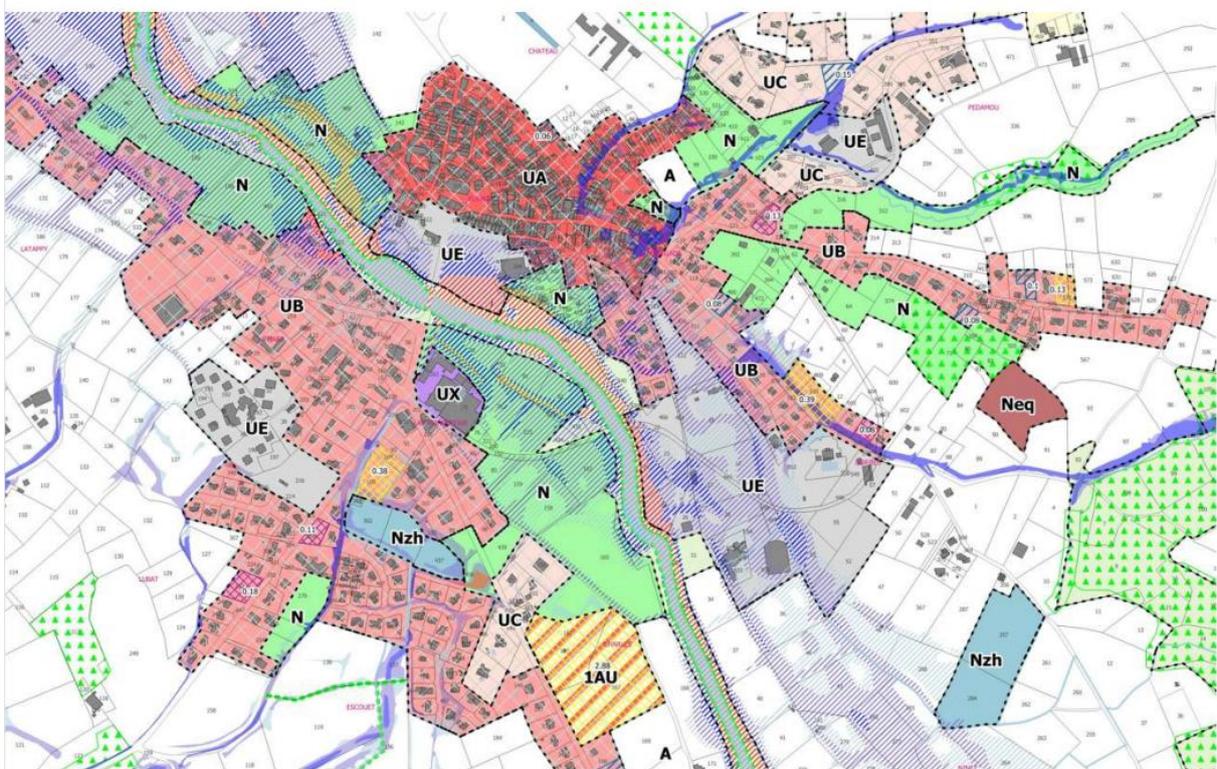
*Le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 » ;*

L'étude de densification a vocation à être annexée au rapport de présentation et ses conclusions intégrées dans la partie du rapport justifiant les choix retenus pour établir le PADD, notamment pour la délimitation des zonages du PLU(i).

Pour la consommation d'ENAF liée à l'habitat, le rapport de présentation ne détaille pas les surfaces prises en compte pour le calcul de la consommation des espaces, notamment les surfaces considérées en densification et celles en extension en s'appuyant sur les données récentes.

Le potentiel de densification a été calculé lors du diagnostic puis mis à jour peu avant l'arrêt du PLUi. Les chapitres 3.1 et 3.2 de la pièce 1.C détaille les capacités des zones urbaines en densification. Cette densification est estimée à 109 logements en dents creuses, 11 logements en divisions parcellaires et 41 logements vacants à mobiliser. L'analyse fait état également de 1.42 ha disponibles en densification dans les zones d'activités. Le rapport de présentation pourra être détaillé pour :

- Décrire la méthodologie permettant de définir ce potentiel de densification
- Ajouter les cartes par communes superposant le zonage et le potentiel de densification (exemple ci-après)



**A notre connaissance, ni le rapport de présentation (1.C) ni les documents graphiques (8) n'ont été complétés ou modifiés. La méthodologie n'est pas explicitée.**

**Quels moyens se donne la CCCVL pour inciter à utiliser les demandeurs de logement à utiliser les dents creuses et à occuper les logements vacants ?**

Les chiffres fournis dans l'analyse de densification sont incohérents. Il convient de préciser les données à retenir.

ENVELOPPES URBAINES COTEAUX ET VALLEES DES LUYS			
Lieu-dit	Surface totale (en ha)	Surface disponible "libre" (en ha)	Surface disponible "dénouable" (en ha)
ARSAGUE	31,8674	5,9561	2,1646
CASTEL-SARRAZIN	39,2163	2,9955	1,9526
NASSIET	24,1715	3,0951	1,7316
BONNEGARDE	4,8072	0,5037	0,1962
MARPAPS	2,4395	0	0,2761
CASTAIGNOS-SOULSENS	19,5366	1,4638	1,6418
ARGELOS	4,5917	0,1110	0,3657
BEYRIES	5,4024	0,7042	0,4675
BASSERCLES	5,2263	0,5784	0,3824
CASTELNEAU-CHALOSSE	46,5111	4,9757	4,4312
POMAREZ	89,3458	6,7751	2,0130
DONZACQ	32,0406	0,5241	1,8868
BASTENNES	21,1910	1,5666	0,4586
GAUJACQ	12,9191	1,2511	0,7941
AMOUI	92,5744	8,0677	4,6054
BRASSEPOUY	24,4363	1,4350	1,1350
<b>Total</b>	<b>454,9997</b>	<b>40,9831</b>	<b>24,5060</b>

Zones à vocation d'habitat

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
1AU	17,85		16,73
UA	43,76	0,07	0,17
UB	294,88	9,03	8,88
UC	29,67	0,68	0,36
Nh	42,34	1,65	0,61
<b>Total à vocation d'habitat</b>	<b>428,50</b>	<b>11,33</b>	<b>25,75</b>

Fig. 3. Superficies des zones d'habitat

Le tableau P 184 du rapport de présentation, partie 1.B fait état d'environ 40 ha de surface disponible libre en dents creuses alors que le tableau du même rapport en partie 1.C fait état de 11,33 ha en dents creuses.

Une erreur s'est glissée dans le tableau p184 du rapport de présentation puisqu'il ne s'agit pas du potentiel de densification définitif qui est présenté mais une version de travail datant de 2018. Il faut bien retenir le chiffre de 11,33 ha de dents creuses pour l'habitat à l'échelle des 16 communes, selon le tableau suivant (cf. chapitre 3.3 du rapport de présentation, pièce 1.C) dans le PLUi arrêté (cf. tableau ci-après).

Communes	Dents creuses		Divisions parcellaires		Nombre de logements vacants à mobiliser	Total logements densification
	Surfaces ha	N. logements	Surfaces ha	N. logements		
Amou	1,33	17	1	3	8	29
Argelos	0,30	2		0	1	3
Arsague	0,53	4	0,11	0	1	6
Bassercles	0,43	3		0	1	4
Bastennes	0,38	2		0	1	3
Beyries	0,24	1	0,29	1	1	3
Bonnegarde	0,29	2	0,08	0	2	5
Brassempouy	0,90	7	0,39	1	1	9
Castaignos-Soulens	0,47	5		0	2	7
Castelneau-Chalosse	1,29	14	0,66	2	2	18
Castel-Sarrazin	0,91	10	0,13	0	4	14
Donzacq	0,07	1	0,66	2	3	6
Gaujacq	0,66	5		0	2	7
Marpaps	0,15	1		0	1	2
Nassiet	2,09	17	0,04	0	2	19
Pomarez	1,29	17	0,56	2	9	28
<b>Total</b>	<b>11,33</b>	<b>108</b>	<b>3,92</b>	<b>11</b>	<b>41</b>	<b>163</b>

**L'erreur matérielle n'a pas été corrigée dans le rapport de présentation 1B**

**Consommation d'espace**

Pour la consommation d'ENAF liée aux équipements, aux activités et aux infrastructures, l'étude n'est pas détaillée. Une visualisation par cartographie des espaces consommés sur la période d'étude est à inclure dans le rapport de présentation afin de s'assurer des espaces pris en compte. Ce travail pourra être réalisé également pour les superficies en dents creuses et en extensions.

En conclusion Le bilan de la consommation foncière sur les 10 dernières années doit être amélioré en justifiant les données de consommation foncière prises en compte à l'échelle de chaque commune.

L'analyse pourra être complétée par commune. Le tableau du chapitre 3.3 du Rapport de Présentation présente les chiffres par communes en densification et en consommation d'espace pour la période du PLUi.

**Le tableau du chapitre 3.3 ne concerne que les habitations et non les équipements, activités et infrastructures qui ne semblent pas avoir été étudiés.**

**b) Sur les objectifs de modération de la consommation des espaces (pages 105 et 106 du rapport de présentation partie C)**

Un important travail a été fait pour s'inscrire dans les objectifs de sobriété foncière, notamment sur des communes ayant des documents d'urbanisme antérieurs très/trop généreux sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Cependant, l'objectif de sobriété foncière doit atteindre à minima 30% en tenant compte de l'ensemble des postes de consommation, afin de s'inscrire dans la trajectoire ZAN et faciliter la mise en compatibilité avec le SRADDET et le SCOT Au vu des consommations passées et celles de la prochaine décennie, l'objectif de modération atteindrait 20% (sans compter certains STECAL).

Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine prévoit une réduction de 52% pour la période 2021-2031 dans sa version projet envoyée en consultation des EPCI, objectif qui sera à prendre en compte dans le PLUi par la collectivité d'ici 2028.

En conclusion : Les objectifs de modération de la consommation foncière du projet ne respectent pas l'objectif fixé de -30 %

Le projet prévoit 63% en extension (soit 281 logements) sur 25,75 ha, soit une baisse de consommation d'espace de 29% par rapport à la décennie précédente (la consommation d'espace 2012-2022 est de 36,25 ha pour l'habitat). Le projet prévoit une consommation d'espace pour l'économie de 5.81 ha (contre 6 ha pour la décennie précédente). La faible consommation d'espace de ces dernières années pour les activités économiques et l'absence de zone communautaire n'a pas permis à ce stade de réduire la consommation d'espace de façon importante sans porter atteinte à l'équilibre économique du projet intercommunal.

**OAP**

Le PLUi-H ne fournit pas l'échéancier prévu par l'article 151-6-1 du CI). Cette disposition prévue par la loi Climat et Résilience est en effet d'application immédiate.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. À noter que cela peut permettre d'atteindre les objectifs de sobriété foncière, en prévoyant l'urbanisation de certaines zones post 2031. L'OAP « continuités écologiques », prévu par l'article L151-6-2 du CU, est absente dans le PLUi

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pourra être ajouté aux OAP. L'article L151-6-2 (prise en compte des continuités écologiques dans les OAP) est pris en compte dans les OAP sectorielles par une identification et une mise en valeur de la végétation à enjeux.

**Pas d'échéancier ajouté.**

**Les OAP des secteurs AU**

La couleur utilisée dans les schémas d'aménagement des différents secteurs 1 AU des communes d'AMOU, ARGELOS, ARSAGUE, BASSERCLES, BASTENNES, BONNEGARDE, CASTAIGNOS-SOULENS, CASTELNAU-CHALOSSE, CASTEL-SARRAZIN, DONZACQ secteur 1, GAUJACQ et MARPAPS ne correspond pas au code couleur utilisé dans le cartouche d'information. Cela peut avoir une incidence sur la mise en œuvre des OAP



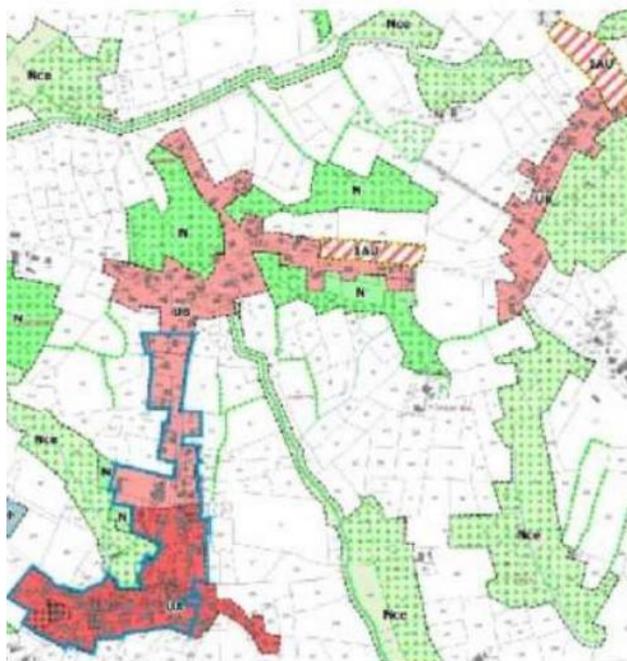
Les couleurs seront mises en cohérence.

Les couleurs n'ont pas été mises en cohérence, cependant, le gris à la place du bleu reste compréhensible.

### Secteurs 1 AU

Sur la commune de DONZACQ :

Les zonages 1AU sur la commune de DONZACQ ont été prévus très éloignés du périmètre d'assainissement et du cœur historique (UA) en linéaire le long des voies existantes. Cela entre en contradiction avec le SCOT qui préconise dans sa prescription N 35 « d'éviter l'urbanisation, linéaire le long des axes routiers, qui contribue à la banalisation des paysages

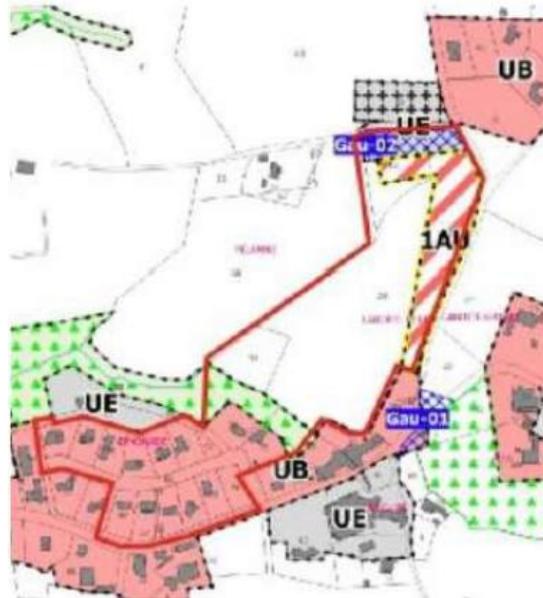


Les élus prennent acte.

Sur la commune de GAUJACQ

Le zonage 1AU sur la commune de GAUJACQ a été instauré dans le périmètre d'assainissement, en linéaire le long des voies existantes plutôt qu'en épaisseur de la partie déjà urbanisée 118. S'agissant du même propriétaire, la décision d'ouvrir le long de la route départementale 158 n'apparaît pas pertinente en première intention, en l'absence de justification (topographie, présence d'enjeux environnementaux, etc.). Cela entre en

contradiction avec le SCoT qui préconise dans sa prescription N° 35 ' d'éviter l'urbanisation, linéaire le long des axes routiers, qui contribue à la banalisation des paysages. De plus, la profondeur de parcelles de la zone 1AU est très étroite, dans sa partie Sud, ce qui est contraire à la moyenne des terrains déjà urbanisés.



Les élus prennent acte.

**Le maire de Gaujacq a une autre proposition à l'Ouest, en épaissement de la zone urbaine.**

a) Observations sur certains STECAL

Commune	Nh	Nombre de logements en Nh (densification)	Neq	NL	Na	Nt1 ou Nt2
Amou	2	1	1	1 (base ULM)	2	2
Argelos	1	1				
Arsague	1	1			1	
Bassercles					2	
Bastennes	1	2		1 (ball trap)	1	
Beyries	1					
Bonnegarde	3	2				
Brassempouy						1Nt1
Castaignos	1	1			2	1
Castelnaud-C.	3	2	1	2 (ganaderia, visite à la ferme)	2	
Castel-S.	1				1	
Donzacq	1					
Gaujacq					4	2
Marpaps					1	
Nassiet					1	2Nt1
Pomarez			1		3	1

Le tableau qui figure en page 93 du rapport de présentation partie C n'est pas exhaustif. Il ne fait pas état, non plus, du nombre réel de logements réalisables en densification. Pour exemple, CASTEL-SARRAZIN et DONZACQ ont une capacité de 1 à 2 logements qui n'est pas mentionnée et ARSAGUE de 7 logements.

Celui-ci devra être vérifié, complété et consolidé.

Le dossier pourra être complété et mise à jour. La capacité en nombre de logements des STECAL (environ 20 logements) est très limitée au regard du projet global qui prévoit 442 logements : les STECAL représenteraient moins de 5% de la capacité totale de logements du PLUi arrêté. 48 STECAL représentent donc en moyenne 3 STECAL par commune, ce qui est aussi limité, conformément aux exigences du code de l'urbanisme.

**Les zones Nt1 de Nassiet et Brassempouy ne sont pas indiquées dans le dossier.**

Zones A et N

Zones	Surfaces (ha)
A	12782,5
Ap	5,4
Total zones agricoles	12787,9
N	753,81
Nice	4647,46
Na	8,43
Neq	3,88
NL	65,33
Nt1	2,35
Nt2	4,02
Nzh	17,38
Total zones naturelles	5432,85
Total	18240,56

Fig. 6. Superficie des zones A et N

Explication des choix P 62

Zones	Surfaces (ha)
A	12761,95
Ap	5,4
Total zones agricoles	12766,5
N	750,74
Nice	4673,18
Na	8,43
Neq	3,88
NL	6,56
Nt1	10,33
Nt2	4,02
Nzh	17,38
Total zones naturelles	5516,8
Total	18283,3

Fig. 14. Superficie des zones A et N

P 106

Des variations sont observées dans le tableau récapitulatif des superficies STECAL. Ces données sont à fiabiliser.

Les tableaux seront corrigés.

## **Les tableaux n'ont pas été corrigés**

### **Secteurs Nh**

#### **b) Secteurs Nh**

Extrait P64 du rapport de présentation partie 1.C :

*Une cartographie a été élaborée afin de spatialiser les grands enjeux en lien avec les thématiques abordées dans le PLUi-H. Ont ainsi été réalisés :*

- *Une analyse des enjeux urbains avec l'identification de la tache urbaine existante différenciant bourgs, quartiers et hameaux (entre 5 logements et 15 logements distants de moins de 50m et sans enjeux agricole, secteur éloigné du bourg), le potentiel de densification identifié dans le diagnostic et Sa localisation des équipements publics,*

La cartographie dont il est question dans l'explication des choix page 64 n'est pas fournie. Cela nuit à la compréhension de la pertinence d'ouverture ou d'extension de certaines zones. Le rapport de présentation ne détaille pas les limites graphiques des STECAL ni leurs caractéristiques (nombre de constructions supplémentaires, impact sur les milieux naturels ou agricoles, superficie de chaque STECAL).

Le tableau d'identification des STECAL, présenté en page 93 du rapport de présentation partie C, indique que certains secteurs Nh créés (Beyries, Castel-Sarrazin et Donzacq) n'accueilleront pas de logements supplémentaires. Quelle est la justification de ces STECAL ?

Les STECAL Nh de Beyries, Castelsarrasin et Donzacq ne présentent pas de dents creuses. Néanmoins, leur délimitation permet aux habitations existantes d'implanter des annexes dans le périmètre de la zone correspondant aux maisons existantes et à leurs jardins attenants, indépendamment des distances imposées en A et N pour l'habitat isolé.

### **La méthodologie d'établissement des STECAL et leur définition ne sont pas explicites.**

#### **AMOU :**



 partie occupée par la voie de desserte du collège

La zone Nh sur AMOU aurait dû être intégrée à la zone urbanisée UC puisqu'elle y est physiquement rattachée par la voirie d'accès au collège des Luys.

Il pourra être proposé de basculer la zone Nh d'Amou en UC.

**Pas pris en compte dans le document mis à l'enquête.**

**ARGELOS :**



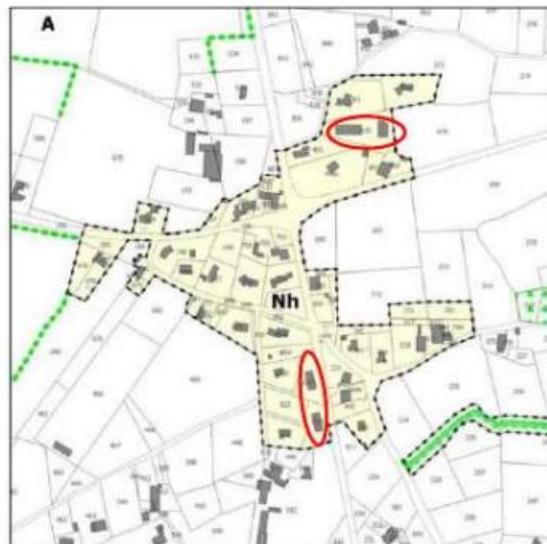
La cartographie du secteur Nh fait apparaître 4 possibilités de densification en dents creuses alors que le tableau en page 93 n'en comporte qu'une.

Le tableau est à mettre à jour et le calcul du potentiel de 10 constructions en dents creuses page 94 est à reprendre et fiabiliser.

[Il pourra être envisagé une réduction de la zone Nh sur les secteurs 1 et 2 de la zone Nh à Argelos.](#)

**Pas pris en compte dans le document mis à l'enquête.**

**ARSAGUE :**



Quartier Nh à Arsague

Le document graphique fait apparaître des constructions qui n'existent pas. C'est également le cas sur AMOU et Castel-Sarrazin en zone Nh, NASSIET en zone UB... Il est demandé de vérifier et de justifier ces constructions dans l'ensemble des documents graphiques.

[Le plan sera corrigé, il s'agit d'une erreur matérielle.](#)

**L'erreur matérielle n'a pas été corrigée.**

## **BONNEGARDE :**



Les extensions de zonage STECAL sur des parcelles agricoles doit être proscrit. Ce type d'extension vient en contradiction avec le PADD qui prévoit au 3.1 de privilégier le développement de l'habitat au sein des centres-bourgs.

Les élus rappellent que des secteurs en extension ont été recherchés sur les quartiers, au regard des contraintes identifiées sur le bourg de Bonnegarde.

## AMOU

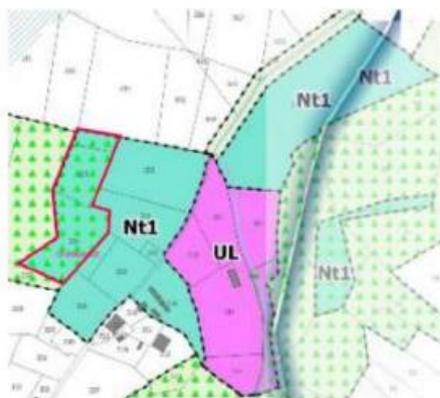
Extrait page 90 du rapport de présentation partie C

### 2.5. LA ZONE UL A AMOU

La zone UL à AMOU accueille le projet en cours de construction du Parc Résidentiel de loisir qui a fait l'objet d'une mise en conformité du PLU en vigueur d'Amou.

Le projet du PRL d'AMOU doit faire l'objet d'une partie plus détaillée présentant le projet et les choix de nouveaux sous-zonages Nt1, ancien zonage NI, avec une surface augmentée sur la partie ouest concernée par des enjeux modérés liés aux milieux naturels. Il n'y a aucune justification de cette modification apportée au périmètre et aucun détail sur la prise en compte de la consommation supplémentaire, issue de cette modification.

Le zonage et l'extension du périmètre devront être justifiés.



Identification des enjeux liés à la biodiversité réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU de la CCVL (source : ETEV environnement)

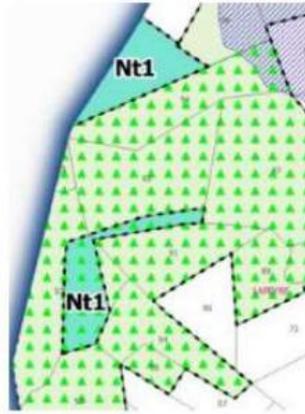
Extrait P53 du dossier DP MECDU d'AMOU

- Extension du périmètre
- Éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU

La zone Nt1 à Nassiet concerna un projet d'hébergement insolite lié au PRL d'Amou. Le secteur Nt1 au Nord concerne le practice de golf.

**La question porte sur l'extension des périmètres Nt1 à Amou depuis la mise en compatibilité du PLU d'AMOU de 2022. La réponse concerne la commune voisine de Nassiet ?**

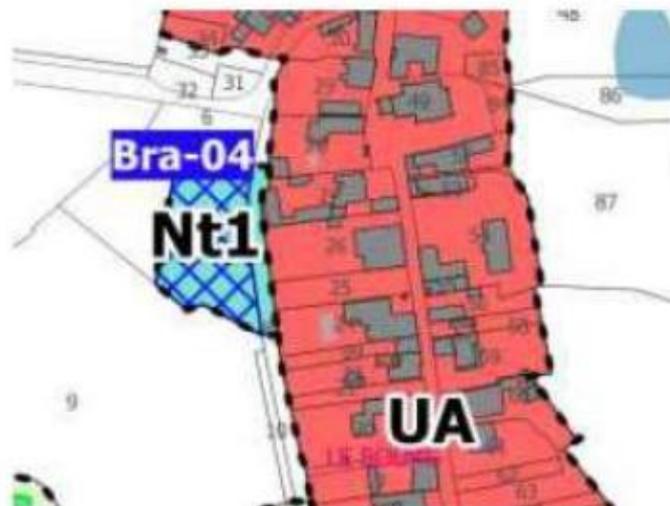
### **NASSIET :**



Les deux secteurs Nt1 situés sur NASSIET n'apparaissent pas dans le tableau des STECAL et n'ont pas de justification. Leur implantation à proximité immédiate du PRL d'AMOU nous incite à penser à un quelconque lien avec ce dernier. A préciser.

La zone Nt1 à Nassiet concernera un projet d'hébergement insolite lié au PRL d'Amou.

### **BRASSEMPOUY :**



Le secteur Nt1 n'apparaît pas dans le tableau des STECAL. Le tableau est à mettre à jour

Le tableau sera mis à jour.

**Le tableau des STECAL page 93 n'a pas été mis à jour (voir supra). Ce secteur ainsi que l'emplacement réservé Bra-04 associé ont fait l'objet d'une observation du propriétaire lors de l'enquête publique.**

Secteur Na

La justification de chaque STECAL n'est pas abordée. En effet, l'activité présente au sein de chaque STECAL n'est pas précisée ni son incidence sur l'environnement proche. La justification de l'intégration des activités touristiques dans le règlement alors qu'il existe des secteurs (Nt) dédiés n'est pas abordée. Enfin, la superficie de chaque STECAL des secteurs Na n'est pas précisée.

Le dossier pourra être complété sur ce point.

**Le dossier n'a pas été complété sur ce point.**

### 1.3. Sur les dispositions réglementaires des zones A et N

Sur le volet agricole, les données sur les exploitations sont anciennes (2010). Il convient de s'assurer que les zones ouvertes à l'urbanisation sont compatibles avec l'existence des exploitations à proximité (cf principe de réciprocité).

Nous n'avons pas la donnée officielle.

**Le problème de la compatibilité entre les zones urbanisables et les exploitations agricoles (distances à respecter) reste entière.**

#### **Zones A**

##### a) Règlement des zones A

Il est à préciser que les autorisations pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles font l'objet d'un avis de la CDPENAF.

La collectivité doit être consciente que la rédaction ne propose aucune interdiction spécifique ou aucun encadrement pour les installations agrivoltaïques au sens de l'article L 314-36 du code de l'énergie. L'implantation de ces installations est donc possible au titre des installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les élus prennent acte.

**L'agrivoltaïsme sera donc possible partout en zone A.**

#### **Zones N**

##### b) Règlement des zones N

La collectivité devra s'assurer dans le diagnostic agricole que l'interdiction de nouvelles constructions agricoles ne vient pas compromettre le maintien ou le développement d'exploitations agricoles. Il est recommandé de permettre l'installation des cabanes mobiles destinées à l'élevage.

La rédaction de l'article 21 doit être rédigée en cohérence avec l'article 1-1 en ce qui concerne la hauteur des annexes.

Cf. supra

#### **Changements de destination**

##### c) Sur les changements de destination

20 changements de destination sont proposés dans le PLUi. Des formulaires fournis, en annexe 1E.2 du rapport de présentation, ont été renseignés à la main. Il n'y a aucune précision quant à la méthodologie employée ni d'analyse approfondie de ces propositions. Certaines fiches n'ont pas d'information sur la commune d'implantation. À préciser.

Le dossier sera complété.

**Le dossier n'a pas été complété, de nombreuses demandes concernent ce thème, ce qui pourrait conduire, si elles devaient toutes être satisfaites, à augmenter le nombre de possibilités de changements de destination de bâtiments agricoles anciens.**

## Logements : besoins

### a) Sur le rapport de présentation

La communauté de communes a retenu une perspective d'évolution annuelle de 0,97% de sa population sur 10 ans. Ce scénario est légèrement inférieur aux prévisions du SCOT Adour Chalosse Tursan, qui prévoyait une population de 9100 habitants à l'horizon 2030 (soit 1,08 % sur la période 2014-2030).

Ce chiffre reste, cependant, nettement supérieur à l'évolution des dernières années. En effet, entre 2014 et 2020, l'évolution de la population sur ce territoire est nulle, voire, en très légère baisse.

L'objectif de production prévu par l'EPCI de 447 logements en 10 ans est conforme aux orientations du SCOT et au scénario d'évolution démographique mais certainement surdimensionné au regard de l'évolution réelle. Sur les 6 années du PLH, l'objectif de production est de 228 logements neufs, soit 38 par an, et la remise sur le marché de 40 logements vacants. Sur les 20 dernières années, selon Sit@del, la production de logements neufs était de 39 logements par an mais avec un net ralentissement sur les 10 dernières années (23 logements par an).

Les élus prennent acte.

**Il existe une distorsion entre les projets d'urbanisation et l'histoire récente de l'urbanisation de la communauté de communes. De plus, la méthode de détermination des évolutions passée est discutée (voir supra).**

## OAP

### b) Sur les OAP

Conformément au SCOT, le PLUi impose une servitude de mixité sociale avec obligation de 15% de logements sociaux ou conventionnés pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements à Amou et Pomarez. En revanche, l'action 5 du POA prévoit le développement d'une offre en petits logements avec comme condition de mise en œuvre que les OAP fixent les exigences à la production d'un habitat de plain-pied et de petite dimension, or, les OAP mentionnent des « zones privilégiées pour l'implantation de bâti mitoyen » ou des « zones privilégiées pour l'implantation de bâti collectif » et n'imposent donc pas la production d'un pourcentage de petits logements. Il convient donc de mettre les OAP en cohérence avec le POA de façon à imposer la construction de petits logements.

Les élus prennent acte. Il pourra être proposé d'imposer un pourcentage de T2/T3 sur Amou et Pomarez au sein des zones AU.

**Le règlement mis à l'enquête ne propose pas cette contrainte de produire des petits logements.**

## AZI, Atlas des Zones Inondables

### 1.6. Sur le volet risques

#### a) sur les documents graphiques

##### a1) Risque inondation par débordement de cours d'eau,

Les documents graphiques devront être repris comme suit :

- Au-delà des communes d'Amou, Castel-Sarrazin et Pomarez, les données issues de l'étude hydraulique des Luys portent également sur d'autres communes du territoire. De ce fait, les documents graphiques des communes suivantes doivent être complétés : Bastennes, Bonnegarde, Brassempouy, Castelnauchalosse, Donzacq, Gaujacq et Nassiet ;

- Les données issues de cette étude remplacent les données issues de l'AZI initial. Elles constituent le nouvel AZI. À ce titre, sur le secteur concerné, les données issues de l'AZI initial doivent être remplacées par les nouvelles données.
- À titre informatif, le fichier SIG transmis par l'EPCI n'intègre pas les données issues de l'étude hydraulique.
- Les isocotes issues de l'étude hydraulique pour l'aléa débordement de cours d'eau doivent être reportées ;
- Les différents niveaux (faible, moyen, fort et très fort) relatifs aux aléas « inondation par débordement de cours d'eau » et « inondation par ruissellement pluvial » peuvent être fusionnés des points de vue graphique et légende. Il conviendra de le renommer « aléa inondation (événement centennal débordement de cours d'eau et ruissellement) » ;

#### a.2) Risque inondation par remontées de nappe

Les documents graphiques du règlement devront être complétés par les secteurs sujets aux inondations par remontées de nappes (données BRGM 2018- RP 65452).

Les élus prennent acte. Les élus sont en attente de l'AZI à jour que l'Etat doit envoyer à la collectivité, intégrant l'étude hydraulique des Luys et l'AZI pour les secteurs non concernés par l'étude hydraulique.

**On peut donc constater que les zones inondables reportées sur les documents graphiques ne comprennent pas les dernières données connues (étude hydraulique des Luys). De nouvelles zones inondables peuvent être apparues dans cette étude. Les cotes d'inondations ne sont pas reportées sur les documents graphiques.**

#### a.3) Risque technologique (canalisation de transport de gaz naturel)

Le territoire communautaire est traversé par une canalisation de transport de gaz naturel dont la société TEREGA est le gestionnaire.

Le règlement mentionne une « zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique x. Or, le tracé de la canalisation et les bandes d'effets irréversibles et/ou létaux liées ne sont pas reportés sur les documents graphiques. Cela devra être effectif pour les communes de Pomarez, Castel-Sarrazin, Bastennes, Gaujacq et Brassempouy.

Il s'agit d'une servitude, qui sera donc reprise comme telle dans les annexes du PLUi.

**Les servitudes concernant les 2 canalisations de gaz signalées par TEREGA ne sont pas listées sur la liste des servitudes ni reportées sur le plan des servitudes 6.1.2.**

#### b) Sur le règlement

Des dispositions et des règles relatives à la prise en compte des risques apparaissent dans le titre I - *Dispositions générales* et dans le titre II - *Dispositions applicables à chaque zone*. Pour faciliter leur prise en compte, ces éléments pourraient être regroupés dans le titre I ou dans le titre II. Cela permettrait d'alléger le contenu du règlement en évitant des redondances.

Si le choix est fait de conserver des règles relatives à la prise en compte des risques dans le titre I - *Dispositions générales*, pour que celles-ci soient opposables en matière d'application du droit des sols, ce chapitre devra être renommé « Dispositions et règles générales ».

Le risque d'inondation par remontée de nappe n'est pas abordé dans le règlement.

Dans les secteurs concernés où le maintien de possibilités constructives n'aura pas pu être évité, afin de ne pas exposer davantage de biens et de personnes, sa prise en compte devra être retraduite dans le règlement, dans le titre I ou dans le titre II.

Ainsi, pour les « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave », il est demandé que les nouvelles constructions situées dans ces secteurs fassent l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque : interdiction de caves ou sous-sols et systèmes d'assainissement autonome adaptés notamment.

Concernant les « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe », il est demandé que les nouvelles constructions situées dans ces secteurs fassent l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque :

- interdiction de caves ou sous-sols ;
- systèmes d'assainissement autonome adaptés ;
- et obligation de modes constructifs répondant à la prise en compte du risque: rehausse de la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain sans être inférieure à r 0,30 m par rapport au terrain naturel.

Les élus prennent acte.

**Le titre I « Dispositions générales » n'a pas été complété par le mot « règles » au risque de ne pas être opposable en matière d'application du droit du sol. Le risque de remontée de nappe n'est ni abordé ni cartographié dans le dossier soumis à l'enquête. Aucune prescription particulière ne concerne ce risque.**

#### b1) Dispositions générales

Les dispositions générales appellent les remarques suivantes au titre de la prévention des risques :

La rédaction de l'article 5, qui prévoit les possibilités de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, pourrait être complétée en indiquant "si la destruction est liée à un risque naturel identifié au PLUi, la reconstruction pourra être interdite ou seulement possible sous réserve de réduire la vulnérabilité à ce dernier".

Concernant l'article 10 - risque inondation, si cet article est maintenu dans ce titre I, son paragraphe introductif devra être modifié comme suit pour en faciliter l'application :

*Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié sur le document graphique du règlement*

*{hors PPRI} par l'Atlas des Zones Inondables et les aléas « ruissellement » et « inondation crue centennale » liés à l'étude hydraulique des Luys, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes : [..]*

Le territoire étant dépourvu de PPRI, les mentions relatives à un PPRI doivent être supprimées du document, dans l'article 10 comme que dans l'ensemble des règlements par zone. Dans cet article 10, la notion « d'impossibilité fonctionnelle » concernant l'interdiction des sous-sols devra être définie et les éléments de prise en compte du risque inondation (cuvelage, étanchéité...) devront être explicités, ou la possibilité de réaliser des sous-sols en zone inondable devra être supprimée.

Les élus prennent acte.

**Ni l'article 5, ni l'article 10 n'ont été amendés.**

## OLD

### c) Sur les annexes

#### **Obligations légales de débroussaillage.**

L'article 1.131-16-1 du code forestier prévoit que : « les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé (...) sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés [...] au document d'urbanisme [...] ». »

Le décret n 2024-295 du 29 mars 2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage a complété les articles R. 151-53 et R. 161-8 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que figurent en annexe du document d'urbanisme les périmètres des secteurs concernés.

Afin de répondre aux obligations de ce décret, nous vous invitons à annexer à votre PLUi la carte des zones exposées au risque d'incendie de forêt et de préciser que les règles relatives aux obligations légales de débroussaillage s'appliquent sur ces zones.

Le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRi) a établi la cartographie de ces zones exposées. Les données sont disponibles sur le site de l'observatoire régional des risques en Nouvelle-Aquitaine (ORRNA : observatoire-risques-nouvelle-aquitaine.fr) ou à l'adresse suivante : [https://www.pigma.org/public/visualisateur/zones\\_exposees/#](https://www.pigma.org/public/visualisateur/zones_exposees/#).

[Le dossier pourra être complété sur ce point.](#)

**La carte des zones exposées au risque incendie n'est pas présente, ni la carte des périmètres concernés par les Obligations Légales de Débroussaillage.**

#### **Assainissement**

Sur les communes qui ne disposent pas d'assainissement collectif et présentent des aptitudes de sols plutôt défavorables à l'assainissement non collectif, la révision du Schéma Directeur Assainissement (SDA) doit démontrer que l'installation d'assainissements non collectifs revêt un caractère exceptionnel (habitat très diffus, parcelles constructibles de grande taille, proportion entre l'existant et le nombre de lots potentiels, nombre de PC/an, ...) tout en prenant en compte la vulnérabilité du milieu et les risques sanitaires.

[Le dossier sera complété avec les schémas directeurs d'assainissement révisés et versés à l'enquête publique.](#)

### 5.4.3 Chambre d'agriculture 40

Nous tenons à saluer la volonté de l'intercommunalité de pérenniser la vocation agricole du territoire et de limiter la consommation foncière globale et plus particulièrement sur les espaces NAF. Cependant, cela ne se traduit pas dans l'objectif affiché de 31% de modération de consommation de terres naturelles, agricoles et forestières à des fins urbaines là où l'objectif ZAN de la Loi Climat et Résilience prône les 50%.

[Il est rappelé que les 50% de la loi Climat et Résilience ne s'imposent pas à ce stade au PLUi-H.](#)

#### **Voir analyse de la commission d'enquête infra.**

Plusieurs thématiques qui permettent d'avoir un aperçu de l'activité économique agricole de votre territoire et des enjeux qui en découlent ne sont pas traités. Notamment :

- le nombre d'exploitations et la SAU par commune qui permet d'identifier le poids de l'activité agricole à l'échelle communale
- l'occupation du sol qui permet de connaître la couverture au sol de l'ensemble des parcelles
- les ICPE qui permettent de connaître les distances d'éloignement et de faire des choix judicieux en matière d'ouverture d'urbanisation et de construction
- l'inventaire des CUMA qui permet l'identification des partenaires et de mieux cerner le poids économique de l'agriculture sur le territoire.

De même, la cartographie présente page 141 du diagnostic, certes constructive, n'est pas lisible et exploitable en l'état.

Nous constatons un manque d'application dans le traitement de la thématique agricole. En l'absence de ces éléments, il s'avère difficile d'avoir une analyse complète et efficace.

[Le diagnostic pourra être complété en fonction des données disponibles, qui restent peu nombreuses au titre du RGA 2020.](#)

**L'absence de positionnement des ICPE ne permet pas de savoir si des zones urbanisables ne sont pas incompatibles avec certaines activités (respect des distances réglementaires).**

**La carte page 141 est à une échelle trop petite pour être lisible. Les cartes à une échelle plus grande annoncées être présentes commune par commune en annexe 3 ne le sont pas. Nous n'avons pas trouvé d'annexe 3.**

Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ce que nous saluons. Mais par ailleurs nous souhaiterions que les constructions à usage d'habitation pour les activités agricoles et qui respectent la Charte Départementale sur les principes de constructibilité en zone agricole et forestière soient autorisées.

[Le règlement écrit du PLUi n'a pas le droit de créer des sous-catégories à la sous-destination « exploitation agricole » \(cf. jurisprudences\).](#)

**Le règlement (Art 1-1) n'autorise aucune construction d'habitation en zone A. Ceci même si elle est indispensable à l'exercice de l'activité agricole, même si elle respectait la charte départementale évoquée supra. Seules sont possibles l'extension des habitations existantes et le changement de destination de certains bâtiments existant et identifiés sur les cartes par une étoile rouge et dans des conditions limitatives. Un examen rapide de plusieurs documents graphiques au 1/5000 de l'annexe 8 n'a permis de constater aucune étoile rouge, donc aucun bâtiment susceptible de changer de destination. Cependant, le document pièce 1 partie E présente les fiches d'une vingtaine de granges anciennes susceptible de changer de destination sur les communes d'Argelos, Bassercles,**

**Beuries, Brassempouy, Castaignos-Soulens, Marpaps, Nassiet + 8 fiches où la commune n'est pas indiquée.**

Notre attirons votre attention sur les zones Agricoles avec enjeux paysagers (Ap). La vocation agricole de ces terrains étant confirmée, il ne doit pas y avoir de restriction qui puisse entraver le développement de l'activité des exploitants agricoles. Les conditions de proximité entre les bâtiments agricoles et les habitations son: définies dans le cadre du règlement sanitaire départemental et de la réglementation relative aux ICPE.

Il est rappelé que les conflits d'usage ne sont pas uniquement liés à la présence d'une ICPE, il peut simplement s'agir d'activités agricoles non soumises à ICPE (stockage, matériel agricole, bâtiments d'élevage non ICPE).

**Les documents graphiques ne permettent pas de savoir quelles exploitations et quelles zones urbanisables sont concernées par ces distances d'éloignement.**

Le règlement de la zone N autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, ce que nous saluons.

Il serait nécessaire d'autoriser dans cette zone les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et qui ne porte pas atteinte à environnement et au paysage, en particulier les installations nécessaires à l'élevage de volailles sous-bois en cabanes mobiles. Pour rappel, l'élevage de volailles en zone boisée est aujourd'hui une richesse et une spécificité du département ces Landes reconnue à travers la labellisation des différentes productions.

Les élus prennent acte. Le règlement écrit du PLUi n'a pas le droit de créer des sous-catégories à la sous-destination « exploitation agricole » (cf. jurisprudences).

**La création de cabanes mobiles pour les volailles sera donc interdite en zone N ?**

Il serait préférable d'autoriser les affouillements et exhaussements de sols pour les activités agricoles dans les zones A et N dans un but de ne pas bloquer les projets en tenant compte des nappes et des particularités du terrain d'implantation.

Les élus prennent acte.

**Rien n'est dit dans le règlement sur la possibilité d'autoriser les affouillements et exhaussements de sols pour les activités agricoles en zone A et N (contrairement aux autres zones où les conditions sont données). Cela pourrait interdire la possibilité de créer une zone plane par déblai remblai ou de créer un plan d'eau avec sa digue de retenue dans ces zones.**

Concernant les zones 1 AU (secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation), trois ont attiré notre attention

- Castaignos-Soulens (B 51, B 61) ; Gaujacq (ZR 12, ZR 38) ; Pomarez ( H 235)

Ils mobilisent des terres agricoles et méritent justification avant ouverture ci l'urbanisation.

Nous attirons votre attention sur certains STECAL qui, par le choix du détour du secteur, Impactent des surfaces agricoles

- Nh Amou (M 529) ; Argelos (D 155, D 156) ; Bonnegarde (B 375) ; Donzacq (A 510)
- NT1: Amou

Nous vous incitons à ce que le périmètre des STECAL se rapproche au plus près du bâti existant. Les STECAL présentés impactent des terres agricoles ou des espaces naturels, il serait souhaitable de justifier leur taille et leur caractère limité. De même leur incidence sur leur environnement proche, comme l'activité agricole, n'est pas abordée.

En conclusion, ces éléments étant exposés, la Chambre d'agriculture des Landes émet un **avis défavorable** sur votre projet de PLUi-H que vous nous avez transmis.

Les élus prennent acte. Le secteur Nh sur Argelos pourra être réduit (cf supra).

**En l'absence de justifications des consommations d'espaces agricoles, la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable.**

#### **5.4.4 CC Lacq Orthez**

**Avis favorable au projet de PLUi**

#### **5.4.5 CC Terres de Chalosse**

**Avis favorable au projet de PLUi**

#### **5.4.6 CRHH**

**Avis favorable du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.**

#### **5.4.7 CRPF**

Tout d'abord, nous retenons une bonne prise en compte de la forêt avec une description des différents boisements du massif Motif Pyrénées et l'explication du Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS), ainsi que les Documents de Gestion Durable (DGD).

Cependant, le risque incendie est peu pris en considération dans le projet. En effet, il serait préférable de faire référence aux Obligations Légales de Débroussailllements (LD), le guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes et le Plan de Protection des Forêts Contre l'Incendie d'Aquitaine (PPFCI).

Pour finir, nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L341-1 et suivants du Code Forestier.

**Avis favorable sous réserve du centre régional de la propriété forestière.**

## 5.4.8 Institution Adour

Le PLUi Côteaux et Vallées des Luys prend globalement en compte les objectifs de préservation et de valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Les remarques et recommandations suivantes sont émises pour améliorer encore cette prise en compte mais également pour assurer la compatibilité du document vis-à-vis du SDAGE Adour-Garonne

1. Eclaircir la situation en termes de prise en compte des zones humides sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation/urbanisées depuis les inventaires du bureau d'étude ETEN. L'analyse du zonage et de l'évolution de l'occupation du sol sur le territoire de la collectivité a mis en lumière une prise en compte incertaine des résultats de l'étude qui avait pour but la prospection de zones humides sur des terrains pressentis à l'urbanisation en 2018, notamment vis-à-vis de la séquence ERC. Des éléments d'éclaircissements sont nécessaires sur ce point pour la compatibilité du projet au SDAGE. Une parcelle à urbaniser (1 AU) sur la commune de Bonnegarde attire également l'attention car celle-ci a été contrôlée positive à la prospection zone humide en 2018 et négative en 2022.

Une nouvelle caractérisation des zones humides a été effectuée en 2022. C'est sur cette base que le PLUi a été construit, en évitant une ouverture à l'urbanisation sur toutes les zones humides identifiées.

**L'emprise des zones humides a été réduite entre 2018 et 2022. Sur quels critères ? Certaines zones humides auraient été urbanisées entre 2018 et 2024.**

2. Développer le zonage Nzh - relatif à la présence de zones humides à l'échelle de la collectivité, sur l'ensemble des zones humides connues. Si la création d'un zonage dédié à ce type de milieux est une initiative appréciée, il apparaît que de nombreux espaces identifiés par les prospections comme présentant des caractéristiques de zones humides ne soient pas intégrés au zonage.

Un zonage Nzh a été mis en place sur les principales zones humides identifiées. Une vérification sera effectuée pour l'approbation du PLUi.

**Le zonage Nzh ne concerne que les principales zones humides et n'est donc pas exhaustif.**

3. Compléter la mise en protection des ripisylves du territoire via l'application d'un zonage N sur les quelques segments rivulaires non protégés. Le travail de la collectivité en termes de reconnaissance et de délimitation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue semble rigoureux et qualitatif, notamment dans la prise en compte qu'il fait des espaces rivulaires, via le zonage « Nce ». Néanmoins, il serait utile d'effacer les quelques discontinuités que l'on peut constater dans ce zonage le long de certains secteurs de berges.

Une vérification sera effectuée pour analyser ces discontinuités et les réduire ou les effacer si c'est possible.

**Cela reste à faire.**

4. Apporter en annexe du PLUi une liste des essences locales à privilégier et, au contraire, les espèces envahissantes à proscrire.

Les élus prennent acte.

**Il n'y a pas eu de liste d'essences locales à privilégier d'établie.**

5. Porter une vigilance sur le développement de l'assainissement non collectif, dans le contexte où la grande majorité des équipements en ANC sont non-conformes. Anticiper les impacts de l'assainissement sur la qualité de l'eau dans le contexte du changement climatique.

Les élus prennent acte.

**On ne sait pas quelles actions seront menées ni comment le règlement d'urbanisme sera adapté.**

6. Développer la réflexion sur la gestion des eaux pluviales, dans un territoire vallonné aux sols principalement argileux et donc plus susceptibles de générer des ruissellements importants, accentuant les phénomènes d'inondation et d'érosion des sols.

La problématique des eaux pluviales a été prise en compte par plusieurs outils : limitation de l'emprise au sol dans certaines zones, instauration d'un coefficient de pleine terre pour favoriser l'infiltration à la parcelle, protection des boisements et des haies, etc.

**Certaines zones urbaines déjà construites ou non sont sujettes à inondations par ruissellement.**

7. Porter une vigilance sur le développement évoqué de la filière bois sur le territoire de la collectivité. S'IL est bien sûr souhaitable d'encourager le développement des énergies renouvelables dans le Contexte actuel, il est également important de faire en sorte que ce développement ne contrevienne pas avec l'enjeu d'adaptation des territoires au changement climatique. En effet, il est primordial que l'exploitation du bois se fasse de manière raisonnée, et dégrade le moins possible les services rendus par les espaces forestiers et rivulaires.

**Le PLUi n'a pas vocation à réglementer l'exploitation forestière.**

## 5.4.9 MRAE

Le rapport fait référence à différents inventaires, études et analyses qui ne sont pas restitués dans le dossier. En particulier, le rapport indique que des investigations naturalistes et une étude du potentiel de densification des enveloppes urbaines des bourg, des hameaux et quartiers ont été réalisées, ainsi qu'un inventaire des zones d'activités et une étude hydraulique des Luys. L'évaluation des incidences potentielles du projet intercommunal et les propositions de mesures d'évitement ou de réduction d'impacts font défaut

**La MRAE recommande de Justifier les projets de développement et les mesures de protections réglementaires mises en œuvre ainsi que de faciliter la compréhension du dossier en le complétant par l'ensemble des inventaires, études et analyses disponibles.**

Le dossier pourra être complété sur ce point. Il est néanmoins rappelé que l'évaluation environnementale (partie D) comporte bien une évaluation des incidences et la mise en place de mesures d'évitement (par exemple des zones humides) ou de réduction.

**Le dossier mis à l'enquête n'a pas été complété sur ces points. De manière récurrente, les études ayant présidé aux choix ne sont pas fournies, seul le résultat est exposé.**

**La MRAE recommande de modifier et de corriger le résumé non technique pour faciliter l'accès du public à l'information.**

Les élus prennent acte.

**Le résumé non technique comporte essentiellement la partie compatibilité avec le SCOT, les autres parties sont traitées de manière extrêmement succincte. Il n'a pas été corrigé dans le document mis à l'enquête.**

La MRAE recommande d'apporter des explications précises et des justifications sur les hypothèses de développement du territoire, notamment par une analyse comparative des différents scénarios et leur traduction en termes d'accueil de population et de besoins en nouveaux logements à l'horizon 2034.

Elle relève que le scénario retenu prévoit une importante croissance de population, en contradiction avec les dernières tendances démographiques observées. **Elle recommande de prendre en compte les évolutions démographiques récentes pour définir le projet Intercommunal.**

Les élus ont effectivement choisi un scénario démographique ambitieux qu'ils justifient (cf. rapport de présentation) et qu'ils comptent atteindre par les politiques locales, en commençant notamment par une politique habitat forte que le PLUi-H engage.

**La commission d'enquête a aussi relevé ce scénario très ambitieux retenu que ne semble pas justifier l'évolution des années récentes.**

**La MRAE recommande de détailler et de justifier dans le rapport de présentation la méthode de calcul du nombre de logements nécessaires à l'accueil des populations et du point mort sur la période 2024-2034.**

Les calculs avaient été réalisés en 2020 sur les chiffres INSEE 2016. Le desserrement des ménages (soit 91 logements avait été calculé sur la base d'une population au démarrage du PLUi-H (2024) de 7892 habitants et une taille des ménages de 2,3 contre une taille des ménages de 2,24 en 2034. A cela s'ajoutent 356 logements pour la croissance démographique (798 habitants avec une taille des ménages moyenne de 2,24). Le potentiel en renouvellement urbain ne peut être estimé de façon fine sur ce type de territoire, mais une mobilisation de logements vacants a été comptabilisée.

**Voir les remarques de la commission d'enquête infra.**

Le rapport de présentation comporte un tableau récapitulatif des surfaces identifiées par commune comme susceptibles d'être constructibles en densification (comblement de dents creuses et divisions parcellaires). Le tableau mentionne ainsi un potentiel disponible en dents creuses des enveloppes urbaines de 41 hectares ainsi que de 24,5 hectares disponibles par divisions parcellaires. Le nombre de logements escompté n'est pas renseigné. L'analyse des densités urbaines fait défaut

**La MRAe recommande de quantifier finement le nombre de logements réalisables sur les parcelles mobilisables, élément indispensable pour déterminer les besoins d'extension de l'urbanisation en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces-**

Une erreur s'est glissée dans le tableau p184 du rapport de présentation puisqu'il ne s'agit pas du potentiel de densification définitif qui est présenté mais une version de travail datant de 2018. Il faut bien retenir le chiffre de 11,33 ha de dents creuses pour l'habitat à l'échelle des 16 communes, selon le tableau suivant (cf. chapitre 3.3 du rapport de présentation, pièce 1.C) dans le PLUi arrêté (cf. tableau ci-après), soit un potentiel de 109 logements en dents creuses.

### **Combien de logements sur les divisions parcellaires ?**

Le dossier ne présente pas l'approche méthodologique retenue pour la mise en œuvre de la démarche ERC conduite à l'échelle du PLUi puis à l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation. Le caractère itératif de la démarche d'évaluation n'est pas restitué. L'analyse ne présente pas les mesures d'évitement et de réduction proposées ainsi que leur traduction dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'analyse doit montrer que les choix d'urbanisation ont été effectués en tenant compte des enjeux environnementaux identifiés, selon une méthode multicritères tels que la protection des milieux naturels et de la biodiversité, la préservation des paysages, la gestion de l'eau, la prévention des risques et des nuisances et la prise en compte du changement climatique. Il est nécessaire d'appliquer la démarche d'évitement et de réduction afin de montrer que les choix de développement sont de moindre incidence environnementale

Le dossier pourra être complété sur ce point. Il est néanmoins rappelé que l'évaluation environnementale (partie D) comporte bien une évaluation des incidences et la mise en place de mesures d'évitement (par exemple des zones humides) ou de réduction.

**Le dossier n'a pas été complété et la partie D de l'évaluation environnementale est laconique sur la séquence Eviter Réduire, Compenser qui cependant y est présente. Les mesures de réduction mettent en premier des clôtures végétalisées d'espèces locales imposées, citées aussi à deux reprises pour favoriser la biodiversité. Le règlement impose en fait les essences locales (citées 22 fois dans le règlement) en revanche il n'existe aucune liste les citant ou les définissant.**

La MRAe recommande de revoir le système d'indicateurs, élément important de l'évaluation en continu des impacts de la mise en œuvre du PLU1.H sur le territoire, en précisant la structure en charge du suivi, les valeurs de référence et les fréquences de suivi.

Les élus prennent acte.

**Le système d'indicateurs de suivi est proposé page 31 à 37 de la pièce 1 partie D. 29 indicateurs sont proposés sans que la structure chargée du suivi soit indiquée.**

La MRAe recommande de prescrire une densité plus importante afin de réduire la consommation d'espaces en extension urbaine et de limiter l'étalement urbain.

Il est rappelé que les densités proposées sont déjà bien plus fortes que ce que le territoire accueille aujourd'hui.

Le rapport ne permet pas de justifier l'extension 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 le projet de développement des zones à vocation économique.**

Les élus prennent acte. Il est néanmoins rappelé que 5 ha de surfaces économiques restent un objectif très faible en consommation d'espace pour 16 communes et 10 ans.

**La question de la MRAE ne porte pas sur la surface, mais sur la justification de cette surface.**

Selon le dossier, des emplacements réservés sont également prévus pour la création d'aires de stationnement et de bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que pour l'évolution de l'offre en équipements publics

**La MRAe recommande de préciser les surfaces des emplacements réservés et de justifier tes besoins fonciers attendus par rapport aux besoins du territoire.**

Le dossier pourra être complété sur ce point.

**Il n'y a pas de liste des emplacements réservés et de leur surface dans le dossier soumis à l'enquête.**

Le projet de PLUi prévoit en outre de classer 48 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en zones naturelles à vocations résidentielle, économique, touristique et de loisirs. Les STECAL s'étendent sur une surface totale de 76,35 hectares. Le rapport ne fournit pas de représentation cartographique de ces sites, ni de présentation des potentiels et des objectifs d'extension ou de création de chaque STECAL. Le rapport n'évalue pas les incidences des STECAL en termes de consommation d'espaces.

**La MRAe recommande une analyse complémentaire et Justifiée de la consommation d'espaces potentielle Induite par les STECAL.**

La majorité des STECAL concerne des activités existantes ou des projets ne générant peu ou pas de consommation d'espace. Le dossier sera complété pour faire apparaître la consommation d'espace calculé sur ces STECAL (zones Nh).

**Le dossier n'a pas été complété**

La MRAe recommande de réviser les besoins fonciers induits par le projet Intercommunal afin d'atteindre l'objectif du SCoT et du SRADDET d'une division par deux de la consommation d'espace.

Les élus prennent acte.

**Voir aussi les remarques et demandes de la commission d'enquête.**

**La MRAe recommande d'évaluer les incidences potentielles sur la ressource en eau des projets situés dans les périmètres de protection des captages destinés à la consommation humaine et de montrer de quelle manière le projet de PLUI entend les protéger.**

Le dossier indique que le territoire bénéficie de ressources en eau suffisantes pour les prélèvements en eau potable et l'irrigation. Cependant, le rapport ne précise pas le niveau d'exploitation de ces nappes et ne donne pas d'information sur les volumes autorisés et les volumes prélevés. Il manque également des données sur le rendement des réseaux d'adduction.

**La MRAe recommande d'apporter des informations précises et prospectives sur la ressource en eau potable, en tenant compte des autres usages (agriculture et industrie) ou de son utilisation par d'autres collectivités : volumes prélevés par les différents usages, disponibilité et suffisance au regard des autorisations de prélèvements existantes ou au contraire niveau de surexploitation afin de démontrer la compatibilité de la ressource avec la mise en œuvre du PLUi**

Les élus prennent acte.

### **Pas de réponse**

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par la répartition des dispositifs d'assainissement Individuel sur le territoire et des Informations permettant d'évaluer l'aptitude des sols à l'autoépuration afin de justifier les choix des secteurs à prioriser pour le développement de l'urbanisation.

La MRAe recommande de conditionner la réalisation de nouveaux logements ou équipements raccordés aux stations d'épuration à la réalisation des travaux de mise en conformité.

Le dossier sera complété sur ce point grâce à la révision des schémas directeurs d'assainissement engagée.

### **Voir infra l'analyse de la commission d'enquête.**

La MRAe recommande de fournir des données actualisées sur le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense incendie pour Justifier l'accueil de nouvelles populations.

Le dossier sera complété si la donnée existe.

### **Le dossier n'a pas été complété, on ne sait pas si les nouveaux quartiers (1AU) pourront être protégés contre l'incendie (volumes, débits, réseau...).**

La MRAe recommande d'analyser les incidences potentielles du projet de PLU1 sur le Site Natura 2000 des Barthes de l'Adour.

Les abords des Luys forment de vastes zones humides, les Barthes, occupées en grande partie par des ripisylves et autres boisements alluviaux (Chênaies des Luys). Le projet de PLUi prévoit un recul des constructions de dix mètres de part et il autre des cours d'eau en zone A et N et de six mètres en zone UI Les ripisylves sont protégées au titre de 1 article L. 151-23 du Code de 1 urbanisme.

Un zonage naturel Nzh lie aux zones humides est instauré au regard des enjeux de préservation stricte de ces milieux sensibles pointés dans le rapport, le règlement de la zone Nzh n'interdit pas toutefois les affouillements et les exhaussements des sols préjudiciables aux zones humides, Il convient de compléter le règlement de la zone Nzh afin de garantir la pérennité des zones humides identifiées,

Le territoire est également occupé par des boisements de feuillus, des arbres isolés, des haies et des prairies Ces éléments sont classés en zone naturelle N dans le PLUi.

La MRAe recommande de compléter l'état Initial de l'environnement par la restitution des espaces Inventoriés, des Inventaires des milieux naturels à enjeu écologique ainsi que par la présentation d'une carte de synthèse de ces milieux et de leur niveau d'enjeu sur le territoire,

Il s'agit des chapitres 3 et suivants de l'évaluation environnementale du Rapport de Présentation figurant dans le dossier transmis aux PPA.

La MRAe recommande de Justifier, au cas par cas, la suppression des EBC Instaurés dans les PLU communaux en vigueur et le choix des protections réglementaires mises en œuvre en remplacement.

L'outil L151-23 a été préféré aux EBC pour éviter une révision générale du PLUi à chaque passage de réseaux nécessitant de couper un arbre dans un EBC.

La MRAe recommande de démontrer la pertinence et la suffisance des protections adoptées par le PLUi pour tes espaces sensibles, en particulier via une superposition cartographique entre le zonage naturel Nce retenu et les périmètres des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques principaux identifiés sur le territoire.

**Elle recommande également de montrer que les choix des secteurs ouverts à l'urbanisation s'inscrivent en dehors des continuités écologiques de la TVB.**

[Le dossier pourra être complété sur ce point.](#)

**Le dossier n'a pas été complété.**

**La MRAe recommande de montrer par ailleurs l'efficacité et la suffisance des mesures mises en œuvre pour préserver les paysages du territoire afin de s'assurer d'une intégration paysagère suffisamment qualitative et encadrée des aménagements projetés.** Des illustrations ou des photos-montages permettraient d'appréhender l'insertion paysagère des constructions et des aménagements permis sur les espaces de projet.

[Les élus prennent acte.](#)

**?**

**La MRAe recommande de repérer les champs d'expansion des crues et de mettre en œuvre des mesures réglementaires prévoyant leur inconstructibilité.**

[Les données existantes sur cette thématique ont été prises en compte \(AZI, étude hydraulique des Luys\).](#)

**Dont acte.**

**La MRAe recommande de reprendre le projet de développement Intercommunal pour éviter ou réduire l'étalement urbain, facteur de dépendance à la voiture Individuelle et de dégradation des paysages.**

[Les élus prennent acte.](#)

**Le projet de développement Intercommunal n'a pas été repris.**

#### **5.4.10 PETR (SCOT)**

Les élus prennent acte.

##### **Avis favorable**

#### **5.4.11 SBVL**

Dans les dispositions générales, article 10, il est inscrit que « la plantation d'arbres de haute tige respectera un espace minimal de 4 mètres entre les arbres. »

- Dans le cadre de la thématique des plantations, le SBVL peut être amené à planter des arbres et arbustes sur des linéaires plus ou moins importants. La distance d'espacement entre chaque arbre est variable et peut être inférieure à 4 mètres.

Dans le cadre de cette thématique, l'espacement des essences végétales peut être inférieur à celui indiqué dans l'article 10. Un régime dérogatoire serait nécessaire afin de garantir l'efficacité de ces travaux.

Les élus prennent acte.

##### **Il n'y a pas de dérogation prévue dans le projet présenté à l'enquête.**

Les éléments graphiques comportent des zones en bordure de cours d'eau, classées en « Éléments de paysages » Identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans le cadre de ses missions, le SBVL peut être amené à intervenir, de manière urgente ou dans le cadre de son plan pluriannuel de gestion des cours d'eau, sur la végétation.

Aussi, le syndicat souhaite savoir dans quelle mesure, ces interventions pourraient être autorisées et quelles seraient les modalités administratives à mettre en place sur le territoire de la CCCVI afin d'obtenir une autorisation d'intervention.

Le règlement écrit autorise comme indiqué une destruction ponctuelle des éléments identifiés au titre du L151-23 au regard de l'état sanitaire des arbres, pour des raisons de sécurité, pour le passage de réseaux ou la création ou l'élargissement de voiries.

##### **Rien n'est prévu pour l'entretien des ripisylves, sauf à démontrer un problème de sécurité.**

#### **5.4.12 SDIS**

L'accessibilité des habitations, des ERP et des lieux de travail sont soumis, chacun en ce qui les concerne à des règles définissant la quantité et la qualité des voies d'accès permettant aux véhicules d'urgence d'y accéder. Si les habitations de première et deuxième famille ne présentent pas de contraintes, les autres types de constructions nécessitent une attention particulière pour vos futurs projets.

De même, les besoins en eau sont définis par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), pris par arrêté préfectoral en date du 16 mars 2017, qui détermine une quantité d'eau nécessaire à la lutte contre un incendie en fonction des surfaces bt1mcntalres, de l'usage et de la densité de ces bâtiments.

Ces calculs s'appliquent aux permis de construire et aux permis d'aménager qui sont instruits sur vos territoires.

L'apport en eau peut être fait de façon dynamique à l'aide d'hydrants (poteaux et bouches d'incendie) mais cette possibilité dépend du maillage et du débit de votre réseau de canalisations d'eau.

Une autre possibilité d'obtenir la quantité d'eau nécessaire est de compléter ou d'assurer l'intégralité des besoins en eau par des réserves et citernes ou des points d'eau naturels et assimilés tels qu'ils sont définis dans l'article 3.5 du RDDCCI. Cette solution vous permet de ne pas être tributaire de la pression et du débit de vos réseaux d'eau.

Je tiens néanmoins à vous préciser que les zones d'activités où vous souhaitez édifier des bâtiments artisanaux ou industriels, ceux-ci devront être dotés de canalisations dimensionnées pour assurer l'alimentation de plusieurs hydrants devant fonctionner en simultané.

L'article 2.9 du RDDECI définit les besoins en eau pour ce type de bâtiment, avec une obligation qu'au moins 25% de ces besoins en eau soient fournis par des hydrants,

Il en est de même pour les bâtiments relevant de la réglementation des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Bien que ne relevant pas du RDDECI mais d'une réglementation spécifique dont les autorisations sont délivrées par la Préfecture des Landes, certaines d'entre elles demandent à ce que la DECI soit assurée par un certain nombre d'hydrants,

[Les élus prennent acte.](#)

**Les permis de construire et les permis d'aménager devront satisfaire aux règles de protection contre l'incendie.**

#### **5.4.13 Syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan**

Je vous fais part de l'avis du Syndicat sur ces deux communes :

- Pour la commune d'Argelos. le projet d'aménagement comprenant 5 logements potentiels n'appelle pas d'observations de notre part : le réseau d'alimentation existant en eau potable est suffisamment dimensionné.
- Pour la commune de Bassercles, le projet d'aménagement comprenant 5 à 6 logements potentiels nécessite un renforcement du réseau d'eau potable. Je vous informe que selon nos statuts du syndicat en vigueur, le financement de ce renforcement est pour 80% à la charge de la commune concernée, les 20% restants étant à la charge du Syndicat.

[Les élus prennent acte.](#)

## 5.4 OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

### 5.4.1 Observations sur le PLUi-H

#### ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le bilan de la consommation foncière sur la période 2012-2022 sur le territoire s'élevé à **44 hectares** répartis comme suit (page 10 du rapport de présentation partie A) :

- Environ 36 ha pour l'habitat
- Environ 6 ha pour les activités
- Environ 2 ha pour les équipements.
- Total habitat + équipements publics = 38 ha

Dans sa prescription n°25 « Réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » (page 14 du rapport de présentation partie A), le SCoT Adour Chalosse Tursan, approuvé en 2020, met en place les conditions pour une gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et fixe une enveloppe maximale de foncier pouvant être urbanisé ou aménagé à l'horizon de 2040. Les objectifs de réduction sont déclinés par décennie, avec un objectif de consommation sur la période 2020-2030 de 61% (772/1263) des surfaces consommées sur la décennie précédente pour les habitats et équipements publics, soit un taux de réduction de 39%.

D'autre part, le cadre de la loi Climat et Résilience de 2021, qui définit les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), donne un objectif de réduction de 50% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à l'horizon 2030 par rapport aux surfaces consommées en 2011-2021.

Donc l'application de ce taux de réduction du SCoT de 39% sur la consommation de 38 hectares (habitat et équipements publics) sur la période 2012-2022 donne une **enveloppe de 23.18 ha** ce qui est déjà inférieur à l'objectif chiffré de modération de consommation « habitat, équipements, commerces et services » de l'axe 3 du PADD présenté en page 16 du rapport de présentation partie C : **« consommation projetée dans le PLUi-H : environ 25 à 28 ha »**.

De plus, le bilan de la consommation des espaces (pages 88 et 89 du rapport de présentation partie A) donne une consommation de 25.96 ha pour l'habitat et 3.37 ha pour l'équipement et les loisirs soit **29.33 ha**, ce qui est 26% au-dessus de la surface autorisée par le SCoT (23.18 ha), et au-dessus de l'objectif exprimé dans le PADD (25 à 28 ha).

D'autre part, en ajoutant les 5.81 ha dédiés à la consommation d'espace lié à l'économie (page 88 du rapport de présentation partie A), la consommation totale prévue par le PLUi-H est de **35.14 ha**.

Comparés aux 44 ha consommés sur la décennie précédente, le taux de réduction est de 20% : on est nettement en dessous de l'objectif de réduction exprimé dans le SCoT (50% en 2040, 39% en 2030) et encore plus de l'objectif du ZAN : 50% en 2030.

Cette consommation d'espace excessive se retrouve aussi au niveau du nombre de logements programmés, 450 au lieu de 372, soit un besoin surestimé de 21% par rapport à ce qu'il serait avec un taux d'occupation des logements plus réaliste.

## 5.4.2 Observations sur la révision des zonages d'assainissement

### Contexte

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Coteaux et Vallées des Luys, les communes membres doivent réaliser la révision de leurs zonages d'assainissement pour les mettre en cohérence avec le PLUi ; en effet, il est fortement recommandé de prévoir les zones à urbanisation future dans des secteurs déjà desservis ou faciles à raccorder au réseau de collecte des eaux usées ; là où ce n'est pas possible, il faut préciser les dispositions des terrains à l'assainissement autonome.

La compétence Assainissement Collectif (AC) est exercée sur le territoire par le Syndicat des Echourdes dont le siège est à Pomarez, sur les communes disposant d'un système d'assainissement collectif : Amou, Brassempouy, Castaignos-Souslens, Castel-Sarrazin, Castelnaud Chalosse, Donzacq, Gaujacq, Nassiet, Pomarez.

La compétence Assainissement Non Collectif (ANC) est exercée par le SYDEC dont le siège est à Mont de Marsan, sur l'ensemble des 16 communes.

### Dossier

Le dossier soumis à enquête public comprend donc 16 rapports de révision du zonage d'assainissement, un par commune du territoire, réalisés par le bureau d'étude AGI Infra.

Les 16 rapports présentent tous la même trame suivante :

#### 1 INTRODUCTION

#### 2 ETAT DES LIEUX DE L'ASSAINISSEMENT SUR LA COMMUNE DE ...

##### 2.1 CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE

###### 2.1.1 Contexte géographique

###### 2.1.2 Descriptif du territoire

###### 2.1.3 Contexte démographique

###### 2.1.4 Perspectives d'évolution

###### 2.1.5 Contexte environnemental

###### 2.1.5.1 Pluviométrie

###### 2.1.5.2 Contexte réglementaire

###### 2.1.6 Contexte hydrographique

###### 2.1.6.1 Contexte hydrographique

###### 2.1.6.2 Contexte hydrologique

###### 2.1.6.3 Qualité du milieu récepteur

###### 2.1.6.4 Objectifs de qualité SDAGE 2022-2027

###### 2.1.6.5 Masses d'eau souterraine (MESO)

### 2.1.7 Contexte géologique

## 2.2 LES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT EXISTANTS

## 2.3 FAISABILITE DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF SUR LE PERIMETRE D'ETUDE

### 2.3.1 Contraintes de l'habitat

### 2.3.2 Aptitude des sols à l'assainissement individuel

## 3 ETUDE TECHNICO-ECONOMIQUE DE SOLUTIONS D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON-COLLECTIF

### 3.1 PRINCIPES TECHNIQUES ET ASPECTS REGLEMENTAIRES

#### 3.1.1 Assainissement collectif

##### 3.1.1.1 Collectivité et particulier

##### 3.1.1.2 Technique

##### 3.1.1.3 Réseau de collecte

##### 3.1.1.4 Filières de traitement

#### 3.1.2 Assainissement non-collectif

##### 3.1.2.1 Collectivité et particulier

##### 3.1.2.2 Technique

### 3.2 ESTIMATION DES COUTS

#### 3.2.1 Investissement

##### 3.2.1.1 Assainissement collectif

##### 3.2.1.2 Assainissement autonome

#### 3.2.2 Fonctionnement, entretien annuel

##### 3.2.2.1 Assainissement collectif

##### 3.2.2.2 Assainissement autonome :

#### 3.2.3 Provisions annuelles sur renouvellement

##### 3.2.3.1 Assainissement collectif

##### 3.2.3.2 Assainissement autonome

### 3.3 PRESENTATION DES SOLUTIONS

#### 3.3.1 Le Bourg

##### 3.3.1.1 Scénario 1 : Assainissement collectif

##### 3.3.1.2 Scénario 2 : Assainissement autonome

#### 3.3.2 Ecart

##### 3.3.2.1 Scénario 1 : Assainissement collectif

### 3.3.2.2 Scénario 2 : Assainissement autonome

#### 3.3.3 Reste du territoire communal

#### 3.3.4 Bilan financier

#### 3.3.5 Subventions mobilisables

##### 3.3.5.1 Assainissement collectif

##### 3.3.5.2 Assainissement non-collectif

#### 3.3.6 Synthèse bilan financier

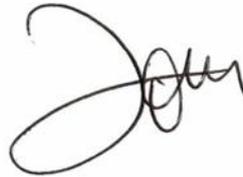
## 4 CONCLUSION

A Amou, le 19 décembre 2024

Philippe PERONNE



Éric LOPEZ



Gérard VOISIN

