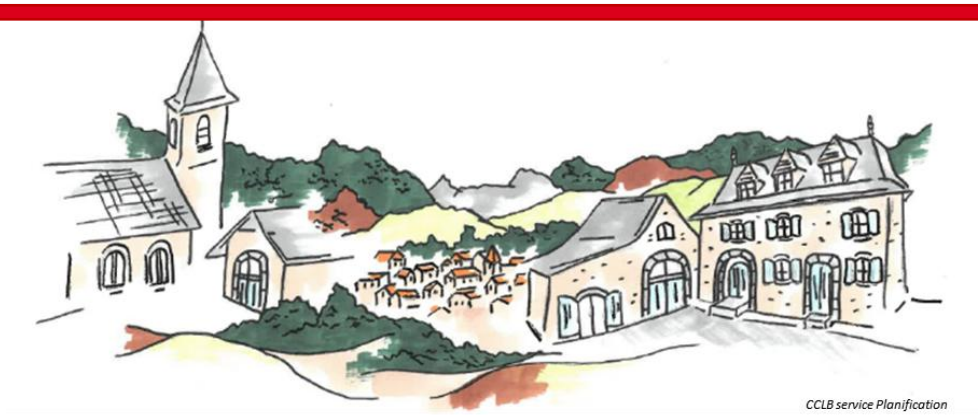
Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE OUEST

PIECE 0 : PIECES ADMINISTRATIVES

0.A Délibération prescrivant l'élaboration du PLUi

0.B Délibération prescrivant la poursuite de la procédure de PLUi

0.C Procès-verbal du débat du PADD n°1

0.D Procès-verbal du débat du PADD n°2

0.E Délibération arrêtant le projet et comprenant le bilan de la concertation

0.F Délibération relative au nouvel arrêt du projet de PLUi en application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme

0.G Pièces relatives à l'enquête publique

0.H Délibération du Conseil communautaire approuvant le projet

Approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2026

Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE OUEST

PIECE 0.A : DELIBERATION PRESCRIVANT L'ELABORATION DU PLUi

Approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2026

DÉLIBÉRATIONS

COMMUNAUTE
DE COMMUNES
DU CANTON D'ARZACQ

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS – N° 2015/77
CLASSIFICATION : 2.1

L'an deux mille quinze,
le 21 décembre à 20H30,
le Conseil de Communauté
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Bernard DUPONT.

Nombre de Membres :
en exercice : 43
présents : 25
votants : 25
Pour : 25
Contre : 0
Abstentions : 0

Date de convocation : le 11 décembre 2015

MMES et MM. SOUSTRA - DARRACQ - GUYONET – LOCARDEL – FERREIRA – DUPONT-BRETHES – PINTADOU - THEULE – LAZAILLES — LALANNE - BENDAIL – DESCOMPS – CONDERANNE – GOMES — KAHLA-PEGUILHE – LABORDE-RAYNA – GUEZOU - DI LORENZO - PASSICOS - FOURQUET - MUGUIN-CABAILLE - MORLANNE – LESCOULIE - BRIDOUX.

Etaient excusés : MME. DUBEGUIER.

OBJET : PRESCRIPTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Par arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2015, la Communauté de communes du canton d'Arzacq a étendu ses compétences à la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Il s'agissait d'un préalable à la prise de décision relative à la prescription d'un plan local d'urbanisme réalisé à l'échelle communautaire, objet de la présente délibération.

Celle-ci traduit un choix politique fort et largement partagé, fruit d'un double constat.

Un constat technique : l'indispensable révision des documents actuels…

En premier lieu, la décision d'engagement d'un PLU intercommunal (PLUi) résulte de considérations à caractère technique. En effet, la nécessaire révision des documents d'urbanisme existants afin d'intégrer les nouveaux contenus exigés par le législateur depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. L'article 19 de cette même loi, modifié par l'article 126 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) fixe l'échéance de cette révision au 1er janvier 2017.

En outre, et conformément à ce même article 19, l'approbation du SCoT du Grand Pau le 29 juin 2015 impose, dans les 3 ans à venir, la mise en compatibilité de ces mêmes documents.

Ainsi, le télescopage de calendrier de deux démarches obligatoires voulues par la loi, complexes, et donc forcément lourdes, pour les communes concernées interpelle ces dernières sur leur capacité à les mener à bien dans des conditions satisfaisantes. Cependant, l'article 13 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre

2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portants diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives apporte un délai supplémentaire à ces obligations à la condition d'un engagement d'un PLUi avant le 31 décembre 2015, l'organisation du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au sein de l'EPCI avant le 27 mars 2017 et une approbation du PLUi qui doit survenir avant le 31 décembre 2019. Dans cette configuration, les documents communaux en vigueur le demeurent jusqu'à cette dernière date.

Mais avant tout, un constat politique : se doter d'un outil socle du projet communautaire

La Communauté de communes du Canton d'Arzacq est un territoire où ses acteurs, élus, économiques ou associatifs, ont su développer, depuis longtemps de nombreuses collaborations. Il est en outre d'une réelle pertinence au regard des principaux critères socioéconomiques

La nécessité d'assoir un projet de territoire se fait largement sentir. Le PLUi s'impose donc naturellement aux élus communautaires, et plus largement aux élus communaux. Le choix de recourir à cette procédure a été décidé à une large majorité.

Un changement de modèle est à l'œuvre. La sensibilisation et l'information des élus et techniciens, la nécessité d'une vision large de l'urbanisme et de l'aménagement, produit aujourd'hui son effet. Localement, la longue gestation du SCoT du Grand Pau, approuvé à l'été 2015 après 7 années de travaux et une centaine de réunions, a conduit à cette prise de conscience et à la considération que la réflexion doit s'affranchir des plus petites limites territoriales pour une approche cohérente. L'échelon intercommunal est apparu dès lors comme opportun car permettant une réflexion à une échelle élargie, au niveau, au moins partiellement, d'un bassin de vie, et un engagement opérationnel en lien avec les orientations du SCoT.

Cet outil doit en effet permettre de concevoir l'architecture future du territoire, traduction d'un dessein durable que les élus souhaitent affirmer et qu'il convient d'affiner autour des valeurs sociale, environnementale et économique. Il s'agit bien d'organiser l'équilibre territorial visant à garantir un développement maîtrisé des communes, en n'omettant pas la question des services et équipements publics sur laquelle un travail est à mener. Il s'agit également, point fondamental, de garantir la pérennité des espaces agricoles, richesse essentielle du territoire, et des espaces naturels qui au-delà de l'ambition de préservation des paysages, doit concourir aux objectifs globaux de préservation de l'environnement.

Objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Le PLUi est certes le support réglementaire régissant l'usage des sols. Mais il s'agit surtout d'un document prospectif qui traduit un projet politique territorial.

Souvent réduit à une vision spatiale de l'aménagement, le PLUi se veut pourtant porteur d'une vision d'ensemble, d'une action globale visant à assurer un développement territorial cohérent, au service de ceux qui y vivent, qui y travaillent. En cela, il doit intégrer une approche durable et décliner ainsi les composantes économiques, sociales et environnementales.

En d'autres termes, le PLUi doit fixer une ligne conductrice en termes de développement pérenne du territoire garantissant une qualité de vie de ses habitants par un accès à de bonnes conditions de logement et au plus large éventail de services, dans un cadre préservé tout en déployant les efforts nécessaires à assurer une vraie dynamique économique.

Un PLUi pour les habitants : créer les conditions du vivre ensemble sur le territoire

Le PLUi constitue l'outil au service d'un scénario de développement résidentiel à l'œuvre depuis environ deux décennies mais qui doit adopter désormais des pratiques plus vertueuses.

Dans le respect des orientations du SCoT du Grand Pau, le PLUi a pour objectif de préciser les conditions de développement de l'habitat en s'assurant d'une répartition cohérente selon la typologie des communes, sans que l'une d'entre elles ne puisse se sentir lésée :

- les polarités que sont Arzacq-Arraziguet, Mazerolles et Morlanne,
- les autres communes.

La proximité des services, des sites économiques, et des équipements communaux et communautaires (avec son corollaire : la limitation des déplacements) doit ainsi constituer le fil conducteur d'une telle réflexion. Pour autant, le maintien d'une activité sociale dans les plus petites communes apparaît un objectif incontournable au risque de créer des territoires délaissés au cœur desquels les rares activités, notamment agricoles, se trouveraient gravement menacées.

Le PLUi a inmanquablement vocation à prendre en considération les besoins exprimés en ce sens et identifiés préalablement et, dans la mesure du possible, en traduire la réponse d'un point de vue urbain. Projets d'aménagement, de requalification, de développement de quartiers, de pôles de services ou d'équipements publics doivent être pensés, anticipés, répertoriés et traités dans le document d'urbanisme à venir, notamment lors de la définition des OAP, de manière à favoriser leur émergence de façon concrète en considérant les principes d'un développement durable.

Un PLUi garantissant un cadre de vie préservé : assurer la conservation des espaces naturels et agricoles ; penser les nouveaux paysages urbains

Le développement du territoire ne peut se concevoir qu'à l'aune d'un objectif fondamental de préservation des richesses naturelles du territoire.

Le PLUi doit en outre conduire à la mise en place de mesures assurant la préservation des éléments paysagers et environnementaux remarquables du territoire et garants de sa qualité qui en font un cadre de vie reconnu. Ainsi, la conservation des espaces forestiers, des zones de prairies ou des abords de cours d'eau doit constituer une priorité. Elle concourt bien évidemment par ailleurs au maintien de la biodiversité du territoire.

A ce titre, le volet environnemental du PLUi doit notamment traiter de la problématique du maintien des espaces agricoles, souvent réputés pour leur qualité agronomique. Le document d'urbanisme, conformément aux attendus du SCoT, doit prévoir les mesures permettant un usage économe du foncier : densification, requalification, épaississement urbain...

Si l'action sur les espaces naturels est une composante évidente de l'action politique locale, celle sur les espaces artificialisés, urbains, périurbains ou de bourg est tout aussi essentielle. Le PLUi doit ainsi traduire des objectifs qualitatifs garant d'un urbanisme durable et de l'identité architecturale et paysagère du territoire tant au niveau du bourg, des quartiers, des ilots ou des parcelles à travers ses différentes composantes opérationnelles : détermination d'OAP (sectorielles notamment), emplacements réservés (pour les opérations de requalification, de création urbaines,...) ou éléments du

Nos imprimés sont produits par l'entreprise imprimeur adhérente IMPRIMVERT

règlement assurant une cohérence d'ensemble (s'appliquant aux habitations et à leurs abords pour un maintien des caractères identitaires,...)

Un PLUi pour une ambition économique : persévérer dans l'action pour un accueil adéquat des activités

La Communauté de communes a toujours fondé sa légitimité sur une politique économique volontaire et forte.

Pour autant, l'activité économique ne se borne pas à ces seuls espaces dédiés : commerces, professions libérales, activités de services trouvent toute leur place au sein des différents bourgs.

Dans la logique de confortation de l'offre de services évoquée au point 1, le PLUi a pour objectif de préciser les conditions de développement de l'activité économique, au sens le plus large de l'acception. Définir la place de celle-ci au sein du tissu urbain, prévoir de nouveaux espaces très qualitatifs, pour accueillir celle dont les nuisances la rendent inconciliable avec les zones habitées ou requalifier les zones les plus anciennes vers des standards plus en phase avec la conception actuelle de l'aménagement durable seront les principaux défis à relever.

La collaboration avec les communes

Les modalités, ci-après détaillées, de la collaboration menée avec l'ensemble des communes de la Communauté de communes pour l'élaboration du PLUi ont fait l'objet d'une présentation auprès de la conférence intercommunale des maires, réunie spécifiquement ce jour, conformément aux termes de l'article L 123-6 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions complètent celles prévues par le législateur (articles L 123-1-1-1, L 123-6, L 123-9 et L 123-10 du Code de l'urbanisme).

La collaboration s'articule autour des instances suivantes.

Le Comité de pilotage du PLUi

Le Comité de pilotage du PLUi est constitué de l'ensemble des Maires de la Communauté de communes.

La représentativité de l'ensemble des communes est ainsi assurée.

Tout naturellement, du Comité de pilotage émanera la conférence intercommunale des maires, entité prévue par l'article L 123-6 du Code de l'urbanisme et devant se réunir a minima avant la délibération de prescription du PLUi et après l'enquête publique.

Le Comité de pilotage est l'instance de validation des propositions qui seront soumises à délibération du Conseil communautaire et des conseils municipaux. Il pourra également jouer le rôle d'arbitre et trancher sur des questions appelant plusieurs décisions possibles.

Le Comité de travail

Le Comité de travail constitue la cheville ouvrière du dispositif.

Il compte en son sein 2 élus titulaires et 1 suppléant par commune, choisis par leur conseil municipal. Il est présidé par le Président de la Communauté de communes et par le Vice-président en charge de l'urbanisme de la CCLB.

Le Comité de travail assure le suivi du projet d'élaboration. En cela, il recueille l'information nécessaire (diagnostic, analyses du bureau d'études accompagnant la Communauté de communes, contributions diverses,...) et, sur la base de celle-ci, formule les propositions qu'il juge les plus adaptées.

Pour ce faire, sur certaines thématiques intégrant une dimension géographique, le Comité de travail pourra être scindé en groupes sectoriels. A titre d'illustration, il est envisageable de définir chaque secteur autour de l'une des polarités du territoire telles que définies par le SCoT du Grand Pau : Arzacq-Arraziguet, Mazerolles et Morlanne. En fonction de l'actualité et des besoins, le Comité de travail peut également être amené à s'organiser en groupes de travail thématiques.

Le Groupe de suivi

Le groupe de suivi est une émanation du Comité de travail. Volontairement réduit, il est composé du Président de la Communauté de communes, du Vice-président en charge de l'urbanisme et d'un représentant de chacun des 3 groupes sectoriels.

Il assure un travail de suivi au quotidien de la procédure. A ce titre, il est l'interlocuteur privilégié du bureau d'études, et plus largement de tout prestataire, accompagnant la Communauté de communes dans sa mission d'élaboration du PLUi.

Il répond notamment aux questions d'ordre organisationnel ou techniques relatives au traitement des différentes thématiques.

Il joue également un rôle de relais auprès des communes et peut participer aux réunions qui sont organisées à leur niveau.

Il représente la Communauté de communes et ses communes membres auprès des tiers associés à la démarche d'élaboration. Il s'agit notamment d'assurer la présence nécessaire à l'occasion :

- des réunions avec les personnes publiques associées (PPA),
- des réunions avec les représentants associatifs ou professionnels dont l'implication aura été sollicitée,
- des réunions avec le public dans le cadre du processus de concertation.

Dans le cadre du projet de fusion avec les Communautés de communes des Luys en Béarn et du Canton de Garlin, il assure également un rôle de liaison avec celles-ci, et peut participer aux réunions de concertation entre communautés de communes à propos de l'élaboration du PLUI de chacune.

Organisation opérationnelle

La gouvernance doit assurer une organisation opérationnelle de la mission d'élaboration du PLUi qui se doit d'être la plus souple possible. En effet, compte tenu du nombre de parties prenantes, notamment chacune des 23 communes, de leurs propres contraintes et contingences, les différentes instances en charge de l'élaboration du document d'urbanisme doivent être en mesure de faire preuve d'adaptation et de réactivité dans leur fonctionnement.

Une charte de gouvernance signée par l'ensemble des maires pose un cadre opérationnel souple et adaptable si la situation l'exige. Elle rappelle notamment la place des conseils municipaux dans le processus d'élaboration. En effet, il convient de garder à l'esprit que l'aménagement urbain, si l'on fait abstraction des opérations relevant des prérogatives communautaires (opérations économiques notamment), demeure dans le champ d'intervention communal. Les conseils municipaux ont donc toute légitimité à se réunir et travailler sur les questions qui les concernent étroitement en adoptant

l'organisation qui leur sied, à formuler toutes propositions qu'ils jugent nécessaires, dans le respect du cadre fixé, notamment du calendrier établi. Le groupe de suivi sera informé des temps de travail organisés par chaque commune.

A l'issue de chacune de ses réunions, le Comité de pilotage communique ses conclusions à l'assemblée délibérante communautaire et pour information à l'ensemble des communes. Ces dernières ont la faculté de produire des contributions précisant leurs remarques, objections et propositions sur les éléments transmis qu'elles transmettent dans un délai décidé par le Comité de pilotage, tenant compte des impératifs de la procédure et du planning.

Dans le cas d'une opposition manifeste d'une commune, le Comité de pilotage, sur la base des arguments développés par celle-ci, est invité à étudier toutes possibilités d'amendement. En cas de désaccord persistant, la proposition initiale portée par le Comité de travail sera retenue.

Les modalités de collaboration prévoient en outre des dispositifs d'échange d'informations. Il revient ainsi aux membres du Comité de travail d'informer les élus des conseils municipaux auxquels ils appartiennent de l'état d'avancement de la procédure et des travaux en cours. Ils assurent un rôle d'intermédiaire entre le Comité de travail et le conseil municipal. A ce titre, ils se saisissent de toute question, interrogation, formulée par l'une des parties à l'attention de la seconde.

Les modalités de concertation avec le public

L'article L 300-2 du Code de l'urbanisme précise que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet *« d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».*

Ces dispositions s'ajoutent à celles prévues par les articles L 121-4, L 123-7 et L 123-8 du Code de l'urbanisme relatives aux dites « personnes publiques associées ».

La Communauté de communes doit donc déployer des moyens adaptés pour assurer une bonne information du public et être en capacité de recueillir ses observations et ses attentes.

Les modalités de concertation sont les suivantes :

- mise à disposition sur le site Internet de la Communauté de communes d'un dossier d'information sur le PLUi évoluant en fonction de l'avancée du projet ; ce dossier contient a minima les documents d'étapes relatifs à l'avancement de la procédure ayant fait l'objet d'une validation par le conseil communautaire ;
- mise à disposition du public, au siège de la Communauté de Communes et en mairie de chacune des 23 communes membres, aux heures et jours habituels d'ouverture, du dossier d'information ci-dessus mentionné en format « papier » ;
- mise à disposition du public au siège de la Communauté de Communes et en mairie de chacune des 23 communes membres, aux heures et jours habituels d'ouverture, d'un registre de concertation donnant la possibilité au public de faire part de ses observations et de soumettre des propositions ;
- possibilité d'écrire par courrier au Président de la Communauté de communes du Canton d'Arzacq à l'adresse suivante : 47 place de la République – 64410 Arzacq-Arraziguet ;
- organisation par la Communauté de communes d'au moins 3 réunions publiques sur le territoire communautaire, avant la délibération d'arrêt du PLU ; chacune des

réunions sera annoncée par voie de presse et par affichage au siège de la Communauté de Communes et au niveau de chaque mairie.

***

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 5211-17 et L 5214-16 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-1 et suivants, L 300-2 et R 123-1 et suivants ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et notamment l'article 19, modifié par l'article 126 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portants diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives et en particulier son article 13 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes du Canton d'Arzacq modifiés par l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2015 étendant les compétences communautaires à la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale du Grand Pau approuvé le 29 juin 2015 ;

Vu le compte rendu de la Conférence intercommunale des maires réunie ce 21 décembre 2015 ;

Considérant la nécessité d'engager un Plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale pour les différentes raisons exposées ci-avant ;

Considérant la nécessité de réaliser un PLU tenant lieu de Programme local de l'habitat ainsi que le permet la loi ;

Considérant les objectifs poursuivis par la Communauté de communes du Canton d'Arzacq ;

Considérant les modalités de collaborations avec les communes membres présentées lors de la conférence intercommunale des maires ce jour ;

Considérant les modalités de concertation avec le public ci-avant définies ;

Monsieur le Président entendu,

Le Conseil communautaire après en avoir délibéré :

- DECIDE de prescrire l'élaboration du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan local de l'habitat, sur l'intégralité de son territoire,
- ARRETE les modalités de collaboration entre l'intercommunalité et ses communes membres telles qu'exposées ci-avant,
- DEFINIT les modalités de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, comme exposé ci-avant,
- CHARGE Monsieur le Président des formalités afférentes à ces décisions,
- CHARGE Monsieur le Président de l'organisation de la consultation permettant la désignation par la Commission d'Appel d'Offres d'un prestataire qui accompagnera la collectivité dans son travail d'élaboration,

- AUTORISE Monsieur le Président à signer le marché correspondant,
- DECIDE de solliciter les partenaires financeurs pour l'octroi d'aides financières relatives à cette opération,
- DECIDE de demander à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques l'association des services de l'Etat, conformément à l'article L 123-7 du Code de l'urbanisme,
- DECLARE que, conformément aux dispositions de l'article » L 123-6 du Code de l'urbanisme, et pour permettre l'association des personnes publiques associées, la présente délibération sera notifiée :

  - à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques,
  - à Monsieur le Président du Conseil Régional d'Aquitaine,
  - à Monsieur le Président du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques,
  - à Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Grand Pau,
  - à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Pau Béarn,
  - à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées-Atlantiques,
  - à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques,
  -
  -

- DECLARE que la présente délibération sera adressée pour information à :

  - au Centre National de la Propriété Forestière en application de l'article R 130-20 du code de l'urbanisme,
  - à Monsieur le Président de l'Institution Adour,
  - à Monsieur le Président du SIAEP d'Arzacq,
  - à Monsieur le Président du Syndicat des Eaux du Tursan,
  - à Monsieur le Président du Syndicat Mixte Adour Chalosse Tursan,
  - à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Canton de Garlin,
  - à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Miey de Béarn,
  - à Monsieur le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn,
  - à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez,
  - à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Geaune,
  - à Monsieur le Président de la Communauté de Communes d'Hagetmau,
  - à Mesdames et Messieurs les Maires de MANT – ARBOUCAVE – LACAJUNTE – PIMBO – LAURET – BOUEILH-BOUEILHO-LASQUE – CLARACQ – LEME – AUGA – BOURNOS – UZEIN – BOUGARBER – CASTEIDE-CAMI – CASTEIDE-CANDAU – DOAZON – ARTHEZ-DE-BEARN – HAGETAUBIN – CASTELNER – PEYRE.

SUITE ET FIN DELIBERATION N° 77/2015

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Monsieur Le Président
Bernard DUPONT

Acte rendu exécutoire
Après dépôt en Préfecture
le.....2015

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'ARZACQ

Nos imprimés sont produits par l'atelier imprimerie adhérent IMPRIM'VERT

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Communauté de communes du canton d'ARZACQ
Numéro de l'acte	2015_77
Nature de l'acte	DE - Délibérations
Classification de l'acte	2.1 - Documents d urbanisme
Objet de l'acte	PRESCRIPTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Statut de la transmission	8 - Reçu par Contrôle de légalité
Identifiant unique de télétransmission	-246401574-20151221-2015_77-DE
Date de transmission de l'acte	22/12/2015
Date de réception de l'accuse de réception	22/12/2015

Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE OUEST

PIECE 0.B : DELIBERATION DE LA POURSUITE DE PROCEDURE DU PLUi

Approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2026

Luysenbéarn
communauté de communes

Communauté de communes des **Luys en Béarn**
68, chemin de Pau - 64 121 Serres-Castet
☎ 05 59 33 72 34 – 🖷 05 59 33 34 63
contact@cclb64.fr

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°22/2018

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUYS EN BEARN
68, Chemin de Pau
64 121 SERRES CASTET

L'an deux mille dix-huit, le 29 janvier à 19 heures et 00 minutes, les membres du conseil de la Communauté de communes des Luys en Béarn se sont réunis à la Halle municipale à Garlin (64330), sous la présidence de M. Jean-Pierre MIMIAGUE, Président

ETAIENT PRESENTS : 73 titulaires, 3 suppléants et 4 pouvoirs

ARGELOS	M. Marcel BORNY
ASTIS	M. Alain CAIE
ARZACQ-ARRAZIGUET	M. Jean-Pierre CRABOS, M. Henri FAM
AUBIN	M. Jean-Louis CASTETBIEILH
AUBOUS	M. René PAULIEN
AURIAC	M. Christian LARROUTUROU
AYDIE	M. Maurice LACOSTE
BALIRACQ-MAUMUSSON	M. Sylvain SERGENT
BOUEILH-BOUEILHO-LASQUE	M. Pierre COSTADOAT
BOUILLON	M. Gérard LOCARDEL
BOURNOS	M. Jean BARUS
BUROSSE-MENDOUSSE	M. Alain LECHON
CABIDOS	M. Manu FERREIRA
CARRERE	M. Marc PEDELABAT
CASTETPUGON	M. Jean CASSAGNAU
CONCHEZ-DE-BEARN	M. Michel LOUSTALOT (suppléant de M. Francis CUP)
COUBLUCQ	Jean-Yves DUPONT-BRETHES
DIUSSE	Mme Michèle PLANTE
DOUMY	M. Jean-Marc DESCLAUX
FICHOUS-RIUMAYOU	M. Joël PINTADOU
GARLEDE-MONDEBAT	M. Eric BAYLOU
GARLIN	M. Claude ARTIGUES, M. Jean-Jacques CERISERE, M. Hervé SAINT-CRICQ
GAROS	M. Eric DULUCQ (suppléant de M. Jean-Marc THEULE)
GEUS-D'ARZACQ	M. Frédéric LAZAILLES
LALONQUETTE	M. Léon LABESQUE
LASCLAVERIES	M. Frédéric LARRECHE
LEME	M. Jean VENANT
LONCON	M. Patrick BENDAIL
LOUVIGNY	Mme Anne DESCOMPS
MALAUSSANNE	M. Bernard DUPONT
MASCARAAS-HARON	M. Carle MARTENS
MAZEROLLES	M. François ARIZA, M. Jean-Léon CONDERANNE
MIALOS	M. Didier DARRIBERE
MIOSSENS-LANUSSE	M. Arnaud MOULIE
MOMAS	Mme Jackie PEDURTHE
MONCLA	M. Jean-Paul LAHORE
MONTAGUT	M. Jean-Luc LAULHE
MONT-DISSE	M. Charles PELANNE
MONTARDON	M. Stéphane BONNASSIOLLE, Mme Anne-Marie FOURCADE, Mme Sylvia PIZEL, M. André POUBLAN, M. Jacques POUBLAN
MORLANNE	Mme Maryse GUEZOU
MOUHOUS	M. Jean CAZALIS PETIT JEAN

NAVAILLES-ANGOS	M. Jean BERNEZAT, M. Francis HUNAULT, Mme Jeannine LAVIE-HOURCADE
POMPS	M. Francis COSTARRAMONE (suppléant de M. Claude FOURQUET)
PORTET	M. Jean MALABIRADE
POURSIUGUES-BOUCOUE	M. Raymond TREMOULET
RIBARROUY	M. Bernard JONVILLE
SAINT-JEAN-POUDGE	Mme Claudette LARRIEU
SAUVAGNON	Mme Muriel BAREILLE, Mme Karine LAPLACE NOBLE, M. Pierre LEGRAND (pouvoir de Mme Suzanne MARTIN), M. Bernard PEYROULET (pouvoir de M. Jean-Pierre PEYS)
SERRES-CASTET	Mme Martine BURGUETE, M. Frédéric CLABE, M. Jean-Yves COURREGES, M. Philippe DUVIGNAU (pouvoir de M. Alain FORGUES), Mme Cécile LANGINIER, M. Jean-Pierre MIMIAGUE (pouvoir de M. Max TUCOU), Mme Jocelyne ROBESSON
SEVIGNACQ	M. Michel CUYAUBE
TADOUSSE-USSAU	M. Michel DEPARDIEU
TARON-SADIRAC-VIELLENAVE	M. Jean GUIRAUT
THEZE	M. David DUIZIDOU, Mme Noëlle CALMETTES
VIALER	M. Jean-Baptiste LAFARGUE
VIGNES	M. Christian LESCOULIE
VIVEN	M. Pierre DARTAU

ABSENTS EXCUSES : 19 titulaires

ARGET	M. Thierry SOUSTRA
AUGA	M. Jean-Paul LACABANNE
CAUBIOS-LOOS	M. Bernard LAYRE
CLARACQ	M. Claude CASSOU-LALANNE
CONCHEZ-DE-BEARN	M. Francis CUP
GAROS	M. Jean-Marc THEULE
LARREULE	M. Philippe LALANNE
MERACQ	M. Pierre DUPLANTIER
PIETS-PLASENCE-MOUSTROU	M. Eric DUPLAA
POMPS	M. Claude FOURQUET
POULIACQ	M. Pierre DUPOUY-BAS
SAUVAGNON	M. Lucien DUFOUR, Mme Suzanne MARTIN, M. Jean-Pierre PEYS
SEBY	M. Gilles MUGUIN-CABAILLE
SERRES-CASTET	M. Alain FORGUES, Mme Catherine LATEULADE, M. Max TUCOU
UZAN	Mme Christine MORLANNE

M. Jean-Pierre CRABOS a été élu secrétaire de séance.

OBJET : LES DECISIONS – ELABORATION DU PLUI OUEST

Rapporteur : M. Arnaud MOULIE

La Communauté de communes des Luys en Béarn exerce la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

L'ex-Communauté de communes du canton d'Arzacq avait prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération n°2015-77 du 21 décembre 2015.

La Communauté de communes des Luys étant issue d'une fusion au 1er janvier 2017, il est possible de poursuivre l'élaboration des documents d'urbanisme intercommunaux à une échelle infracommunautaire.

Cependant la Loi pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR) ne permet plus la conduite du volet Programme Local de l'Habitat (PLH) qu'à l'échelle de l'intégralité du périmètre de la Communauté de communes (transcrit par l'article R302-2 du code de la construction et de l'habitation).

Il est proposé de poursuivre l'élaboration du PLUi sur le territoire Ouest du territoire concernant les 23 communes de l'ancienne Communauté de communes du canton d'Arzacq et d'abandonner le volet PLH qui ne peut plus être réalisé.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré,
Par 80 voix pour,

DECIDE De poursuivre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'Ouest du territoire (23 communes de l'ex Communauté de communes du canton d'Arzacq),

DECIDE D'abandonner le volet PLH de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

CHARGE M. le Président de la Communauté de communes de la transmission de la présente délibération à M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme

Le Président

Communauté de communes de Luys en Béarn
68, Chemin de Pau
64270 SERRES CASTET

Nombre de membres					
En exercice	**Présents**	**Votants**	**Pour**	**Contre**	**Abstentions**
92	76	80	80		
Date de convocation : 22/01/2018 **Affichage :** 22/01/2018					

Acte certifié exécutoire

- Par publication ou notification le 08/02/2018
- Par transmission au Contrôle de Légalité le 08/02/2018

Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE OUEST

PIECE 0.C : PROCES-VERBAL DU DEBAT DU PADD N°1

Approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2026

Luysenbéarn
communauté de communes

Procès-verbal du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de l'Ouest du territoire

Conseil communautaire du 10 novembre 2021

Le débat débute à 19h19.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme indique que le débat du PLUi de l'Ouest du territoire est inscrit à l'ordre du jour du présent Conseil communautaire. S'il s'agit d'un projet territorialisé à l'échelle du périmètre de 23 communes membres de la Communauté de communes, il n'en demeure pas moins que le débat est ouvert à l'ensemble de l'assemblée délibérante, à l'appui notamment des documents envoyés avec la convocation, note de synthèse explicative, projet de PADD et annexes (note explicative détaillée, compte-rendu de la réunion du Comité de Pilotage du 14 octobre 2021, copie des procès-verbaux -PV- des débats tenus lors des réunions de Conseils municipaux).

En lien avec le projet communautaire choisi en matière de planification, il rappelle d'une part l'obtention récente de la dérogation préfectorale conférant à ce PLUi le caractère infracommunautaire au titre des dispositions issues de l'article L. 154-1 du code de l'urbanisme. Il bénéficie ainsi d'une assise juridique et pourra faire l'objet d'une révision à cette échelle c'est-à-dire sans entraîner automatiquement l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la Communauté de communes. Il rappelle d'autre part le contexte de réduction de la consommation foncière inhérent à ce projet.

Un document de présentation projeté en séance constitue un support visuel permettant de structurer le débat du PADD du PLUi Ouest. Des extraits de ce support figurent dans le présent PV.

A noter que Monsieur Pierre DUPLANTIER, Mesdames Virginie MOURET et Nuala DRAESCHER rejoignent la séance du Conseil communautaire durant les propos introductifs de Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme.

PREAMBULE – RAPPELS

La procédure et le calendrier sont évoqués. Sur le plan de la procédure, celle-ci a été initiée par la délibération de prescription du PLUi et s'articule en plusieurs phases dont la phase de PADD marquée par deux temps de débats : un débat du PADD au sein des Conseils municipaux et un débat du PADD au sein du Conseil communautaire. Sur le plan du calendrier, l'objectif politique retenu est une approbation du PLUi par délibération du conseil communautaire au dernier trimestre 2023.

Le rôle et le contenu du PADD sont également rappelés. Clé de voûte du PLUi, il constitue le projet de territoire. Son contenu est encadré règlementairement (article L. 151-5 du code de l'urbanisme). Il comprend notamment des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme. Il contient aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, au centre de l'actualité nationale avec la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

La déclinaison du PADD dans la traduction règlementaire (OAP, règlement graphique et écrit) est montrée à travers un exemple pris sur la thématique de la mobilité.

S'agissant du déroulement des débats du PADD, les étapes sont listées comme suit :

- Du 30 août au 28 septembre 2021 : un débat au sein de l'ensemble des Conseils municipaux des 23 communes couvertes par le périmètre de ce PLUi Ouest ;
- Le 14 octobre 2021 : une première analyse et une restitution de l'ensemble des PV des Conseils municipaux lors d'une réunion du Comité de pilotage ;
- Le 10 novembre 2021 : un débat sur l'ensemble des orientations du PADD lors d'une réunion du Conseil Communautaire.

Il ressort des PV des débats tenus lors des réunions des Conseils municipaux que :

- Les orientations sont globalement partagées et que des inquiétudes demeurent quant au développement des communes rurales et au maintien des équipements publics dans ces communes ;

- Des remarques, observations et interrogations peuvent être classées en trois catégories :

  - des remarques, demandes et interrogations en lien avec le contenu des orientations du PADD et leur traduction réglementaire ;
  - des remarques ne relevant pas du document de planification en lien avec les thématiques abordées dans le PADD ;
  - des remarques ne relevant pas directement du PADD.

Il est important de souligner que :

- Le Comité de Pilotage, instance en charge de l'élaboration du PLUi Ouest, après examen des PV des Conseils municipaux des communes le 14 octobre 2021, souhaite donner une suite défavorable aux demandes de modifications formulées au cours des débats en Conseils municipaux et confirme ainsi l'écriture du PADD telle que présentée au débat de ces Conseils.
- L'ensemble des interrogations et observations formulées par les Conseils municipaux ont fait l'objet de réponses détaillées en Comité de Pilotage, fournies à l'ensemble des conseillers communautaires en même temps que la convocation à la réunion du conseil communautaire du 10 novembre 2021.

LE PROJET DE PADD

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme procède à la présentation du projet de PADD, décomposé en 3 axes :

- **AXE 1 - Une identité rurale au cœur du projet**
- **AXE 2 - Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale**
- **AXE 3 - Un projet visant à une modération de la consommation d'espace**

A noter que Monsieur Thierry SOUSTRA rejoint à la séance du Conseil communautaire au moment de la présentation des axes.

Axe 1 – Une identité rurale au cœur du projet

1.1 Assumer la diversité paysagère et patrimoniale du territoire

- Préserver les éléments structurants du patrimoine naturel
- Valoriser le patrimoine bâti de qualité
- Valoriser les particularités de chaque unité paysagère…

Château dit de Trubessé à Cabidos

Remise agricole à la ferme Lamprère de Fichous-Riumayou

Observations CM : Quels sont les critères du changement de destination ?

1.2 Favoriser le maintien de la dynamique agricole locale

- Garantir la pérennité des exploitations agricoles
- Offrir, si nécessaire, des possibilités de développement aux exploitations
- Considérer le niveau des enjeux agricoles dans le choix des zones de développement

Observations CM : Incohérence relevée entre la préservation des terres agricoles à fort potentiel et l'impossibilité de choisir des zones de développement sur les coteaux, par nature à faible potentiel agricole (développement de friches)
Sera-t-il possible de construire une maison d'habitation pour un exploitant ? Sinon, comment faire avec les terres issues d'un héritage ?
Qui entretient les terres si on préserve les terres agricoles ?
Comment assurer le maintien des exploitations existantes et l'installation des jeunes agriculteurs ?

10

ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Monsieur Pascal BOURGUINAT s'interroge sur la possibilité offerte aux jeunes agriculteurs de construire à proximité de leur activité agricole.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme précise que conformément au principe de respect de la hiérarchie des normes, le PLUi ne peut pas prévoir de dispositions qui seraient dérogatoires à la loi. La possibilité donnée à un agriculteur de construire à proximité de son siège d'exploitation dépend de l'activité elle-même et de l'impérieuse nécessité de surveillance induite par cette activité. La matérialité de ces conditions sera appréciée lors de la phase d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, ceci conformément à la réglementation en vigueur à laquelle les dispositions du PLUi ne peuvent déroger, et dans l'esprit de la jurisprudence.

Monsieur le Président indique l'existence d'un véritable sujet autour de la ruralité caractérisée par une agriculture très présente et l'absence d'enjeu de surconsommation foncière (environ 95 % d'espaces agricoles et naturels). Pour autant, la problématique de construction des agriculteurs ne relève pas du PLUi mais du cadre législatif et règlementaire. A cet effet, une démarche de sensibilisation des élus parlementaires a été engagée. Monsieur le Président met l'accent également sur les conséquences de la raréfaction du foncier (coût, phénomène d'exclusion…). Les enjeux sont forts et le contexte complexe : il est dit que 80 % de l'habitat de 2050 est à ce jour construit. Monsieur le Président souligne à propos du contexte que le travail réalisé sur le PADD est issu d'un long processus de négociation mené avec les services de l'Etat et le Syndicat Mixte du Grand Pau (SCoT).

Monsieur Bernard DUPONT confirme que le PLUi ne pourra pas solutionner la problématique du logement des agriculteurs. Il fait part à l'assemblée d'une récente réunion en présence de Monsieur le Préfet et du député M. David HABIB sur le sujet de l'urbanisme dans les communes rurales et de l'enjeu de prise en considération de la réalité du terrain. Il s'agit d'un travail de sensibilisation global qui doit être mené notamment auprès de nos élus parlementaires.

Monsieur le Président précise que lors du dernier Congrès national des intercommunalités, le ZAN (zéro artificialisation nette) a été évoqué. Certains élus se sont manifestés pour indiquer que selon eux cet objectif de ZAN ne serait pas atteignable au regard de l'évolution démographique. Or, le maintien de la démographie constitue un véritable enjeu à mettre en avant auprès des services de l'Etat.

Monsieur le Président précise sur cette thématique de l'agriculture que « le PLUi combat les conséquences, mais il revient aux politiques de combattre les causes ».

***

Axe 1 – Une identité rurale au cœur du projet

1.3 Préserver et valoriser les espaces participatifs du cadre de vie et de la biodiversité

- Protéger voire mettre en valeur les principaux éléments composant la Trame Verte et Bleue
- Limiter les pressions urbaines et agricoles à proximité des cours d'eau
- Limiter la fragmentation des espaces naturels et agricoles
- Préserver voire préconiser des espaces de nature dans certains villages

Observations CM : Comment préserver les haies dans le cadre de la protection des terres agricoles ?

ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Cette orientation n'appelle aucun débat.

***

Axe 1 – Une identité rurale au cœur du projet

1.4 Valoriser les ressources du territoire au profit d'un tourisme durable et des énergies renouvelables

- Permettre le développement de loisirs de nature et valoriser la ressource en eau dans sa fonction de loisirs/touristique
- Permettre le maintien voire le développement des activités spécifiques existantes (centre équestres, châteaux, espaces muséographiques ...)
- Valoriser les ressources mobilisables sur le territoire au travers des énergies renouvelables
- Favoriser le développement éventuel de réseaux d'énergie en valorisant notamment la filière bois à l'image de la chaufferie bois existante sur Arzacq-Arraziguet

Observations CM : Comment prévoir un tourisme durable ?
Incompréhension liée notamment à la présence de projet de centrale photovoltaïque sur le département voisin

ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Monsieur Pascal BOURGUINAT s'interroge sur les zones dédiées au photovoltaïque au sol et notamment les secteurs de côteaux confrontés à des problématiques d'enfrichement. Il s'agit d'une question importante sous l'angle économique car cette possibilité générerait des compléments de revenus agricoles.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme indique que les projets de centrales photovoltaïques au sol doivent être identifiés dans le PLUi. Leur identification nécessite un travail sur la conjugaison des enjeux environnementaux, paysagers, agricoles et de réduction de la consommation foncière que l'Agence d'Urbanisme (AUDAP) est en train de mener à la demande de la Communauté de communes. Il souligne aussi que l'évolution de la profession agricole ne doit pas se faire au détriment de la préservation des terres agricoles.

Monsieur le Président informe de la tenue d'une réunion à venir sur cette thématique du photovoltaïque en présence notamment de la Chambre d'Agriculture. Il rappelle la première difficulté tenant à la consommation foncière de ces projets et l'absence de position affirmée de l'Etat sur ce sujet à ce jour.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme fait part d'un exemple récent : un projet d'ombrières photovoltaïques lié à un élevage de canards non validé par l'Etat en raison de l'absence de lien de nécessité du projet avec l'élevage. Il précise aussi qu'un décret d'application lié à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la

résilience face à ses effets permettant de déterminer les projets photovoltaïques susceptibles de générer de la consommation foncière est en attente.

Monsieur Pascal BOURGUINAT évoque un projet de centrale photovoltaïque expérimental refusé sur une commune située en dehors du territoire communautaire.

***

Axe 1 – Une identité rurale au cœur du projet

1.5 Prôner un développement urbain qualitatif, respectueux de l'identité du territoire

- Hiérarchiser le potentiel de développement urbain entre les communes en fonction de l'armature territoriale
- Structurer le développement urbain
- Favoriser une urbanisation qualitative en cohérence avec les typologies urbaines existantes
- Prendre en compte les risques et nuisances
- Adapter le développement urbain à la capacité des équipements et réseaux.

Observations CM : Comment peut-on produire une urbanisation « qualitative » comme le propose le PADD ?
Sera-t-il possible de construire dans les quartiers et hameaux ?
Quid de l'harmonisation des constructions, notamment avec l'existant ?
Sera-t-il possible de prévoir un « habillage » des bâtis photovoltaïques ?

ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Monsieur le Président, à propos de l'urbanisation qualitative et des réflexions sur l'évolution du modèle d'habitat, fait part à l'assemblée délibérante d'un projet de convention entre le Pays de Béarn et l'école d'architecture de Bordeaux (ENSAP). L'objectif est de définir un nouveau type d'habitat sobre en termes de consommation d'espaces mais identitaire pour une intégration optimale dans le patrimoine bâti et paysager existant. La recherche de créativité nécessite d'engager des dépenses d'ingénierie.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme poursuit sur le budget des pétitionnaires. Le pavillonnaire qui propose des projets clés en main pourra demain laisser place à ces projets de style béarnais plus onéreux. Cet aspect financier sera à prendre en compte.

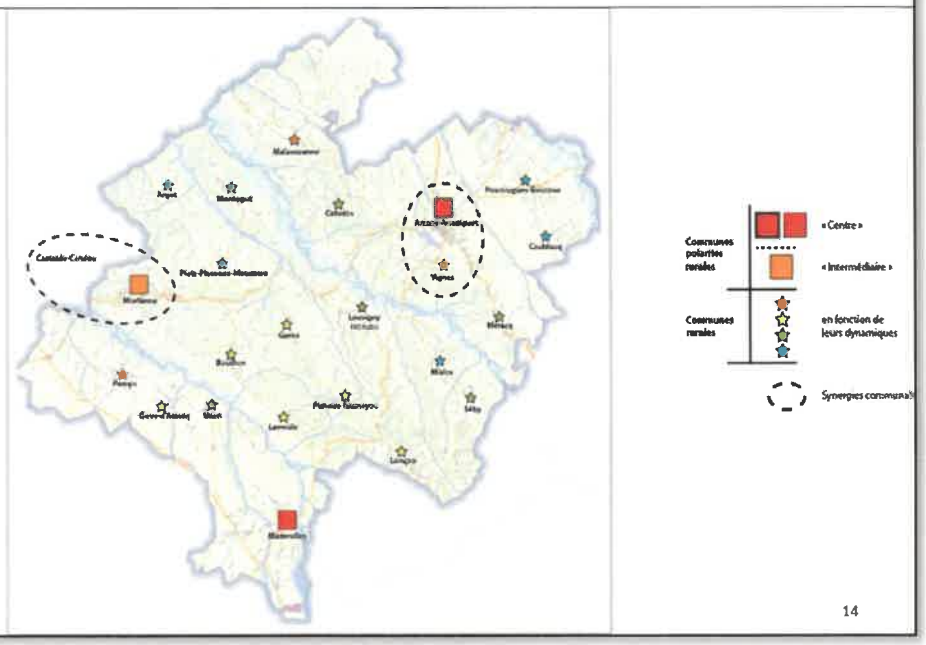
Monsieur Gérard LOCARDEL évoque la particularité des hameaux composés a minima de 5 maisons et s'interroge sur la possibilité d'adaptation de cette règle. Il s'interroge également sur la prise en compte de la rétention foncière.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme rappelle la logique à retenir en cohérence avec les documents supérieurs, à savoir prioritairement le développement des bourgs. L'urbanisation des quartiers et des hameaux ne pourra intervenir qu'en cas de contrainte spécifique repérée sur le bourg, ce qui demeurera exceptionnel. S'agissant de la rétention, ce point sera à approfondir.

Monsieur le Président indique l'existence de leviers. Par exemple, certaines communes ont fait le choix de taxer les propriétaires concernés qui ne veulent pas vendre.

***

Axe 2 – Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale



ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Monsieur le Vice-Président à l'urbanisme présente l'axe 2 du PADD, un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale. L'armature territoriale a été retenue en fonction des dynamiques des communes, de la démographie, des équipements, des réseaux… Il porte l'attention sur les synergies territoriales d'Arzacq-Arraziguet et Vignes d'une part, puis de Morlanne et Casteide-Candau (hors territoire) d'autre part. Il rappelle l'importance de débattre sur la synergie entre Arzacq-Arraziguet et Vignes.

Monsieur Pierre DUPLANTIER s'interroge sur l'intérêt des réunions qui ont précédé ce conseil communautaire en lien avec la demande de prise en compte de la synergie Méracq / Arzacq-Arraziguet et manifeste son regret vis-à-vis de questions non retenues.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme explique le contexte et la remarque formulée dans le PV de la réunion du conseil municipal de la commune de Méracq visant à reconnaitre l'existence de cette synergie en raison de liens forts existants en termes de vie sociale, économique, de manifestations, de bénévolat… Il explique aussi que le PLUi est un document d'urbanisme et que la synergie affichée traduit une continuité sur le plan de l'urbanisme, du partage d'équipements (stade, arène). Les interactions sociales entre communes, même si elles sont le reflet d'un « territoire vécu »,

ne fondent pas les notions dites de synergie et de continuité, telles que celles-ci s'entendent en matière de planification urbaine.

***

Axe 2 – Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale

2.1 Compléter et diversifier l'offre en matière d'habitat en cohérence avec l'armature territoriale

- Accueillir entre 800 et 850 habitants supplémentaires dans les dix années à venir
- S'inscrire dans un objectif de production et/ou de mobilisation de 450 logements à l'horizon dix ans qui réponde à la fois aux besoins des habitants actuels et futurs

Observations CM :

- *Comment a été défini le nombre de logements ? L'objectif est ambitieux pour les polarités ; qu'en est-il des autres communes ?*
- *L'objectif de 800-850 habitants supplémentaires est ambitieux.*
- *Au regard de la limitation de l'étalement urbain, prévoit-on une densification en hauteur ?*

ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

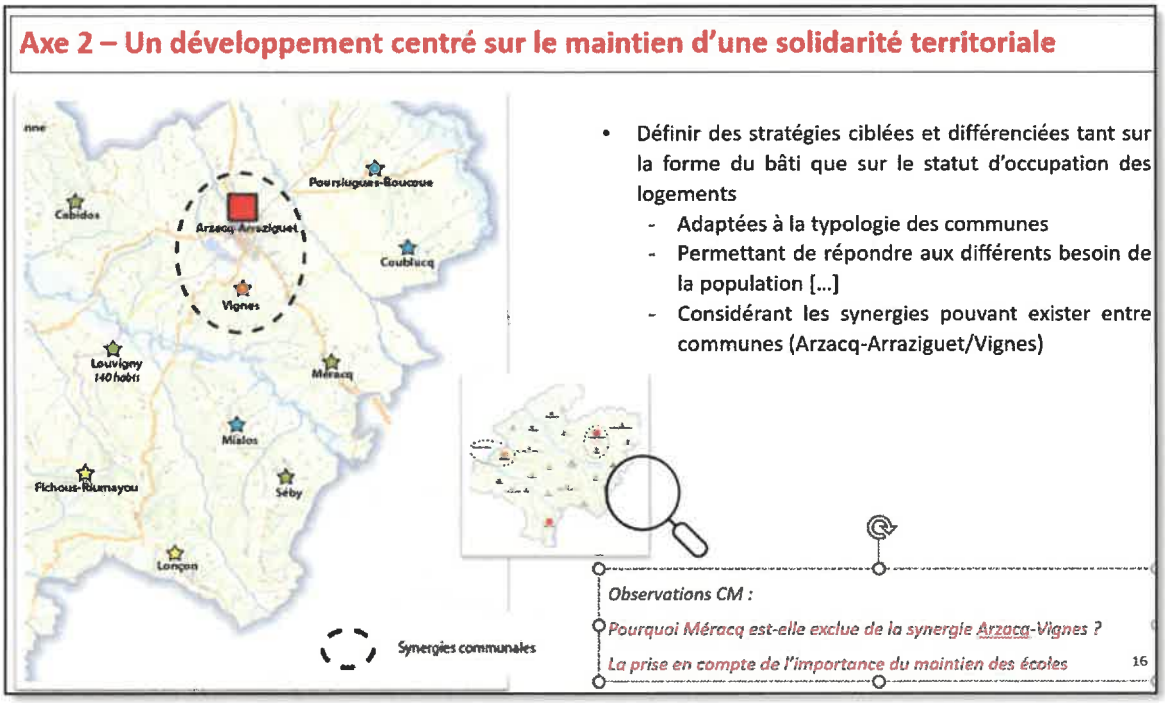
Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme insiste sur l'historique de la construction de ce projet d'accueil de population et d'objectif de production de logements. Force est de préciser en réponse à une interrogation que sur la période 2007-2017, ces objectifs étaient légèrement dépassés. Ils sont le fruit d'une construction négociée avec les services de l'Etat.

Monsieur le Président informe qu'à l'échelle du territoire couvert par le SCOT du Grand Pau, les objectifs fixés n'ont pas été atteints impactant en cascade le territoire concerné par le PLUi Ouest en termes d'ambitions.

Monsieur David DUIZIDOU questionne le ratio nombre de logements / nombre d'habitants supplémentaires.

Monsieur le Président répond en indiquant la prise en compte du desserrement des ménages. Il souligne la solidarité entre les polarités et les communes liée notamment à la baisse du nombre de logements dans les polarités. Si la densification devient incontournable, un travail d'ingénierie sur les modèles permettra d'en limiter certains effets.

***



ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme insiste sur la synergie Arzacq-Arraziguet/Vignes et sa traduction règlementaire dans le document d'urbanisme pouvant revêtir différentes formes : mutualisation du nombre de logements, typologie de logements...

Monsieur Jean-Pierre CRABOS manifeste le besoin et le temps d'en parler au sein des communes.

Monsieur Bernard DUPONT s'interroge sur la traduction de la synergie en référence aux RPI qui sont souvent un moyen de collaboration et d'attractivité des territoires.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme indique que la synergie peut se manifester de différentes façons et rappelle les critères fondés sur des considérations de planification urbaine ayant conduit à retenir la présente synergie.

Monsieur Jean-Pierre CRABOS exprime son point de vue sur la synergie avec Méracq compte tenu des projets communs notamment de pistes cyclables et la proximité géographique entre les deux communes.

Monsieur Pierre DUPLANTIER réagit aux propos de M. CRABOS en évoquant le projet commun de mobilités douces qui ne fait pas l'objet de réponse du Conseil départemental. Son état d'avancement et les incertitudes quant à son financement tendent à ne pas employer le terme de projet.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme souligne que la réflexion sur la mobilité implique une maitrise du foncier et que le PLUi peut réserver des emplacements à ce titre.

Monsieur Gérard LOCARDEL évoque au titre de la solidarité territoriale, la possibilité d'une clause de revoyure du nombre de logements attribués dans le PADD.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme précise le cadre réglementaire et l'évaluation obligatoire du PLUi 6 ans après son approbation (au lieu de 9 auparavant). A l'issue de cette évaluation, le projet et donc le nombre de logements pourra être modifié par une procédure de révision par exemple.

A noter qu'à défaut de remarques supplémentaires, l'armature territoriale reste inchangée. Il en est de même concernant les synergies affichées.

***

Axe 2 – Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale

2.1 Compléter et diversifier l'offre en matière d'habitat en cohérence avec l'armature territoriale

- Permettre la rénovation du bâti ancien et la remobilisation de logements vacants,
- Mettre en place des préconisations en matière de mixité sociale sur les secteurs stratégiques des communes polarités

Exemple de construction réhabilitée à Morlanne

Exemple de construction vacante à Arzacq-Arraziguet

Observations CM :

- *Quid de la rénovation du bâti ancien ?*
- *Quel est l'objectif de production de logements sociaux ? La production de logements sociaux permet-elle une dérogation pour produire plus de logements ?*
- *Le PADD favorise-t-il la mobilisation des logements vacants ?*
- *Quels sont les outils pour mobiliser le vacant sachant que le PLUi ne peut rien proposer ?*
- *Au regard de la limitation de l'étalement urbain, prévoit-on une densification en hauteur ?*

17

ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Monsieur Jean-Yves DUPONT-BRETHES s'interroge sur les moyens permettant de résorber la vacance en prenant exemple sur les problèmes de succession et d'indivision.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme fait référence à la taxation, à l'arme fiscale permettant de lutter contre les logements vacants.

Monsieur le Président fait état d'un témoignage apporté lors du dernier Congrès des intercommunalités d'un maire dont la ville se dépeuplait. La ville a accéléré le droit de préemption puis a utilisé les armes fiscales pour inciter à vendre.

Monsieur Frédéric CLABE, en lien avec la thématique du logement intervient sur la mise en place prochaine d'une plateforme de rénovation énergétique de logements à l'échelle communautaire permettant d'accompagner des projets et donc de contribuer à la mobilisation du logement vacant. Un travail est mené en parallèle avec les bailleurs sur les logements sociaux dans les communes rurales dans un esprit de solidarité territoriale. Monsieur le Président souligne la politique volontariste de la CCLB en la matière.

Monsieur Serge LUPIET fait part d'un projet expérimental situé au Pays-Basque de logements sociaux sur des fermes à l'abandon.

***

Axe 2 – Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale

2.2 Maintenir et conforter le maillage des équipements, services et commerces

- Conforter le rayonnement des communes polarités
- S'inscrire dans une mutualisation des équipements publics
- Créer les conditions favorables à l'implantation de commerces dans les centre-bourgs
- Encadrer le développement commercial le long des axes principaux...

Observations CM :

- *Inquiétude sur le maintien des commerces dans les petites communes.*
- *Est-il possible d'interdire le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée ?*

ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Monsieur le Vice-Président à l'urbanisme présente cette orientation.

A noter que Monsieur Charles PELANNE quitte la séance du Conseil communautaire.

Monsieur Jean-Pierre CRABOS exprime des inquiétudes vis-à vis de la fermeture des commerces dont le local pourrait se transformer en habitation.

Il est indiqué qu'il existe des outils dans le PLUi permettant d'interdire ces changements de destination.

Monsieur Pierre DUPLANTIER s'interroge sur la possibilité de créer dans les villages des fermes auberges.

Monsieur Jean-Yves DUPONT-BRETHES questionne la possibilité de créer un commerce en zone agricole.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme apporte les précisions suivantes. Si la construction enfermant l'activité n'est pas considérée comme dans le prolongement de l'activité agricole, elle sera autorisée sous réserve de la présence d'un STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) dans le PLUi. L'étude de STECAL s'opère au cas par cas et est confrontée aux enjeux de consommation foncière.

***

Axe 2 – Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale

2.3 Garantir un développement économique pérenne, adapté au potentiel du territoire

- Assurer une politique de développement économique en cohérence avec la stratégie communautaire en poursuivant le développement des zones d'activités intercommunales de Mazerolles et d'Arzacq-Arraziguet
- Conforter l'ancrage de l'activité artisanale sur l'ensemble du territoire
- Encadrer le développement de l'artisanat et du commerce au niveau du Poteau de Lannes
- Permettre le développement d'activités plus spécifiques telles que les activités de loisirs
- Prévoir le maintien, voire les extensions et le développement si nécessaire, des installations de gestion et traitement des déchets

Observations CM :

- *Il faut rester attentif aux conditions du développement économique.*
- *Quelle est la signification de la phrase « encadrer le développement de l'artisanat et du commerce au niveau du Poteau de Lannes » ?*
- *Les points 2 et 3 du 2.3 du PADD semblent antinomiques : « 2-conforter l'ancrage de l'activité artisanale sur l'ensemble du territoire en conciliant mixité des fonctions dans les secteurs résidentiels » et « 3-encadrer le développement de l'artisanat et du commerce au niveau du Poteau de Lannes sur Morlanne ».*
- *Sera-t-il possible de prévoir des Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ?*

- ***Demande d'ajout d'une orientation dans le PADD : poursuivre le développement des Zones d'Activités (ZA) à condition que les zones existantes soient saturées.***
- ***Est-il possible d'autoriser le développement de nouvelles zones artisanales uniquement quand les zones existantes sont saturées ?***
- ***Préserver du développement économique les terres agricoles à forte valeur ajoutée.***

19

ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Monsieur le Vice-Président à l'urbanisme pointe le positionnement du Comité de Pilotage de ne pas donner de suite aux demandes de modifications du PADD sur cette thématique.

Monsieur Jean-Yves COURREGES porte l'attention sur l'importance de maintenir des réserves foncières au profit de la CCLB dans le cadre de sa politique de développement économique.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme rappelle à cette occasion les lignes directrices en matière de potentiel de développement économique fixées dans le SCoT (rythme de 6 000 m²/an).

A noter qu'à défaut de remarques complémentaires, ces orientations ne font l'objet d'aucune modification.

***

Axe 2 – Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale

2.4 Définir une stratégie en matière de mobilité adaptée à la situation du territoire

- Recentrer l'urbanisation majoritairement au niveau des bourgs, facilitant ainsi un développement alternatif à l voiture
- Faciliter le recours au covoiturage par le développement d'une offre cohérente avec celles proposées par le territoires limitrophes
- Permettre le développement des modes actifs (cycles, piétons, etc.) tout en les adaptant à la configuration d territoire
- Améliorer les circulations dans certains bourgs
- Adapter l'offre en stationnement
- Pérenniser la fonction de transit de la RD945 en stoppant les extensions urbaines le long de cet axe

Observations CM :

- *La stratégie semble légère en matière de mobilités et peu adaptée aux petites communes.*
- *Est-il possible de prévoir des aires de covoiturage ?*
- *Sera-t-il possible de prévoir un transport à la demande ?*

Aménagement piétons sécurité à Plaisir

ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Monsieur David DUIZIDOU propose d'ajouter une orientation visant à faciliter la circulation en direction du collège d'Arzacq-Arraziguet. Il s'agirait d'afficher une stratégie sur une mobilité douce en direction de cet établissement.

Monsieur David BRIANÇON, Directeur du Pôle Aménagement et Développement durable de la Communauté de communes précise, à l'invitation de M. le Vice-président en charge de l'Urbanisme, la possibilité dans le cadre de la traduction réglementaire de réaliser une OAP dite mobilité.

Monsieur le Vice-Président à l'urbanisme retient l'intérêt de cet outil permettant de représenter le projet de mobilité entre Arzacq-Arraziguet, Vignes et Méracq.

A noter que la solution de l'OAP est retenue sans amendement du PADD.

***

Axe 3 – Un projet visant à une modération de la consommation foncière

3.1 Habitat, équipements et services : un projet cohérent plus respectueux des équilibres du territoire

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :

- Production de logements envisagée dans le cadre du PLUi : environ 45 logements/an sur l'ensemble du territoire en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Répartition du potentiel de développement prévu entre réinvestissement urbain et extension :
  - Potentiel sans consommation d'espaces agricole, naturel et forestier : minimum 35% de la production et/ou mobilisation de logements
  - Potentiel avec consommation d'espaces agricole, naturel et forestier : maximum 65% de la production de logements
  - Modulation de la densité en fonction du statut des communes dans l'armature territoriale

Observations CM :
- *Quid de la loi climat et résilience de l'objectif à 50 % par rapport aux 44% de notre PADD. Quid de la révision du SCOT ?*
- *Comment préserver les espaces naturels dans les bourgs face à l'objectif de densification ?*

- *Quel est le devenir de la construction individuelle puisqu'on semble favoriser le collectif (densification) ?*
- *Certains certificat d'urbanisme (CU) non utilisés par les communes pourront-t-il être utilisés par d'autres communes ?*

21

Axe 3 – Un projet visant à une modération de la consommation foncière

3.2 Economie : un projet raisonnable adapté aux besoins

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain dédiés au développement économique :

- Potentiel avec consommation d'espaces agricole, naturel et forestier *inférieur à 6 hectares*
- Cette consommation d'espaces intègre principalement l'accueil d'entreprises artisanales, industrielles, commerciales dans les deux zones d'activités intercommunales qui sont fondamentales pour le développement économique du territoire.

Au regard des orientations définies dans les précédents axes, le PLUi affiche les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain suivants :

- **une réduction globale de la consommation d'espaces d'environ 44 %,**
- **un projet visant une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers inférieure à 40 ha.**

Observations CM :
- *Pourquoi les activités hors production agricole sont-elles comptées dans les surfaces dédiées au développement économique – transformation, commerce, création d'énergie ?*
- *Faut-il compter en consommation d'espace : les installations photovoltaïques, le stationnement, les aires de co-voiturage ?*

22

ECHANGES INTERVENUS EN LIEN AVEC CES ORIENTATIONS

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme présente l'axe 3 du PADD, un projet visant à une modération de la consommation foncière et fait référence à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et à la couverture du PLUi par un SCoT qui permet de défendre l'objectif de réduction de 44%.

Monsieur Jean-Yves DUPONT-BRETHES aborde le problème de la rétention foncière obligeant à enquêter au cas par cas sur les intentions des propriétaires.

Monsieur Bernard DUPONT réintroduit la question de la redistribution des terrains non urbanisés au profit des communes qui ont plus de dynamisme. Il souhaiterait que cette volonté soit affichée dans le PADD.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme insiste sur l'armature territoriale par rapport aux dynamiques et la nécessaire compatibilité avec le SCoT. Le code de l'urbanisme prévoit une évaluation du PLUi au bout de 6 ans. La redistribution des terrains nécessite de réinterroger le projet en passant par les procédures règlementaires définies par le Code de l'urbanisme.

Mme Aude BAILLACHE, du bureau d'études ARTELIA, à l'invitation de M. le Vice-président en charge de l'urbanisme, confirme que juridiquement l'objectif d'une redistribution des terrains ne peut être affiché dans le PADD.

Sur la consommation foncière, Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme rappelle les principaux objectifs.

Monsieur Claude FOURQUET porte l'attention sur les projets en lien avec l'agriculture qui nécessiteraient la création de STECAL et les difficultés qui vont être rencontrées compte tenu des objectifs de consommation foncière. Il met également l'accent sur le photovoltaïque sur les bâtiments agricoles et l'intérêt de définir des règles architecturales de bâtiments qui permettent d'apposer des panneaux photovoltaïques.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme précise que l'enjeu d'un PLUi est de trouver un équilibre entre les dimensions financière, paysagère, agricole...

Monsieur Pierre DUPLANTIER, en lien avec un démarchage sur sa commune, s'interroge sur le positionnement au regard des projets d'éoliennes.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme précise que le territoire, peu venté, n'est pas propice au développement de ces projets.

Monsieur Bernard DUPONT ajoute que les canaux aériens et militaires présents sur le territoire sont une contrainte supplémentaire.

Monsieur Gérard LOCARDEL met l'accent sur la faisabilité de projets de parcs photovoltaïques au sol sur des terrains situés sur les coteaux.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme précise à nouveau la problématique de la consommation foncière et l'attente du décret d'application de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

En parallèle, il existe aussi des projets photovoltaïques sur les plans d'eau, sur lesquels un positionnement des services de l'état est attendu.

Monsieur Daniel PEDEGERT évoque l'existence de chartes de bonnes pratiques sur les projets dédiés aux énergies renouvelables. L'établissement d'une charte, fruit d'une réflexion commune, permettrait d'opposer un positionnement car les demandes sont nombreuses.

Monsieur le Président confirme l'intérêt de définir les critères sur l'acceptation de ces projets. A cet effet, la CCLB a créé une cellule de réflexion.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme précise en outre que la CCLB a commandé une étude à l'Agence d'Urbanisme sur ce sujet.

En l'absence d'observations supplémentaires, le débat du PADD est clos à 21h20.

Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire de l'ouest* du territoire : débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au titre des dispositions issues de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme

<u>23 communes concernées</u> : *Arget, Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Garos, Géus-d'Arzacq, Larreule, Lonçon, Louvigny, Malaussanne, Mazerolles, Méracq, Mialos, Montagut, Morlanne, Piets-Plasence-Moustrou, Pomps, Poursiugues-Boucoue, Séby, Uzan et Vignes.*

<u>Pièces jointes</u> : Note de synthèse, projet de PADD et annexes (note explicative détaillée, compte-rendu de la réunion du Comité de pilotage en charge de l'élaboration du projet en date du 14 octobre 2021, copie des procès-verbaux de débats des Conseils municipaux).

L'ensemble des documents sont consultables en version papier au siège administratif de la CCLB aux jours et heures d'ouvertures habituels.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (13209)

Mme BAREILLE Muriel	**M. BARUS Jean** *Suppléant M. BARUS Joël*	**M. BAZILE Jean-Patrick** ~~*Suppléante Mme DE NEVE Anne-Marie*~~
M. BENDAIL Patrick ~~*Suppléant M. LABARTHE Gilles*~~	**Mme BERGE Geneviève**	**M. BONNASSIOLLE Stéphane**
M. BORNY Marcel ~~*Suppléant M. PAINGAUD*~~ *Christophe*	**M. BOURGUINAT Pascal** *Suppléant M. MICHEL Dominique*	**M. BRUNET Gilles** *Suppléante Mme DESCHASEAUX Brigitte*
Mme BURGUETE Martine	**M. CAIE Alain** ~~*Suppléant M. MERLOU Jean-Marc*~~	**M. CAPERAA Yves** ~~*Suppléante Mme DUFRECHE Marie-Hélène*~~
M. CASSOU-LALANNE Claude *Suppléant M. BIDOLIS Jérôme*	**M. CAZALIS PETIT JEAN Jean** *Suppléant M. CAZALIS PETIT JEAN Hervé*	**M. CAZENAVE Jean-Paul** *Suppléant M. VILLALON Stéphane*
M. CHAPOTHIN Francis	**M. CLABE Frédéric**	**M. COSTADOAT Pierre** ~~*Suppléante Mme DUPLANTIE Marie-Claude*~~
M. COURREGES Jean-Yves	**M. CRABOS Jean-Pierre**	**M. CUYAUBE Michel** *Suppléant M. TOUYA Daniel*

Ref. 201324 Berger-Levrault (1309)

DAMIAN-PICOLLET François	**M. DARRIBERE Didier** *Suppléant M. LE BERRE Pascal*	**Mme DELUGA Nathalie**
M. DESCLAUX Jean-Marc *Suppléant M. PLANTE Jean Louis*	**Mme DRAESCHER Nuala** N. Draescher	**M. DUFRECHOU Claude**
M. DUIZIDOU David *~~Suppléant M. CROUAIL Maurice~~*	**M. DUPLAA Eric** *Suppléante Mme LAILHEUGUE Hélène*	**M. DUPLANTIER Pierre** *~~Suppléant M. DESSAU NEBOUT~~ Olivier*
M. DUPONT Bernard *~~Suppléant M. LALAUPE Gilles~~*	**M. DUPONT-BRETHES Jean-Yves** *~~Suppléant M. CAZALET Laurent~~*	**M. DUPOUY-BAS Pierre** *Suppléant M. HOMBLE Aurélien*
M. DUVIGNAU Philippe	**Mme FERRANDO Chantal**	**M. FOURQUET Claude** *~~Suppléant M. COSTARRAMONE~~ Francis*
M. GADOU Thierry	**M. GUIRAUT Jean** *~~Suppléant M. DRIGNY Alain~~*	**Mme GUYONET Virginie**
M. HUSTET Hervé	**M. JONVILLE Bernard** *Suppléant M. COUET-LANNES Patrick*	**M. LABORDE-RAYNA Philippe** *~~Suppléant M. LALERE Hervé~~*
Mme LACROIX Caroline	**M. LAFONTAN Eric** *~~Suppléante Mme LALANNE~~ Elodie*	**M. LAHORE Jean-Paul** *~~Suppléant M. DARRIEUX Joël~~*

Ref. 201 524 Berger-Levrault (13/09)

M. LALANNE Philippe *Suppléant M. CASSOU Pierre*	**Mme LANGINIER Cécile**	**M. LANUSSE-CAZALE André**
Mme LAPLACE-NOBLE Karine	**M. LARRECHE Frédéric** *~~Suppléant M. LAULHAU Gilles~~*	**Mme LARRIEU Claudette** *Suppléant M. ~~CERISERE Jean-~~ Jacques*
Mme LATEULADE Catherine	**M. LAULHE Jean-Luc** *Suppléante Mme LANNUX Pascale*	**Mme LAVIE-HOURCADE Jeannine**
M. LAYAA-LAULHE Christophe	**M. LECHON Alain** *~~Suppléant M. CEDIEY Jean-Claude~~*	**M. LEGROS David** *Suppléant ~~M. CHAPELLE-MARTY~~ David*
M. LENOIR Thomas	**M. LOCARDEL Gérard** *~~Suppléant M. LOUSTAU Alain~~*	**M. LORY Jean-Michel** *~~Suppléante Mme DE ANTONI~~ Claudine*
M. LOUYS Pascal	**M. LUPIET Serge** *~~Suppléant M. DUBES Christophe~~*	**Mme MAILLOT Marie-Christine** *~~Suppléante Mme HAURE Jeanine~~*
M. MALABIRADE Jean *Suppléant M. TEULERE-MAYNAT Laurent*	**M. MARTENS Carle** *~~Suppléante Mme ASSIBAT Nathalie~~*	**M. MONSEGU Michel** *Suppléant M. LABORDE Thierry*
Mme MORLANNE Christine *Suppléant M. MALASCRABES Francis*	**M. MOULIE Arnaud** *~~Suppléante Mme MAYNADIER~~ Perrine*	**M. MUGUIN-CABAILLE Gilles** *Suppléant M. CAZENAVE Guy*

Ref. 201 524 Bergen-Levrault (13D9)

Mme PARE Isabelle ~~*Suppléant M. ALDANEL Franck*~~	**M. PEDEGERT Daniel** ~~*Suppléant M. STILLER Rolland*~~	**M. PEDELABAT Marc** ~~*Suppléant M. ESAIN Pierre Michel*~~
Mme PEDURTHE Jackie ~~*Suppléant M. LECLERC Georges*~~	**Mme PEGUILHE Isabelle**	**M. PELANNE Charles** ~~*Suppléant M. PEHEAA Jean-Christophe*~~
M. PEYROULET Bernard	**M. PIARROU Alain** ~~*Suppléant M. LAHORE Christophe*~~	**M. PICARD Gilles** ~~*Suppléant M. MARQUEBIELLE Frédéric*~~
M. PINTADOU Joël ~~*Suppléant M. DULAMON Roger*~~	**Mme PIZEL Sylvia**	**M. POUBLAN André**
M. POUBLAN Pierre *Suppléante Mme DESHAYES Marie-Claude*	**Mme ROBESSON Jocelyne**	**M. SAINT-PALAIS Thierry** *Suppléant M. DESORTHES-BEDOURET Christophe*
M. SERGENT Sylvain *Suppléant M. LANNE Ludovic*	**M. SOUSTRA Thierry** ~~*Suppléant M. DAVANT Etienne*~~	**M. THEULE Jean-Marc** *Suppléant M. DULUCQ Eric*
M. TUCOU Max	**M. VENANT Jean** *Suppléant M. LABAT MIOU Jean-Pierre*	**Mme VERGOIN Anita** *Suppléante Mme MOURET Virginie*
M. VIGNES Jean-Claude ~~*Suppléante Mme VARILLON Isabelle*~~	**Conseiller communautaire de la commune de Garlin**	

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE OUEST

PIECE 0.D : PROCES-VERBAL DU DEBAT DU PADD N°2

Approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2026

Procès-verbal du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de l'ouest du territoire

Conseil communautaire du 12 septembre 2024

Le débat débute à 20 h 40.

Monsieur le Vice-Président à l'urbanisme indique que le débat du PLUi de l'ouest du territoire est inscrit à l'ordre du jour du présent Conseil communautaire. S'il s'agit d'un projet territorialisé à l'échelle de 23 communes, il n'en demeure pas moins que le débat est ouvert à l'ensemble de l'assemblée délibérante, à l'appui notamment des documents envoyés avec la convocation (Note de synthèse, PADD version débattue en 2021, PADD versé au débat).

Il est précisé qu'un premier débat est intervenu dans les 23 conseils municipaux des communes concernées durant les mois d'août et de septembre 2021. Le débat en Conseil communautaire a eu lieu en séance le 10 novembre 2021.

Les années 2022, 2023 et le 1er semestre 2024 ont alors été consacrés à la traduction règlementaire c'est-à-dire la construction du zonage, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que du règlement écrit.

Le PADD a fait l'objet d'ajustements techniques, liés notamment à l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, qui n'ont pas pour effet de remettre en cause le projet de territoire traduit à travers les objectifs déclinés dans le PADD débattu en novembre 2021.

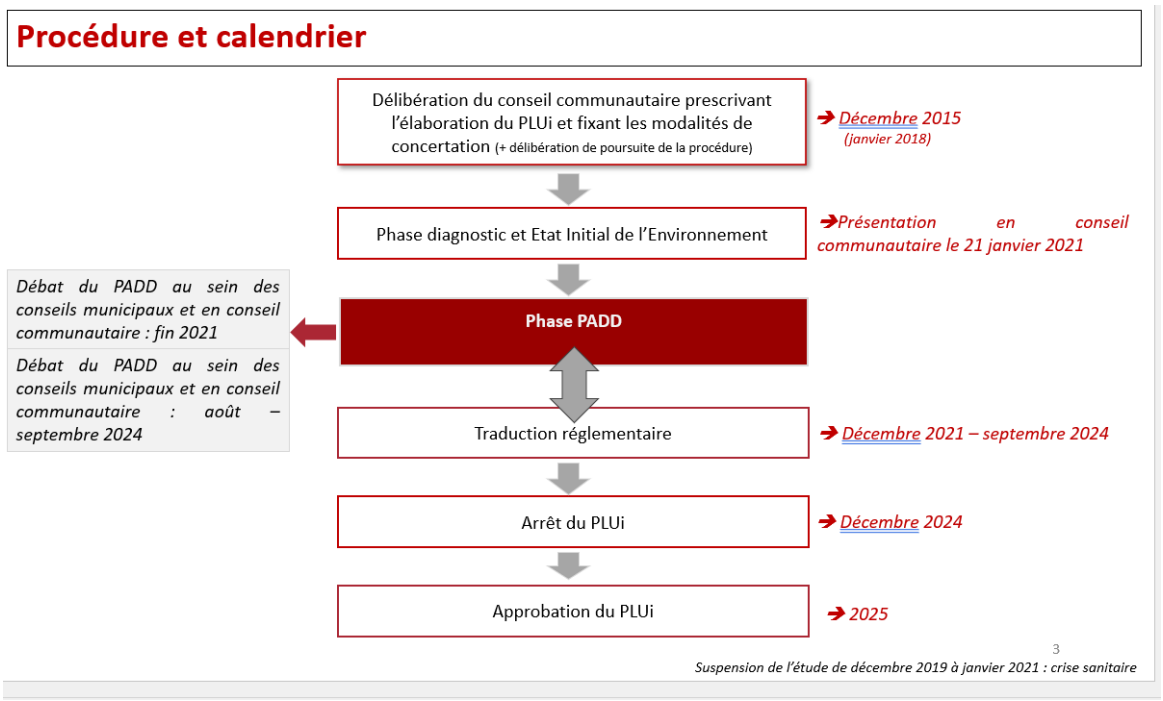
Le contexte dans lequel s'inscrit le nouveau débat des orientations générales du projet de PADD en Conseil communautaire est ainsi rappelé.

Un document de présentation projeté en séance constitue un support permettant de structurer le débat du PADD du PLUi Ouest. Des extraits de ce support figurent dans le présent PV.

Préambule – rappels

La procédure et le calendrier sont évoqués. Sur le plan de la procédure, elle a été initiée par la délibération de prescription du PLUi et s'articule en plusieurs phases dont la phase de PADD marquée par deux temps de débats : un débat du PADD au sein des conseils municipaux et un débat du PADD au sein du Conseil communautaire.

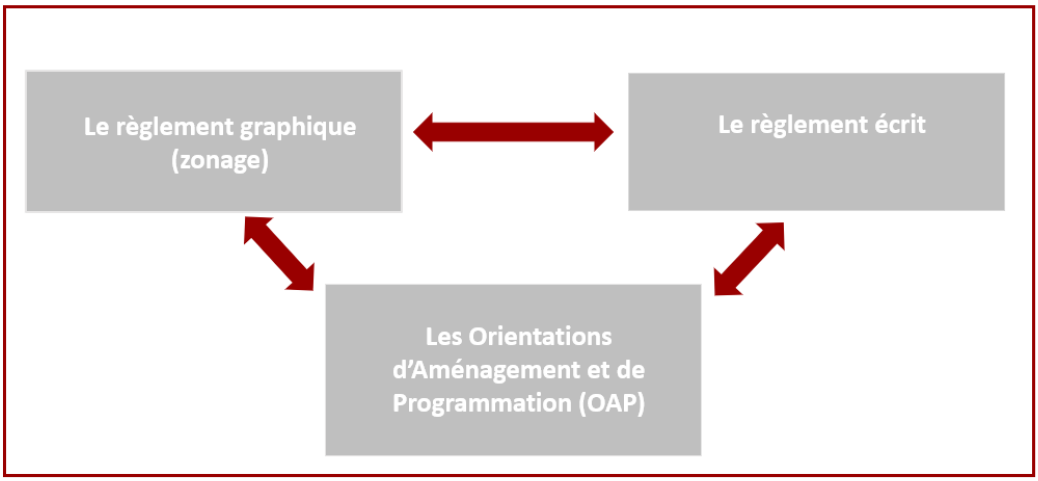
L'ambition politique d'approuver le document en 2025 est aussi mise en avant.



Le rôle et le contenu du PADD sont aussi soulignés. Clé de voûte du PLUi, il constitue le projet de territoire. Son contenu est encadré règlementairement (article L. 151-5 du code de l'urbanisme). Il comprend notamment des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme. Il contient aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La déclinaison du PADD dans la traduction règlementaire (OAP, règlement graphique et écrit) est évoquée.

Les orientations du PADD doivent être déclinées via



Le contexte de l'organisation d'un nouveau débat est présenté :

⇒ Ajustements techniques liés notamment à l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience du 22 août 2021,
⇒ Pas de remise en cause du projet de territoire traduit à travers les objectifs déclinés dans le PADD débattu en novembre 2021.

Les modifications et corrections techniques envisagées sont présentées en jaune dans la version « projet » transmise avec la convocation et la note de synthèse

La consommation maximale d'espace naturel, agricole et forestier liée à la mise en œuvre du projet d'aménagement demeure inférieure à 40 Ha, comme cela avait été débattu lors de la première version du PADD.

S'agissant du déroulement des débats du PADD, les étapes sont listées comme suit :

- Juillet / août / septembre : Un débat au sein de l'ensemble des conseils municipaux,
- Le 12 septembre 2024 : Un débat sur l'ensemble des orientations du PADD au sein du Conseil Communautaire.

A noter qu'un Comité de pilotage, instance chargée de l'élaboration du PLUi, s'est tenu le 5 septembre 2024. L'ordre du jour portait notamment sur le retour des débats organisés dans les Conseils municipaux.

Il ressort des PV des débats en conseils municipaux que : les orientations ne font pas l'objet de remarques particulières excepté une demande de suppression de la référence à la chaufferie bois existante dans l'orientation suivante : « favoriser le développement éventuel de réseaux d'énergie en valorisant notamment la filière bois à l'image de la chaufferie bois existante sur Arzacq-Arraziguet ».

A noter que le Comité de pilotage, après examen de la demande de suppression, souhaite y donner une suite défavorable. Cette demande serait en lien avec une future évolution de la règlementation européenne. Anticiper une règlementation future dont les contours sont méconnus n'est pas possible. Cette demande a alors été écartée par le Comité qui confirme l'écriture du PADD telle que présentée au débat.

22 communes sur 23 communes concernées par le projet ont à ce jour débattu. Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ».

Le projet de PADD

Monsieur le Vice-Président à l'urbanisme procède à la présentation du projet de PADD décomposé en 3 axes :

- **AXE 1 - Une identité rurale au cœur du projet**
- **AXE 2 - Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale**
- **AXE 3 - Un projet visant à une modération de la consommation foncière**

A noter que Murielle BAREILLE rejoint la séance du Conseil communautaire durant la présentation des axes du PADD.

2 – LE PROJET DE PADD

Axe 1 – Une identité rurale au cœur du projet

1.1 Assumer la diversité paysagère et patrimoniale du territoire

- Préserver les éléments structurants du patrimoine naturel
- Valoriser le patrimoine bâti de qualité
- Valoriser les particularités de chaque unité paysagère…

Château dit de Trubessé à Cabidos

Remise agricole à la ferme Lomprère de Fichous-Riumayou

1.2 Favoriser le maintien de la dynamique agricole locale

- Garantir la pérennité des exploitations agricoles
- Offrir, si nécessaire, des possibilités de développement aux exploitations
- Considérer le niveau des enjeux agricoles dans le choix des zones de développement

10

***

2 – LE PROJET DE PADD

Axe 1 – Une identité rurale au cœur du projet

1.3 Préserver et valoriser les espaces participatifs du cadre de vie et de la biodiversité

- Protéger voire mettre en valeur les principaux éléments composant la Trame Verte et Bleue
- Limiter les pressions urbaines et agricoles à proximité des cours d'eau
- Limiter la fragmentation des espaces naturels et agricoles
- Préserver voire préconiser des espaces de nature dans certains villages

11

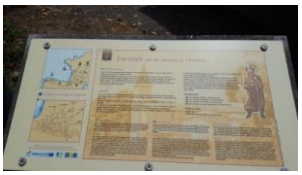
***

2 – LE PROJET DE PADD

Axe 1 – Une identité rurale au cœur du projet

1.4 Valoriser les ressources du territoire au profit d'un tourisme durable et des énergies renouvelables

- Permettre le développement de loisirs de nature et valoriser la ressource en eau dans sa fonction de loisirs/touristique
- Permettre le maintien voire le développement des activités isolées sur le territoire qui sont identitaires d'une économie rurale
- Valoriser les ressources mobilisables sur le territoire au travers des énergies renouvelables
- Favoriser le développement éventuel de réseaux d'énergie en valorisant notamment la filière bois à l'image de la chaufferie bois existante sur Arzacq-Arraziguet



Observations CM : Demande de suppression de la référence à la chaufferie bois existante sur Arzacq-Arraziguet en raison de la règlementation européenne à venir

12

Précisions / échanges intervenus en lien avec ces orientations :

Monsieur le Vice-Président revient sur cette demande de suppression de la référence à la chaufferie bois existante et propose en lien avec le positionnement du Comité de pilotage de ne pas donner suite à cette demande et de laisser cette référence caractéristique du territoire.

Cette proposition n'a pas fait l'objet de réaction de la part de l'assemblée.

2 – LE PROJET DE PADD

Axe 1 – Une identité rurale au cœur du projet

1.5 Prôner un développement urbain qualitatif, respectueux de l'identité du territoire

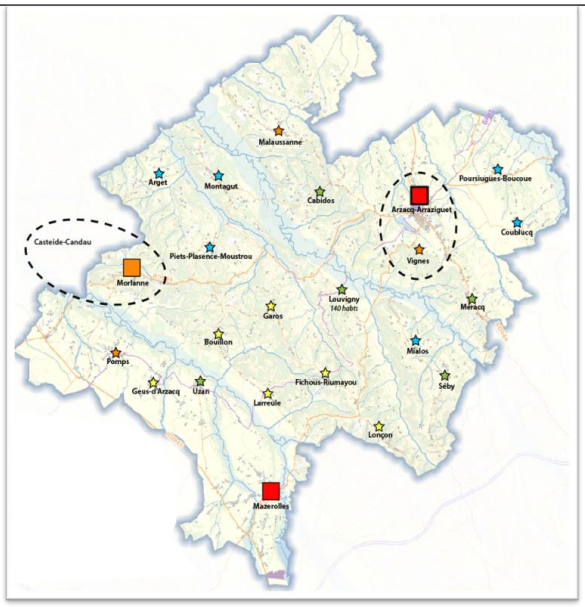
- Hiérarchiser le potentiel de développement urbain entre les communes en fonction de l'armature territoriale
- Structurer le développement urbain
- Favoriser une urbanisation qualitative en cohérence avec les typologies urbaines existantes
- Prendre en compte les risques et nuisances
- Adapter le développement urbain à la capacité des équipements et réseaux.

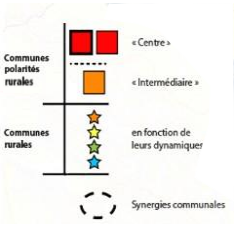
13

***

2 – LE PROJET DE PADD

Axe 2 – Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale





14

2 – LE PROJET DE PADD

Axe 2 – Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale

2.1 Compléter et diversifier l'offre en matière d'habitat en cohérence avec l'armature territoriale

- Accueillir entre 800 et 850 habitants supplémentaires dans les dix années à venir
- S'inscrire dans un objectif de production et/ou de mobilisation d'environ 450 logements à l'horizon dix ans qui réponde à la fois aux besoins des habitants actuels et futurs
- Définir des stratégies ciblées et différenciées tant sur la forme du bâti que sur le statut d'occupation des logements
- Permettre la rénovation du bâti ancien et la remobilisation de logements vacants

Exemple de construction réhabilitée à Morlanne

Exemple de construction vacante à Arzacq-Arraziguet

- Mettre en place des préconisations en matière de mixité sociale sur les secteurs stratégiques des communes polarités

15

***

2 – LE PROJET DE PADD

Axe 2 – Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale

2.2 Maintenir et conforter le maillage des équipements, services et commerces

- Conforter le rayonnement des communes polarités
- S'inscrire dans une mutualisation des équipements publics
- Créer les conditions favorables à l'implantation de commerces dans les centre-bourgs
- Encadrer le développement commercial le long des axes principaux (hors bourg) …

2.3 Garantir un développement économique pérenne, adapté au potentiel du territoire

- Assurer une politique de développement économique en cohérence avec la stratégie communautaire en poursuivant le développement des zones d'activités intercommunales de Mazerolles et d'Arzacq-Arraziguet
- Conforter l'ancrage de l'activité artisanale sur l'ensemble du territoire
- Encadrer le développement de l'artisanat et du commerce au niveau du Poteau de Lannes
- Permettre le développement d'activités plus spécifiques telles que les activités de loisirs …

16

2 – LE PROJET DE PADD

Axe 2 – Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale

2.4 Définir une stratégie en matière de mobilité adaptée à la situation du territoire

- Recentrer l'urbanisation majoritairement au niveau des bourgs, facilitant ainsi un développement alternatif à la voiture
- Permettre le développement des modes actifs (cycles, piétons, etc.) tout en les adaptant à la configuration du territoire
- Améliorer les circulations dans certains bourgs
- Adapter l'offre en stationnement en fonction du développement urbain et des contraintes présentes
- Pérenniser la fonction de transit de la RD945 en stoppant les extensions urbaines le long de cet axe ….

17

***

2 – LE PROJET DE PADD

Axe 3 – Un projet visant à une modération de la consommation foncière

3.1 Habitat, équipements et services : un projet cohérent plus respectueux des équilibres du territoire

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :

- Production de logements envisagée dans le cadre du PLUi : environ 45 logements/an sur l'ensemble du territoire en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Répartition du potentiel de développement prévu entre réinvestissement urbain et extension :
  - Potentiel sans consommation d'espaces agricole, naturel et forestier : environ 35% de la production et/ou mobilisation de logements
  - Potentiel avec consommation d'espaces agricole, naturel et forestier : environ 65% de la production de logements
  - Modulation de la densité en fonction du statut des communes dans l'armature territoriale

18

2 – LE PROJET DE PADD

Axe 3 – Un projet visant à une modération de la consommation foncière

3.2 Economie : un projet raisonnable adapté aux besoins

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain dédiés au développement économique et touristique :

- Potentiel avec consommation d'espaces agricole, naturel et forestier *inférieur à 6 hectares*

Cette consommation d'espaces intègre principalement l'accueil d'entreprises artisanales, industrielles, commerciales dans les deux zones d'activités intercommunales qui sont fondamentales pour le développement économique du territoire. Par ailleurs, cette consommation d'espace permet également de laisser l'opportunité aux activités parsemées sur le territoire d'évoluer et de mettre en œuvre une stratégie touristique pour développer l'attractivité du territoire.

Au regard des orientations définies, le PLUi affiche un projet visant une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers inférieure à 40 ha toutes fonctions confondues.

Il s'inscrit dans une démarche de réduction et de sobriété foncière par rapport à la consommation passée

19

***

Monsieur le Vice-Président invite l'assemblée à s'exprimer à l'issue de la présentation. Il prend acte du fait qu'aucun conseiller communautaire présent ne souhaite s'exprimer.

En l'absence de remarques particulières, le débat est clos aux environs de 21 h 00.

Procès-Verbal - Séance du conseil communautaire en date du 12 septembre 2024
Communauté de communes des Luys en Béarn

M. ABERCHANE Abderrahim *Suppléant M. CASTAGNOS Pierre*	**Mme BAREILLE Muriel**	**M. BARUS Jean** *Suppléant M. BARUS Joël*
M. BAZILE Jean-Patrick *Suppléante Mme DE NEVE Anne-Marie*	**M. BENDAIL Patrick** *Suppléant M. LABARTHE Gilles*	**Mme BERGE Geneviève**
M. BONNASSIOLLE Stéphane	**M. BORNY Marcel** *Suppléant M. PAINGAUD Christophe*	**M. BOURDIEU Serge** *Suppléant Mme UZAN Daphné*
M. BOURGUINAT Pascal *Suppléant M. MICHEL Dominique*	**M. BRUNET Gilles** *Suppléante Mme DESCHASEAUX Brigitte*	**Mme BURGUETE Martine**
M. CAIE Alain *Suppléant M. MERLOU Jean-Marc*	**M. CAPERAA Yves** *Suppléante Mme DUFRECHE Marie-Hélène*	**M. CASSOU Benjamin** *Suppléant M. TEULERE-MAYNAT Laurent*
M. CASSOU-LALANNE Claude *Suppléant M. BIDOLIS Jérôme*	**M. CAZALIS PETIT JEAN Jean** *Suppléant M. CAZALIS PETIT JEAN Hervé*	**M. CAZENAVE Jean-Paul** *Suppléant M. VILLALON Stéphane*
M. CERISERE Jean-Jacques *Suppléante Mme SCHREINER Laurence*	**M. CHAPOTHIN Francis**	**M. CLABE Frédéric**
M. COSTADOAT Pierre *Suppléante Mme DUPLANTIE Marie-Claude*	**M. COURREGES Jean-Yves**	**M. CRABOS Jean-Pierre**

M. CUYAUBE Michel *Suppléant M. TOUYA Daniel*	**M. DAMIAN-PICOLLET François**	**M. DARRIBERE Didier** *Suppléant M. LE BERRE Pascal*
Mme DELUGA Nathalie	**M. DESCLAUX Jean-Marc** *Suppléant M. PLANTE Jean Louis*	**M. DUFRECHOU Claude**
M. DUIZIDOU David *Suppléant M. CROUAIL Maurice*	**M. DUPLAA Eric** *Suppléante Mme LAILHEUGUE Hélène*	**M. DUPLANTIER Pierre** *Suppléant M. DUSSAU-NEBOUT Olivier*
M. DUPONT Bernard *Suppléant M. LALAUDE Gilles*	**M. DUPONT-BRETHES Jean-Yves** *Suppléant M. CAZALET Laurent*	**M. DUPOUY-BAS Pierre** *Suppléant M. HOMBLE Aurélien*
M. DUVIGNAU Philippe	**M. ESAIN Pierre-Michel** *Suppléant M. PUPILLO Antoine*	**Mme FERRANDO Chantal**
M. FOURQUET Claude *Suppléant M. COSTARRAMONE Francis*	**M. GADOU Thierry**	**M. GUIRAUT Jean** *Suppléant M. DRIGNY Alain*
Mme GUYONET Virginie	**Mme HIALE-GUILHAMOU Céline**	**M. HUSTET Hervé**
M. JONVILLE Bernard *Suppléant M. COUET-LANNES Patrick*	**M. LABORDE-RAYNA Philippe** *Suppléant M. LALERE Hervé*	**Mme LACROIX Caroline**

M. LAFONTAN Eric *Suppléante Mme LALANNE Elodie*	**M. LAHORE Jean-Paul** *Suppléant M. DARRIEUX Joël*	**M. LALANNE Philippe** *Suppléant M. CASSOU Pierre*
Mme LANGINIER Cécile	**M. LANUSSE-CAZALE André**	**Mme LAPLACE-NOBLE Karine**
M. LARRECHE Frédéric *Suppléant M. LAULHAU Gilles*	**Mme LATEULADE Catherine**	**M. LAULHE Jean-Luc** *Suppléante Mme LANNUX Pascale*
Mme LAVIE-HOURCADE Jeannine	**M. LAYAA-LAULHE Christophe**	**M. LECHON Alain** *Suppléant M. CEDIEY Jean-Claude*
M. LECLERC Georges *Suppléant M. CAMPAGNE Jean-Louis*	**M. LEGROS David** *Suppléant M. CHAPELIE-MARTY David*	**M. LENOIR Thomas**
M. LOCARDEL Gérard *Suppléant M. LOUSTAU Alain*	**M. LORY Jean-Michel** *Suppléante Mme DE ANTONI Claudine*	**M. LUPIET Serge** *Suppléant M. DUBES Christophe*
Mme MAILLOT Marie-Christine *Suppléante Mme HAURE Jeanine*	**M. MARTENS Carle** *Suppléante Mme ASSIBAT Nathalie*	**M. MONSEGU Michel** *Suppléant M. LABORDE Thierry*
M. MOULIE Arnaud *Suppléante Mme MAYNADIER Perrine*	**M. MOUNOU Henri**	**M. MUGUIN-CABAILLE Gilles** *Suppléant M. CAZENAVE Guy*

M. PEDEGERT Daniel *Suppléant M. STILLER Rolland*	**Mme PEGUILHE Isabelle**	**M. PELANNE Charles** *Suppléant M. PEHEAA Jean-Christophe*
M. PEYROULET Bernard	**M. PIARROU Alain** *Suppléant M. LAHORE Christophe*	**M. PICARD Gilles** *Suppléant M. MARQUEBIELLE Frédéric*
M. PINTADOU Joël *Suppléant M. DULAMON Roger*	**Mme PIZEL Sylvia**	**M. POUBLAN André**
M. POUBLAN Pierre *Suppléante Mme DESHAYES Marie-Claude*	**Mme ROBESSON Jocelyne**	**M. SAINT-PALAIS Thierry** *Suppléant M. DESORTHES-BEDOURET Christophe*
M. SERGENT Sylvain *Suppléant M. LANNE Ludovic*	**M. SOUSTRA Thierry** *Suppléant M. DAVANT Etienne*	**M. THEULE Jean-Marc** *Suppléant M. DUFILH Patrick*
M. TUCOU Max	**M. VENANT Jean** *Suppléant M. LABAT MIOU Jean-Pierre*	**Mme VERGOIN Anita** *Suppléante Mme MOURET Virginie*
M. VIGNES Jean-Claude *Suppléante Mme VARILLON Isabelle*	**Conseiller communautaire de la commune de Garlin**	

Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE OUEST

PIECE 0.E : DELIBERATION ARRETANT LE PROJET ET COMPRENANT LE BILAN DE LA CONCERTATION

Approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2026

Luysenbéarn
communauté de communes

Communauté de communes des Luys en Béarn
68, chemin de Pau 64 121 Serres-Castet
☎ 05 59 33 72 34 — 05 59 33 34 63
contact@cclb64.fr

PREFECTURE
Pyrénées-Atlantiques
30 JAN. 2025
Courrier Arrivé
Service :

N°16/2025

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUYS EN BEARN
68, Chemin de Pau
64 121 SERRES CASTET

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 janvier à 19 heures et 00 minute, les membres du conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn se sont réunis au foyer municipal à Arzacq-Arraziguet (64 410), sous la présidence de M. Bernard PEYROULET, Président.

ETAIENT PRESENTS : 61 titulaires, 3 suppléants et 2 pouvoirs

ARZACQ-ARRAZIGUET	M. Jean-Pierre CRABOS
AUBIN	M. Serge LUPIET
AUGA	M. David LEGROS
AURIAC	M. Jean-Claude VIGNES
AYDIE	M. Jean-Paul CAZENAVE
BOUEILH-BOUEILHO-LASQUE	M. Pierre COSTADOAT
BOUILLON	M. Gérard LOCARDEL
BOURNOS	M. Jean BARUS
BUROSSE-MENDOUSSE	M. Jean-Claude CEDIEY
CARRERE	M. Pierre-Michel ESAIN
CASTETPUGON	M. Alain PIARROU
CAUBIOS-LOOS	M. Gilles BRUNET
CLARACQ	M. Claude CASSOU-LALANNE
CONCHEZ-DE-BEARN	Mme Marie-Hélène DUFRECHE (suppléante de M. Yves CAPERAA)
DIUSSE	M. Michel MONSEGU
DOUMY	M. Jean-Marc DESCLAUX (pouvoir de M. Marcel BORNY)
FICHOUS-RIUMAYOU	M. Joël PINTADOU
GARLIN	M. André LANUSSE-CAZALE
GARLEDE-MONDEBAT	M. Eric LAFONTAN
GAROS	M. Jean-Marc THEULE
GEUS-D'ARZACQ	M. Daniel PEDEGERT
LALONQUETTE	M. Jean-Patrick BAZILE
LEME	M. Jean VENANT
LONCON	M. Patrick BENDAIL
LOUVIGNY	Mme Anita VERGOIN
MALAUSSANNE	M. Bernard DUPONT
MASCARAAS-HARON	M. Carle MARTENS
MAZEROLLES	Mme Isabelle PEGUILHE
MIALOS	M. Pascal LE BERRE (suppléant de M. Didier DARRIBERE)
MIOSSENS-LANUSSE	M. Arnaud MOULIE
MOMAS	M. Georges LECLERC
MONCLA	M. Jean-Paul LAHORE
MONTARDON	M. Stéphane BONNASSIOLLE, M. Thierry GADOU, Mme Céline LABORDE, Mme Sylvia PIZEL, M. André POUBLAN
MONT-DISSE	M. Charles PELANNE
MORLANNE	M. Philippe LABORDE-RAYNA
NAVAILLES-ANGOS	M. François DAMIAN-PICOLLET, Mme Jeannine LAVIE-HOURCADE
PIETS-PLASENCE-MOUSTROU	Mme Hélène LAILHEUGUE (suppléante de M. Eric DUPLAA)
POMPS	M. Claude FOURQUET

RIBARROUY	M. Bernard JONVILLE
SAINT-JEAN-POUDGE	M. Jean-Jacques CERISERE
SAUVAGNON	M. Hervé HUSTET, M. Thomas LENOIR, M. Bernard PEYROULET
SERRES-CASTET	Mme Martine BURGUETE, M. Frédéric CLABE, M. Jean-Yves COURREGES, Mme Nathalie DELUGA, M. Philippe DUVIGNAU, Mme Cécile LANGINIER, M. Henri MOUNOU, Mme Jocelyne ROBESSON (pouvoir de Mme Catherine LATEULADE), M. Max TUCOU
SEVIGNACQ	M. Michel CUYAUBE
TADOUSSE-USSAU	M. Pascal BOURGUINAT
TARON-SADIRAC-VIELLENAVE	M. Jean GUIRAUT
UZAN	M. Serge BOURDIEU
VIALER	Mme Marie-Christine MAILLOT
VIGNES	M. Gilles PICARD
VIVEN	M. Jean-Michel LORY

ABSENTS EXCUSES : 30 titulaires

ARGELOS	M. Marcel BORNY
ARGET	M. Thierry SOUSTRA
ARZACQ-ARRAZIGUET	Mme Virginie GUYONET
ASTIS	M. Alain CAIE
AUBOUS	M. Pierre POUBLAN
BALIRACQ-MAUMUSSON	M. Sylvain SERGENT
CABIDOS	M. Abderrahim ABERCHANE
CONCHEZ-DE-BEARN	M. Yves CAPERAA
COUBLUCQ	M. Jean-Yves DUPONT-BRETHES
GARLIN	Mme Chantal FERRANDO
LARREULE	M. Philippe LALANNE
LASCLAVERIES	M. Frédéric LARRECHE
MAZEROLLES	M. Christophe LAYAA-LAULHE
MERACQ	M. Pierre DUPLANTIER
MIALOS	M. Didier DARRIBERE
MONTAGUT	M. Jean-Luc LAULHE
MOUHOUS	M. Jean CAZALIS PETIT JEAN
NAVAILLES-ANGOS	M. Claude DUFRECHOU
PIETS-PLASENCE-MOUSTROU	M. Eric DUPLAA
PORTET	M. Benjamin CASSOU
POULIACQ	M. Pierre DUPOUY-BAS
POURSIUGUES-BOUCOUE	M. Thierry SAINT-PALAIS
SAUVAGNON	Mme Muriel BAREILLE, Mme Geneviève BERGE, M. Francis CHAPOTHIN, Mme Caroline LACROIX, Mme Karine LAPLACE-NOBLE
SEBY	M. Gilles MUGUIN-CABAILLE
SERRES-CASTET	Mme Catherine LATEULADE
THEZE	M. David DUIZIDOU

M. Jean-Pierre CRABOS a été élu secrétaire de séance.

OBJET : LES DECISIONS – PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL OUEST DU TERRITOIRE : APPLICATION DU CONTENU MODERNISE DU PLUI - APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLUI

Rapporteur : M. Philippe LABORDE-RAYNA

Par arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2015, la Communauté de communes du Canton d'Arzacq a étendu ses compétences à la compétence « *plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales* ».

Il s'agissait d'un préalable à la prise de décision relative à la prescription d'un plan local d'urbanisme réalisé à l'échelle communautaire.

Par délibération en date du 21 décembre 2015, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Canton d'Arzacq a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH).

La volonté des élus était de doter le territoire d'un document prospectif qui traduit un projet politique territorial.

Le PLUi se veut porteur d'une vision d'ensemble, d'une action globale visant à assurer un développement territorial cohérent, au service de ceux qui y vivent et qui y travaillent.

Aussi, entre autres objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi, il s'est agi de se fixer une ligne conductrice, en termes de développement pérenne du territoire, garantissant une qualité de vie de ses habitants par un accès à de bonnes conditions de logement et au plus large éventail de services, dans un cadre préservé, tout en déployant les efforts nécessaires à assurer une vraie dynamique économique.

Ainsi, dans le respect des orientations du SCoT du Grand Pau, le PLUi a pour objectif de préciser les conditions de développement de l'habitat en s'assurant d'une répartition cohérente, selon la typologie des communes, sans que l'une d'entre elles ne puisse se sentir lésée.

Cette délibération a également défini les modalités de concertation avec la population, ainsi que les modalités de collaboration avec les communes membres.

Le territoire communautaire a ensuite évolué par une fusion avec les Communautés de communes des Luys en Béarn et du Canton de Garlin le 1er janvier 2017. A l'issue de cette évolution, le choix d'élaborer un PLUi sur le périmètre de la nouvelle Communauté de communes composée désormais de 66 communes n'a pas été retenu.

La nouvelle Communauté de communes des Luys en Béarn, née le 1er janvier 2017, qui exerce la compétence « *plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales* », a alors décidé de poursuivre l'élaboration de ce plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire ouest du territoire, concernant les 23 communes de l'ancienne Communauté de communes du Canton d'Arzacq, et d'abandonner le volet PLH qui ne pouvait plus être réalisé s'agissant d'un PLUi infracommunautaire. En effet, l'article R.302-2 du code de la construction et de l'habitation précise qu'un PLH doit être établi sur l'ensemble du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale.

C'est donc par une délibération du 29 janvier 2018 que le Conseil communautaire de la Communauté de communes a décidé de poursuivre l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur l'ouest du territoire et d'abandonner le volet PLH de ce plan local d'urbanisme intercommunal.

Il s'agit donc d'un projet intercommunal territorialisé puisqu'il couvre 23 communes des 66 communes composant la Communauté : s'appelant ainsi PLUi Territoire Ouest ou Ouest du territoire.

Il s'agit aussi d'un PLUi infracommunautaire au titre de l'article L. 154-1 du code de l'urbanisme en vertu d'une dérogation préfectorale obtenue le 13 octobre 2021. Cette dérogation confère ainsi au projet de PLUi ouest une assise juridique lui permettant d'être modifié ou révisé à cette échelle territorialisée et dans les conditions définies à l'article L. 154-3 du code de l'urbanisme.

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues en Conseil communautaire les 10 novembre 2021 et 12 septembre 2024. Le PADD a en effet fait l'objet de 2 débats. La version telle que débattue en 2024 visait à présenter certains ajustements techniques et n'a pas remis en cause le projet notamment son armature territoriale et la consommation d'espace.

À ce jour, et après plusieurs années de travail, la construction du projet arrive à terme.

Il appartient donc au Conseil communautaire d'approuver le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLUi. À cette occasion, il conviendra aussi de rendre applicable le contenu modernisé du PLUi, tel qu'issu du décret n° 2015–1783 du 28 décembre 2015.

Il s'agit ainsi d'une étape fondamentale qui acte la fin de la phase d'étude et le début de la phase administrative.

La phase administrative va, en effet, être amorcée par la suite.

Elle se traduit, notamment, par :

- La consultation des personnes publiques associées et des communes concernées par le projet de PLUi Ouest, qui disposent d'un délai de trois mois pour se prononcer sur le projet ;
- La tenue de l'enquête publique.

La procédure s'achèvera, enfin, par une approbation du projet de PLUi en Conseil communautaire.

La présente délibération comprend trois parties :

- La première partie est dédiée à la présentation du bilan de la concertation ;
- La deuxième partie détaille la construction du projet avec les communes et les partenaires ;
- La troisième partie concerne le contenu du PLUi.

⇒ **Le bilan de la concertation : un projet construit en concertation avec la population**

Les délibérations de prescription du PLUi en date du 21 décembre 2015 et 29 janvier 2018 définissent les modalités de concertation retenues, à savoir :

- Pour s'informer : un dossier d'information évoluant au fur et à mesure de l'avancée du projet mis à disposition dans les 23 Mairies concernées ainsi qu'au siège de la Communauté de communes en format papier. Ce même dossier est mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes (www.cclb64.fr),
- Pour s'exprimer : l'ouverture de registres de concertation dans les 23 mairies concernées et au siège de la Communauté de communes. Il était également possible d'écrire au Président de la Communauté de communes.
- Pour s'exprimer et partager : l'organisation a minima de trois réunions publiques.

Au terme de la phase d'études, il est constaté que l'ensemble des modalités de concertation retenues ont été respectées et correctement mises en œuvre.

Il en ressort notamment les conclusions suivantes.

Le dossier d'information disponible en version papier dans les 23 mairies concernées et au siège de la Communauté de communes ainsi qu'en version numérique a été alimenté au fur et à mesure de l'avancée du projet. A la clôture de la concertation, il se composait des documents suivants :

- Les délibérations de prescription du PLUi,
- Une notice explicative de la démarche,
- «Le PLUi en Bref », document qui synthétise les enjeux et objectifs d'un PLUi et qui précise les pièces et les étapes de sa construction,
- Un document de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le procès-verbal du débat du PADD en conseil communautaire (étant précisé que le PADD a fait l'objet de 2 débats : 2 versions de PADD et 2 PV de débats ont alors été versés au dossier),
- Le support de présentation des réunions publiques du mois de novembre 2021,
- Le support de présentation des réunions publiques du mois de février 2024.

Des registres de concertation ont été ouverts et mis à disposition de la population dans les 23 mairies concernées ainsi qu'au siège de la Communauté de communes. Au total, une vingtaine d'observations ont été recueillies. C'est le support de concertation le moins privilégié.

Le courrier adressé au Président fut le mode de concertation privilégié par la population, une quarantaine de courriers sont à comptabiliser.

S'agissant des réunions publiques, deux sessions ont été organisées. Un taux de participation similaire est à constater entre les deux sessions. Ces réunions étaient ponctuées par des temps d'échanges avec les participants.

L'ensemble des modalités de concertation définies dans les délibérations de prescription ont permis de recueillir des contributions, traduisant ainsi une concertation suffisante et adaptée au territoire.

Tout support confondu, les contributions émises se regroupent en grandes thématiques communes. Les principaux thèmes abordés sont en lien avec : la procédure, le développement urbain, l'habitat, le développement économique et touristique, l'activité agricole, l'environnement, le patrimoine, le transport et la mobilité.

Pour plus d'informations, il convient de se reporter au bilan de la concertation ci-joint annexé.

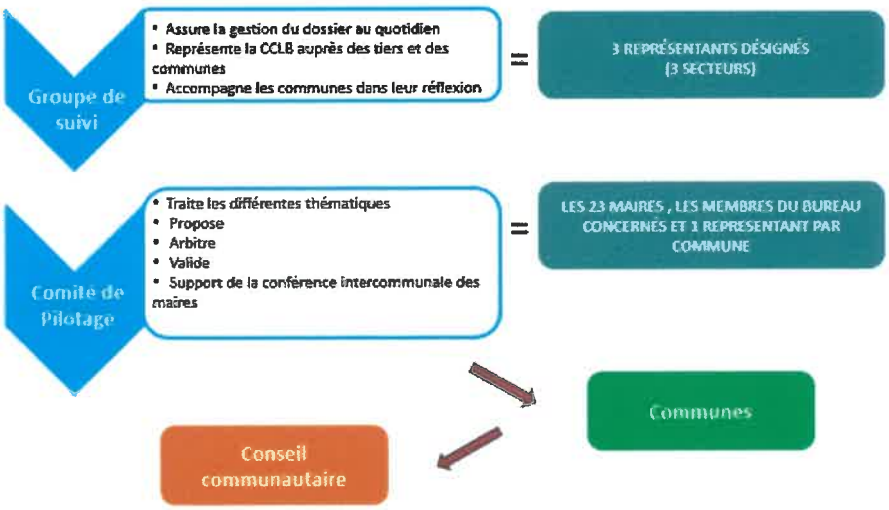
⇒ **Un projet coconstruit**

Un projet coconstruit avec les communes

Le PLUi est le fruit d'un travail effectué en étroite collaboration avec les communes.

Les modalités de collaboration ont été arrêtées par le Conseil communautaire en même temps que la prescription de la procédure et après réunion de la conférence intercommunale conformément à l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme. Il en résulte une charte de gouvernance qui établit un cadre de travail avec les communes. En 2020, année de renouvellement des assemblées délibérantes, ces modalités de collaboration ont fait l'objet d'ajustements afin de faciliter et simplifier cette collaboration. C'est pourquoi l'instance Comité de travail a été supprimée et les compétences du Comité de pilotage élargies permettant plus de souplesse dans l'organisation recherchée. Après la réunion de la conférence intercommunale des maires, les ajustements ont été approuvés par délibération du Conseil communautaire en date du 22 octobre 2020.

La collaboration menée avec l'ensemble des communes concernées par le projet s'est articulée autour des instances suivantes :



La collaboration avec les communes a eu lieu tout au long de la construction du projet.

En témoignent les réunions organisées ci-dessous.

- **Durant la phase diagnostic**

Réunions	Date	Objet
4 groupes de suivi	13 juin 2018, 4 mars 2019, 19 mars 2019, 13 mai 2019	Organisation des réunions, calendrier, ajustements diagnostic
8 comités de travail	13 juin 2018, 11 et 24 avril 2019, 17 et 20 mai 2019, 6 et 25 juin 2019, 4 juillet 2019	Construction du diagnostic (visite commentée du territoire en bus, ateliers thématiques (démographie habitat, économie et service, agriculture et potentiel foncier), diagnostic agricole, organisation du territoire, définition des enjeux.
3 comités de pilotage	19 mars 2019, 17 mai 2019 et 16 septembre 2019	Synthèse et validation du diagnostic

Il faut également ajouter d'autres temps d'échanges dont des entretiens individuels organisés dans les 23 communes pour recenser les attentes des élus sur le projet durant le mois de septembre 2018.

Le projet de diagnostic a été en outre présenté lors du Conseil communautaire du 21 janvier 2021.

- **Durant la phase PADD**

Réunions	Date	Objet
7 groupes de suivi	22 octobre 2019, 18 janvier 2021, 24 mars 2021, 25 et 31 mai 2021, 1 juillet 2021, 11 octobre 2021	Organisation de la construction des enjeux et des orientations du PADD, discussion avec les partenaires
2 comités de travail	5 et 13 novembre 2019	Travail et formalisation des scénarios de développement
3 comités de pilotage	9 décembre 2019, 19 mars 2020, 14 janvier 2021	Construction du scénario de développement, formalisation du PADD
2 comités de pilotage	2 juillet 2024 et 5 septembre 2024	Ajustement PADD

Il faut également ajouter trois temps d'échanges et de partage sur le PADD avec les élus municipaux et le personnel communal.

En raison de la pandémie (COVID 19), la construction du projet a été interrompue d'avril à décembre 2020.
A noter que la gouvernance du projet a évolué durant la phase PADD (renouvellement des élus et modification de la charte de gouvernance par notamment la suppression du comité de travail).

A noter que dans le cadre de la procédure, le PADD a été débattu au sein des conseils municipaux des 23 communes aux mois d'août et septembre 2021.

Le débat en conseil communautaire s'est tenu quant à lui le 10 novembre 2021.

Le PADD a fait l'objet d'un deuxième débat en communes durant les mois de juillet, août et septembre 2024 et en Conseil communautaire le 12 septembre 2024. La version telle que débattue en 2024 visait à présenter certains ajustements techniques et n'a pas remis en cause le projet notamment son armature territoriale et la consommation d'espace.

Deux comités de pilotage ont traité de ces ajustements.

- **Durant la traduction règlementaire**

La fin d'année 2021, les années 2022, 2023 et une partie de 2024 ont été consacrées à la traduction règlementaire du projet marquée par plusieurs étapes :

- la spatialisation de ces enveloppes de développement,
- la construction des orientations d'aménagement et de programmation,
- la construction du règlement écrit et graphique (zonage).

La traduction règlementaire du projet s'est donc construite selon cette méthode séquencée.

Durant cette phase qui a pris du temps, de nombreux aller-retours avec les communes se sont avérés nécessaires montrant la collaboration étroite mise en place. A minima, 3 rencontres formelles par commune sont à noter (soit 70 réunions individuelles).

Les temps d'échanges en instance

Réunions	Date	Objet
13 groupes de suivi	3 et 31 janvier 2022 17 mars 2022, 7 avril 2022, 23 juin 2022, 10 et 18 octobre 2022, 4 novembre 2022, 9 janvier 2023, 24 avril 2023, 7 septembre 2023, 23 novembre 2023, 29 mars 2024	Calendrier, bilan et préparation réunions, échanges partenaires
18 comités de pilotage	6, 7 et 9 décembre 2021, 31 janvier 2022, 19 avril 2022, 23 mai 2022, 7 juin 2022, 7 juillet 2022, 22 septembre 2022, 8 novembre 2022, 24 janvier 2023, 23 mai 2023, 28 septembre 2023, 25 avril 2024, 14 mai 2024, 2 juillet 2024, 5 septembre 2024 et 9 décembre 2024	Validation, arbitrage, point d'étapes sur la traduction règlementaire

Construit en collaboration avec les communes, ce projet de territoire est également le fruit d'un travail avec les personnes publiques associées.

Un projet coconstruit avec les personnes publiques associées (PPA)

Dans le cadre de l'association prévue aux articles L. 132-7 et suivants du code de l'urbanisme, les PPA ont été associées à la démarche. Au total, 5 réunions sont à comptabiliser :

- 1 lors du diagnostic territorial,
- 1 lors de la construction du PADD,
- 3 lors de la traduction règlementaire.

Il y a eu en outre des réunions spécifiques organisées avec les services de l'Etat compte tenu du contexte législatif et règlementaire évolutif (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment).

⇒ **Le projet de PLUi soumis à l'arrêt**

La composition du dossier

Le projet de PLUi comprend :

- **Un Rapport de présentation (RP)**

Il s'agit d'un document qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services...

Etant précisé que le PLUi est soumis à évaluation environnementale, et le rapport de présentation est ainsi complété par notamment un résumé non technique et une description de la manière dont l'évaluation été réalisée (R. 151-3 du code de l'urbanisme).

- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

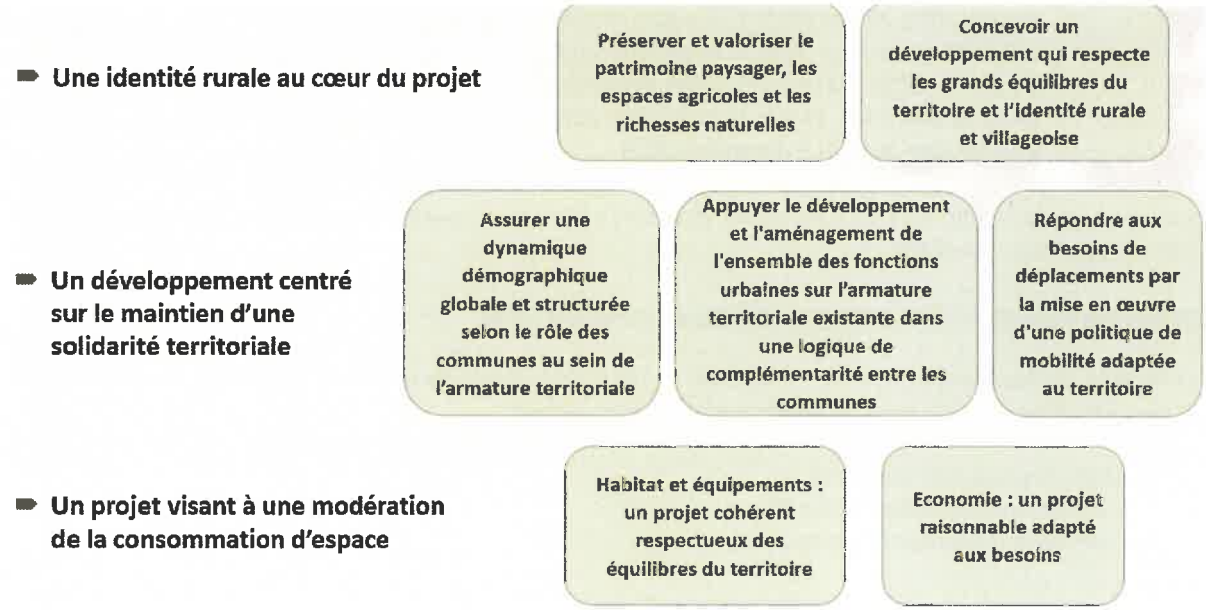
Il s'agit d'un document qui expose le projet d'urbanisme et définit notamment les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, d'équipement, de protection des espaces et de préservation...

Il constitue la clé de voûte du PLUi et fait à ce titre apparaître les choix d'aménagement.

Le PADD est organisé autour de 3 axes :

- -AXE 1 : Une identité rurale au cœur du projet
- -AXE 2 : Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale
- -AXE 3 : Un projet visant à une modération de la consommation foncière

Chaque axe s'articule autour de plusieurs fondements.

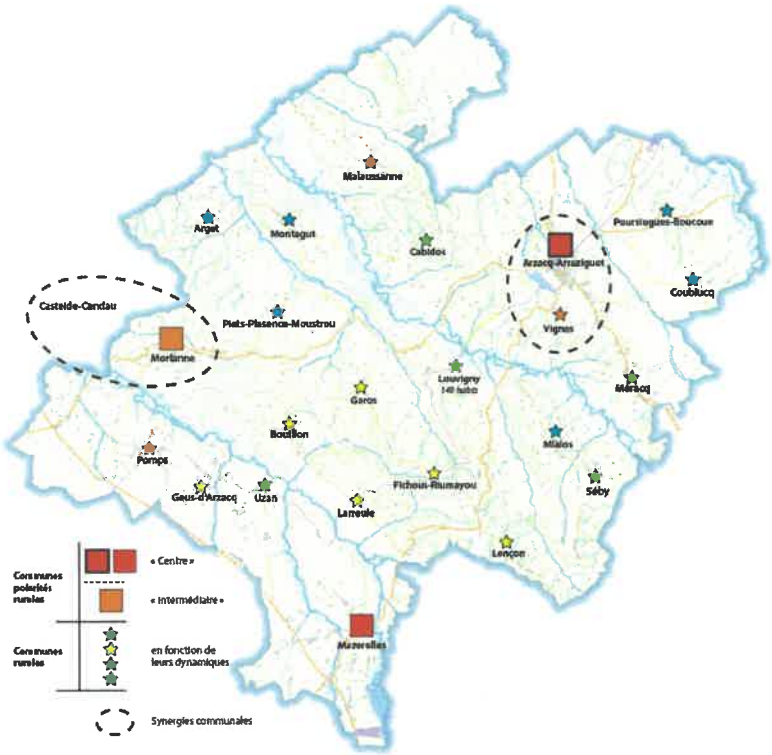


L'armature territoriale est le fruit d'un projet politique qui prend appui sur la carte d'organisation territoriale.

Elle met en évidence :

- 3 polarités hiérarchisées en fonctions de leurs équipements et services proposés : Arzacq-Arraziguet, Mazerolles, Morlanne.
- -20 communes rurales qui gravitent autour et qui sont également hiérarchisées en fonctions de leur dynamique sur le territoire.

L'armature territoriale du projet



Quelques orientations phares du PADD

Le projet a pour objectif d'accueillir entre 800 et 850 habitants supplémentaires dans les dix années à venir. Afin de répondre à cet accueil de population et à l'évolution de la démographie, il est prévu un potentiel de production d'environ 450 logements dont :

- environ 35 % en densification et ou/mobilisation (sans consommation d'espaces agricole, naturel et forestier)
- environ 65 % en consommation d'espaces.

Le projet permet par ailleurs d'assurer une politique de développement économique en cohérence avec la stratégie communautaire en poursuivant le développement des zones d'activités intercommunales de Mazerolles et d'Arzacq-Arraziguet.

Sur le plan de la consommation foncière, le PLUi affiche un projet visant une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers inférieure à 40 ha toutes fonctions confondues.

Il s'inscrit dans une démarche de réduction et de sobriété foncière par rapport à la consommation passée.

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire.

Deux types d'OAP peuvent être distingués :

Les OAP « sectorielles »

Ces orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Au total, une quarantaine ont été réalisées, garantes d'un urbanisme de projet.

Les OAP « thématiques »

Elles mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable (du quartier à la communauté dans son ensemble).

Dans le cadre du présent PLUi, quatre types d'OAP « thématiques » ont été construites : OAP centre-bourg pour les 3 polarités, OAP patrimoine architectural et paysager, OAP trame verte et bleue, OAP phasage.

- **Les pièces règlementaires (règlement graphique et écrit)**

Le règlement graphique (zonage) vise à délimiter les zones Urbaines (U), à Urbaniser (AU), Agricoles (A), et Naturelles (N).

Etant précisé qu'il existe plusieurs catégories de zones U (UA,UB...), AU, A et N.

Il existe également des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée en zone A et N qui permettent de manière générale le maintien voire le développement d'activités isolées existantes, d'activités situées de fait dans des secteurs naturels ou agricoles où la constructibilité est l'exception.

Le projet de règlement écrit correspond à la structure de règlement telle qu'elle résulte du décret du 28 décembre 2015 et divisée en 3 chapitres : la destination et usage des sols, les caractéristiques des constructions et de leur environnement et les conditions de desserte.
Cette nouvelle structure permet davantage de souplesse dans l'écriture de la règle d'urbanisme, la mise en œuvre de nouveaux outils tels que les règles en faveur des préoccupations énergétiques et environnementales, d'avoir une structure lisible et clarifier certains sujets comme la destination des constructions, de favoriser un urbanisme de projet.

Compte tenu de la date de prescription du PLUi, il appartiendra ainsi au Conseil communautaire d'opter pour cette nouvelle structure de règlement.

- **Les annexes**

Le PLUi comprend des annexes visées aux articles R 151-51 à R 151-3 du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment des servitudes d'utilité publiques conformément à la liste transmise par l'Etat à l'occasion du porter à connaissance.

Le PLUi comporte également des annexes informatives.

Il est important de souligner que le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui constitue une pièce du rapport de présentation. L'évaluation du projet sur l'environnement est un processus itératif observé au cours de la démarche.

Les choix retenus dans le cadre du PLUi visent ainsi à concilier développement du territoire et préservation de l'environnement.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;
Vu le code l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153–30, R.151-1, R.104-28 à R.104-33, R.151-4, R.151-23, R.151-25, R.152-1 à R.153-21 ;
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
Vu le schéma de cohérence territoriale du Grand Pau approuvé selon délibération en date du 29 juin 2015 ;

Vu le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Pau Pyrénées approuvé par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, le 13 décembre 2010 ;
Vu la délibération n° 2015/77, du 21 décembre 2015, du Conseil communautaire de la Communauté de communes du Canton d'Arzacq, prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu la délibération n°22/2018, du 29 janvier 2018, du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn décidant de poursuivre l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur l'ouest du territoire et d'abandonner le volet PLH de ce plan local d'urbanisme intercommunal ;
Vu la dérogation préfectorale obtenue le 13 octobre 2021 au titre de l'article L. 154-1 du code de l'urbanisme permettant la labellisation PLU infracommunautaire ;
Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn, les 10 novembre 2021 et 12 septembre 2024 ;
Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme de la Communauté de communes des Luys en Béarn ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré,
Par 66 voix pour,

DECIDE

ARTICLE 1ER :
De rendre applicable à la présente procédure les dispositions issues du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie règlementaire du livre I du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

ARTICLE 2 :
D'approuver le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme de la Communauté de communes des Luys en Béarn et tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

ARTICLE 3 :
D'arrêter le projet de plan local d'urbanisme intercommunal Ouest du territoire, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

ARTICLE 4 :
Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal sera soumis, pour avis :
- Au Préfet des Pyrénées atlantiques,
- Au Président du Conseil régional ;
- Au Président du Conseil départemental ;
- Au Président du Syndicat Mixte chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale du Grand Pau ;
- Au Président de l'autorité organisatrice des transports ;
- Au Président la Chambre de commerce et de l'industrie ;
- Au Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat ;
- Au Président de la Chambre d'agriculture ;
- À la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Au Centre national de la propriété forestière ;
- À l'ensemble des communes membres impactées par le projet de PLUi sur le territoire ouest ;

ARTICLE 5 :
Conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn et dans la Mairie de chacune des communes membres.
Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes des Luys en Béarn.

DIT Que la Communauté de communes des Luys en Béarn observera avec grande attention les évolutions législatives et règlementaires qui pourraient intervenir en termes de planification urbaine entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. Elles seraient alors portées à la connaissance du conseil communautaire.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme

Communauté de communes des Luys en Béarn
68, Chemin de Pau
64121
SERRES CASTET

M. le Président
Bernard PEYROULET

Nombre de membres					
En exercice	**Présents**	**Votants**	**Pour**	**Contre**	**Abstention**
91	64	66	66		
Date de convocation : 07/01/2025 **Affichage :** 07/01/2025					

Luysenbéarn
communauté de communes

PREFECTURE
Pyrénées-Atlantiques
30 JAN. 2025
Courrier Arrivé
Service :

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TERRITOIRE OUEST

Communauté de communes des Luys en Béarn

CCLB service Planification

BILAN DE LA CONCERTATION

ARTELIA
Passion & Solutions

Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

systémys

ARTELIA / JANVIER 2025 / 4 36 2140

SOMMAIRE

1. LES MODALITES DE CONCERTATION RETENUES ET LEUR MISE EN OEUVRE 9

1.1 DES MODALITES DE CONCERTATION ADAPTEES AU PROJET 9

1.1.1 POUR S'INFORMER : UN DOSSIER d'INFORMATION EVOLUANT AU FUR ET A MESURE DE L'AVANCEE DU PROJET 10

1.1.2 POUR S'EXPRIMER : DES REGISTRES DE CONCERTATION OU LA POSSIBILITE D'ECRIRE AU PRESIDENT 12

1.1.3 POUR S'EXPRIMER ET ECHANGER : Des réunion publiques 12

1.2 DES MODALITES DE CONCERTATION MISES EN OEUVRE DANS DE BONNES CONDITIONS 14

1.2.1 L'ACTUALISATION DES DOSSIERS D'INFORMATION EN FONCTION DE L'AVANCEE DU PROJET 14

1.2.2 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DES REUNIONS PUBLIQUES 15

1.2.3 UN ARTICLE DANS LE JOURNAL COMMUNAUTAIRE 21

2. LE BILAN ET L'ANALYSE DE LA CONCERTATION 23

2.1 LE BILAN QUANTITATIF DE LA CONCERTATION 23

2.1.1 LA CONSULTATION DU DOSSIER D'INFORMATION 23

2.1.2 LE NOMBRE D'OBSERVATIONS/ CONTRIBUTIONS ECRITES 23

2.1.3 LA PRESENCE AUX REUNIONS PUBLIQUES 25

2.2 LE BILAN QUALITATIF DE LA CONCERTATION 26

2.2.1 LES THEMATIQUES ISSUES DE LA CONCERTATION 26

2.2.2 LA PRISE EN COMPTE 28

PRESENTATION DU CONTEXTE, DU TERRITOIRE ET DU CADRE REGLEMENTAIRE

- **Le territoire**

La Communauté de communes des Luys en Béarn, née le 1er janvier 2017 de la fusion des Communautés de communes du canton d'Arzacq et du canton de Garlin et de l'ancienne Communauté de communes des Luys en Béarn, est composée de 66 communes.

Le PLUi a été initialement prescrit par délibération du Conseil communautaire du 21 décembre 2015 par l'ancienne Communauté de communes du Canton d'Arzacq qui était alors composée de 23 communes soit Arget, Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Garos, Géus-d'Arzacq, Larreule, Lonçon, Louvigny, Malaussanne, Mazerolles, Méracq, Mialos, Montagut, Morlanne, Piets-Plasence-Moustrou, Pomps, Poursiugues-Boucoue, Séby, Uzan et Vignes.

Le 1er janvier 2017, les Communautés de communes des Luys en Béarn, du Canton de Garlin et du Canton d'Arzacq ont fusionné.

Suite à cette fusion, le choix aurait pu être fait de promouvoir l'élaboration du PLUi sur l'ensemble du périmètre des 66 communes. Mais, cette option est apparue prématurée, elle n'a de ce fait pas été retenue.

La poursuite des démarches engagées initialement a été choisie : le PLUi engagé par le territoire de l'ex-Communauté de communes du canton d'Arzacq sera achevé suivant le périmètre des 23 communes précitées.

Le principe posé à l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Ce principe est néanmoins assorti de dérogations pour les EPCI à fiscalité propre de grande taille.

En effet, pour faciliter l'exercice de la compétence PLU, notamment dans les Communautés de communes de très grande taille, le législateur a créé un régime dérogatoire inscrit dans le code de l'urbanisme dans un chapitre intitulé « dispositions particulières aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille ».

L'expression du projet politique communautaire construit en 2020-2021 a pour objectif, dans le domaine de la planification, d'assurer la couverture du territoire par des démarches de projets nécessitant l'obtention de la labellisation PLU infracommunautaire.

Le scénario infracommunautaire, approche intermédiaire a nécessité l'obtention d'une dérogation préfectorale, obtenue le 13 octobre 2021. Le dessin du périmètre de chaque PLU infracommunautaire découle de la prise en compte de plusieurs enjeux : juridique, financier, géographique et de fonctionnement.

Le présent PLUi infracommunautaire concerne le territoire Ouest de la Communauté de Communes des Luys en Béarn avec un périmètre de 23 communes précitées ci-dessus.

Les périmètres de PLUi infracommunautaires

Le territoire Ouest a un niveau d'implication plutôt faible en termes de documents d'urbanisme communaux : 8 communes seulement sur 23 sont ainsi couvertes soit par un PLU (2 communes), soit par une carte communale (6 communes). 15 communes sont soumises au règlement national d'urbanisme. Sur les communes les plus importantes en termes d'habitants, seule Arzacq-Arraziguet dispose d'un PLU approuvé en 2012 ; Mazerolles et Morlanne étant couvertes par une carte communale.

	Doc. Urbanisme en vigueur
Arget	RNU
Arzacq-Arraziguet	PLU (2012)
Bouillon	RNU
Cabidos	RNU
Coublucq	RNU
Fichous-Riumayou	RNU
Garos	RNU
Géus-d'Arzacq	Carte communale (2009)
Larreule	RNU
Lonçon	Carte communale (2014)
Louvigny	RNU
Malaussanne	Carte communale (2013)
Mazerolles	Carte communale (2005)
Méracq	RNU
Mialos	RNU
Montagut	RNU
Morlanne	Carte communale (2013)
Piets-Plasence-Moustrou	RNU
Pomps	PLU (2016)
Poursiugues-Boucoue	RNU
Séby	RNU
Uzan	RNU
Vignes	Carte communale (2010)

- **Le cadre règlementaire du bilan de la concertation au sein d'un PLUi**

Concertation et construction d'un PLUi sont étroitement liées. L'élaboration d'un PLUi doit nécessairement faire l'objet d'une concertation dont les modalités sont préalablement définies dans la délibération de prescription.

Le code de l'urbanisme précise en effet à l'article L. 103-2 que font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées l'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme... »

L'article L.103-4 précise lui que « les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

A noter que la concertation avec la population visée ci-dessus est différente de la collaboration mise en place avec les communes concernées par le PLUi, ainsi que la collaboration avec les personnes publiques associées tout le long des études du projet de PLUi.

Un PLU intercommunal se construit en collaboration avec les communes dont les modalités sont arrêtées par l'organe délibérant après réunion d'une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes membres conformément à l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme.
La collaboration menée avec les communes membres pour construire le PLUi ne sera pas développée dans ce document.

- **La clôture de la concertation**

Afin de disposer du temps nécessaire pour tirer le bilan de la concertation du public, la date de clôture de la concertation a été fixée au lundi 9 décembre 2024 à 17h.

Un avis de clôture a été publié sur le site internet de la Communauté de communes (insertion dans la rubrique « actualités » sur la page d'accueil et dans la page dédiée à la procédure « urbanisme - PLUi Ouest ») ainsi que dans les journaux locaux Sud-Ouest et la République des Pyrénées du 21 novembre 2024.

Luysenbéarn

INFORMATION AU PUBLIC

Procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Ouest du territoire

Monsieur le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn rappelle que par délibérations communautaires en date du 21 décembre 2015 et du 29 janvier 2018 la Communauté a prescrit l'élaboration du PLUi de l'Ouest du territoire.

Afin de disposer du temps nécessaire pour tirer le bilan de la concertation du public et le présenter en Conseil communautaire, il est nécessaire de la clôturer préalablement à l'arrêt du PLUi.

Clôture de la concertation

L'arrêt du projet de PLUi étant prévu au Conseil communautaire de janvier 2025, la date de la clôture de la concertation a été fixée au **lundi 9 décembre à 17h00.**

A partir de cette date, le public ne pourra plus faire part de ses observations au travers des différents moyens mis à disposition dans le cadre de la concertation du PLUi de l'Ouest du territoire :

- **Registres de concertation**

Les registres mis à disposition du public, afin qu'il puisse consigner ses observations, au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les 23 mairies concernées seront clôturés le lundi 9 décembre 2024 à 17h.

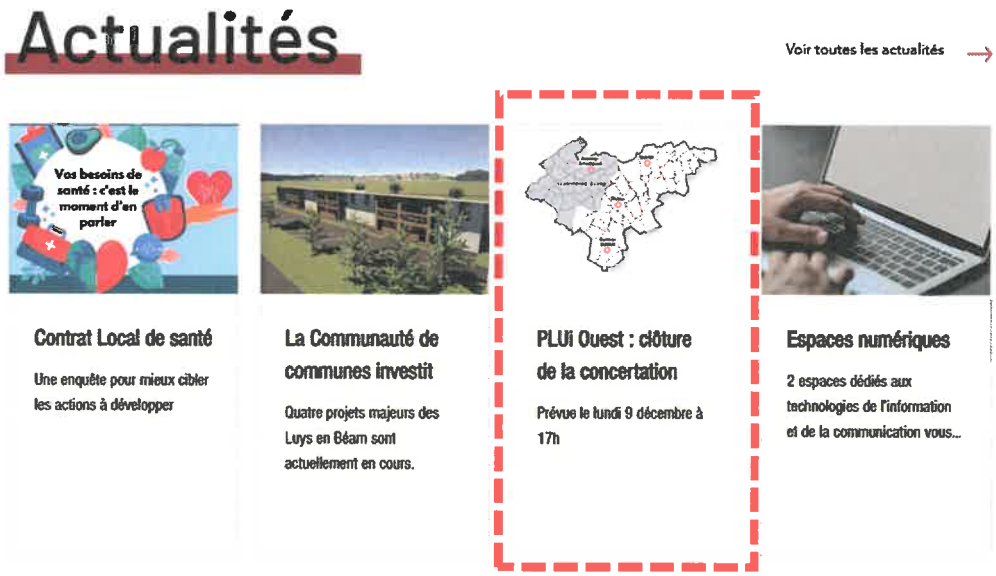
- **Courriers adressés au Président**

L'envoi des observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn prendra fin le lundi 9 décembre 2024 à 17h, le cachet de la poste faisant foi.

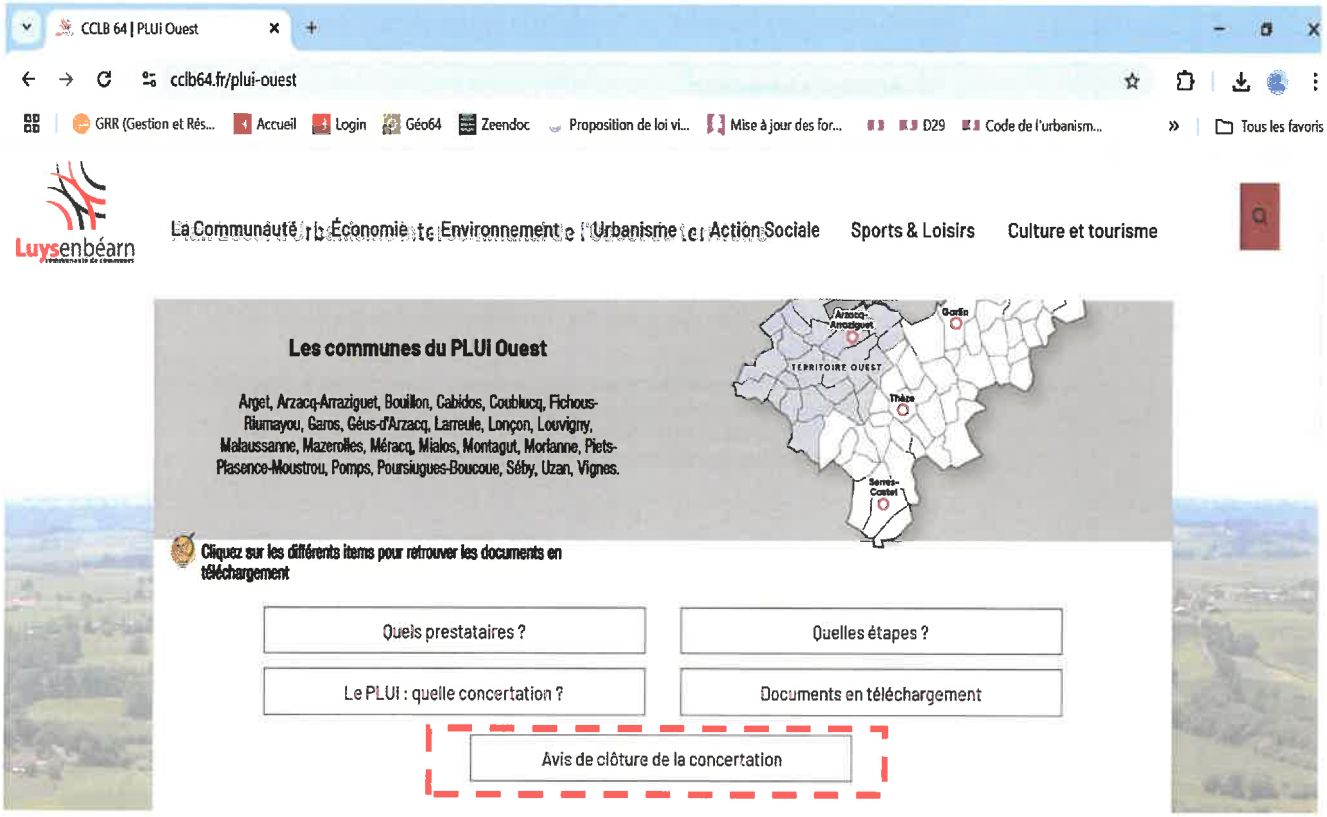
Le bilan de la concertation sera tiré par délibération en Conseil communautaire au moment de l'arrêt du PLUi. Ce bilan intégrera l'ensemble des observations recueillies dans le cadre de la concertation sur la procédure. Suite à l'arrêt, il sera mis à disposition sur le site internet de la Communauté de communes (https://www.cclb64.fr/plui-ouest).

Le Président
Bernard PEYROULET

La communication réalisée pour annoncer la clôture de la concertation



Extrait du site internet de la Communauté de Communes des Luys en Béarn



ANNONCE ADMINISTRATIVE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE L'OUEST DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUYS EN BEARN

CLÔTURE DE LA CONCERTATION

Monsieur le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn rappelle que par délibérations communautaires en date du 21 décembre 2015 et du 29 janvier 2018, la Communauté a prescrit l'élaboration du PLUi de l'Ouest du territoire.
Afin de disposer du temps nécessaire pour tirer le bilan de la concertation du public et le présenter en Conseil communautaire, il est nécessaire de la clôturer préalablement à l'arrêt du PLUi.
L'arrêt du projet de PLUi étant prévu au Conseil communautaire de janvier 2025, la date de la clôture de la concertation est fixée au 9 décembre 2024 à 17h00.
A partir de cette date, le public ne pourra plus faire part de ses observations au travers des différents moyens mis à disposition dans le cadre de la concertation du PLUi territoire Ouest :

- Registres de concertation :

Les registres mis à disposition du public, afin qu'il puisse consigner ses observations, au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les 23 mairies concernées seront clôturés le 9 décembre 2024 à 17h00.

- Courriers adressés au Président

L'envoi des observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes, prendra fin le 9 décembre 2024 à 17h00, le cachet de la poste faisant foi.
Le bilan de la concertation sera tiré par délibération en Conseil communautaire au moment de l'arrêt du PLUi. Ce bilan intégrera l'ensemble des observations recueillies dans le cadre de la concertation sur la procédure. Suite à l'arrêt, il sera mis à disposition sur le site internet de la Communauté de communes (https://www.cclb64.fr/plui-ouest).

Le Président
Bernard PEYROULET

Annonce parue dans la République des Pyrénées en date du 21 novembre 2024

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE L'OUEST DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUYS EN BEARN

CLÔTURE DE LA CONCERTATION

Monsieur le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn rappelle que par délibérations communautaires en date du 21 décembre 2015 et du 29 janvier 2018, la Communauté a prescrit l'élaboration du PLUi de l'Ouest du territoire.
Afin de disposer du temps nécessaire pour tirer le bilan de la concertation du public et le présenter en Conseil communautaire, il est nécessaire de la clôturer préalablement à l'arrêt du PLUi.
L'arrêt du projet de PLUi étant prévu au Conseil communautaire de janvier 2025, la date de la clôture de la concertation est fixée au 9 décembre 2024 à 17h00.
A partir de cette date, le public ne pourra plus faire part de ses observations au travers des différents moyens mis à disposition dans le cadre de la concertation du PLUi territoire Ouest :

- Registres de concertation :

Les registres mis à disposition du public, afin qu'il puisse consigner ses observations, au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les 23 mairies concernées seront clôturés le 9 décembre 2024 à 17h00.

- Courriers adressés au Président

L'envoi des observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes, prendra fin le 9 décembre 2024 à 17h00, le cachet de la poste faisant foi.
Le bilan de la concertation sera tiré par délibération en Conseil communautaire au moment de l'arrêt du PLUi. Ce bilan intégrera l'ensemble des observations recueillies dans le cadre de la concertation sur la procédure. Suite à l'arrêt, il sera mis à disposition sur le site internet de la Communauté de communes (https://www.cclb64.fr/plui-ouest).

Le Président
Bernard PEYROULET

Annonce parue dans Sud-Ouest en date du 21 novembre 2024

1. LES MODALITES DE CONCERTATION RETENUES ET LEUR MISE EN OEUVRE

1.1 DES MODALITES DE CONCERTATION ADAPTEES AU PROJET

Les modalités définies sont adaptées au projet et au territoire et satisfont l'objectif de participation et d'information du public.

Figure ci-dessous l'extrait de la délibération de prescription en date du 21 décembre 2015 qui a été confirmée par la délibération 29 janvier 2018 qui consistait à délibérer sur la poursuite des études du PLUi Ouest sur les 23 communes suite à la fusion de 2017 :
« *[...] La Communauté de communes doit donc déployer des moyens adaptés pour assurer une bonne information du public et être en capacité de recueillir ses observations et ses attentes.*

Les modalités de concertation sont les suivantes :

- mise à disposition sur le site internet de la Communauté de communes d'un dossier d'information sur le PLUi évoluant en fonction de l'avancée du projet ; ce dossier contient a minima les documents d'étapes relatifs à l'avancement de la procédure ayant fait l'objet d'une validation par le Conseil communautaire ;

- mise à disposition du public, à la Maison des Luys et en mairie de chacune des 23 communes membres, aux heures et jours habituels d'ouverture, du dossier d'information ci-dessus mentionné en format « papier »,

- mise à disposition du public au siège de la Communauté de Communes et en mairie de chacune des 23 communes membres, aux heures et jours habituels d'ouverture, d'un registre de concertation donnant la possibilité au public de faire part de ses observations et de soumettre des propositions ;

- possibilité d'écrire par courrier au Président de la Communauté de Communes des Luys en Béarn à l'adresse suivante : 68 chemin de Pau – 64121 Serres-Castet ;

- organisation par la Communauté de Communes d'au moins 3 réunions publiques sur le territoire communautaire, avant la délibération d'arrêt du PLUi ; chacun des réunions sera annoncée par voie de presse et par affichage à la maison des Luys et au niveau de chaque mairie. »

1.1.1 POUR S'INFORMER : UN DOSSIER D'INFORMATION EVOLUANT AU FUR ET A MESURE DE L'AVANCEE DU PROJET

Afin d'informer la population et de communiquer sur l'avancement du projet de PLUi, un dossier d'information a été constitué et mis à disposition de la population :

- en version papier au siège de la Communauté de Communes et dans les 23 mairies concernées par le PLUi,
- en version numérique sur le site internet de la Communauté de Communes https://www.cclb64.fr/plui-ouest

Dossier papier concertation

Afin d'informer, de communiquer et de sensibiliser une part importante de la population et cela hors des limites du territoire, une page dédiée au PLUi ouest du territoire a été créée sur le site internet de la Communauté de Communes (https://www.cclb64.fr/plui-ouest).

Documents en téléchargement

- Délibérations de prescription du PLUi
- Délibération de poursuite de la procédure
- Le PLUI Ouest du territoire en bref
- Synthèse du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement
- Notice explicative de la démarche
- Support de présentation des réunions publiques - Novembre 2021
- Procès-verbal - Débat PADD en conseil communautaire
- PADD
- Support de présentation des réunions publiques – février 2024
- Procès-Verbal – Débat PADD en conseil communautaire - 2024
- PADD – 2024

Extrait du site internet de la Communauté de Communes des Luys en Béarn

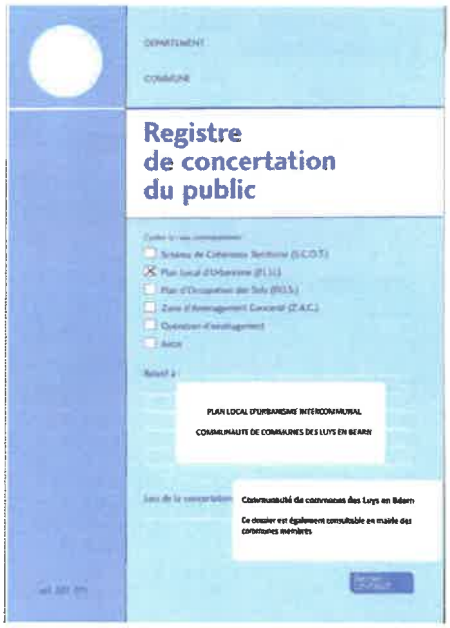
Cette page recense l'ensemble des documents mis à disposition par le biais du dossier d'information et téléchargeables en version PDF.

Le contenu du dossier détaillé plus loin a évolué au fur et à mesure de la construction du projet tant sur la version numérique que sur la version papier.

1.1.2 POUR S'EXPRIMER : DES REGISTRES DE CONCERTATION OU LA POSSIBILITE D'ECRIRE AU PRESIDENT

- **La présence de registres de concertation dans les 23 communes du PLUi et au siège de la Communauté de communes**

Des registres de concertation ont été mis à disposition de la population au siège de la Communauté de Communes et dans les 23 mairies concernées aux jours et heures d'ouverture habituels. Ces registres avaient pour objectif de recueillir des observations écrites sur le projet pendant la phase d'études.



- **La possibilité d'écrire au Président de la Communauté de Communes**

Les modalités de concertation prévoyaient également la possibilité d'écrire au Président de la Communauté de communes afin d'émettre des observations ou des remarques sur le projet.

1.1.3 POUR S'EXPRIMER ET ECHANGER : DES REUNION PUBLIQUES

Deux sessions de réunions publiques ont été organisées sur le territoire à deux étapes de la procédure d'élaboration du document.

Au total 7 réunions publiques ont eu lieu.

Afin de toucher un large public et de faciliter l'accès à ces réunions, trois lieux d'organisation étaient définis.

Territoire du PLUi Ouest avec le repérage des communes où se sont tenues les réunions publiques

En 2021, les réunions se sont tenues à Mazerolles, Poursiugues-Boucoue et Pomps. En 2024, elles se sont tenues à Garos, Mazerolles, et Arzacq-Arraziguet.

1.2 DES MODALITES DE CONCERTATION MISES EN OEUVRE DANS DE BONNES CONDITIONS

1.2.1 L'ACTUALISATION DES DOSSIERS D'INFORMATION EN FONCTION DE L'AVANCEE DU PROJET

Les dossiers d'information version papier et numérique ont été alimentés au fur et à mesure de la construction du projet. En effet, ce dossier composé a minima des documents ayant fait l'objet d'une validation du Conseil communautaire, a été mis à jour en fonction de l'avancement de la procédure.

A la clôture de la concertation, il se composait des documents suivants :

• **Les délibérations de prescription du PLUi**

Le PLUi a été prescrit par délibération communautaire n°2015/77 en date du 21 décembre 2015. Une délibération complémentaire de prescription de la poursuite du projet a été prise le 29 janvier 2018 suite à la fusion de 2017. Cette nouvelle délibération soulève également le fait que le projet sera poursuivi à l'échelle des 23 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Canton d'Arzacq et acte l'abandon du volet PLH qui ne peut plus être réalisé à cette échelle.
Ces délibérations fixent en outre les modalités de concertation avec la population.

• **Une notice explicative** de la démarche

Ce document à visée pédagogique permet de détailler la démarche de projet de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal. Cette notice détaille 7 points essentiels pour comprendre la démarche de travail opérée.

• **« Le PLUi Ouest en Bref »**

Ce document à visée pédagogique permet de synthétiser les enjeux et les objectifs d'un PLUi. Il aborde également les différentes pièces qui constituent le document et les différentes étapes de sa construction.

• **Le document de « synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement »**

Les principaux éléments du diagnostic territorial et ses enjeux ont été portés à connaissance du Conseil communautaire en date du 21 janvier 2021, via le rapport de présentation provisoire et un support de présentation intitulé « Synthèse du Diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ».
Le document mis à disposition dans le dossier de concertation est une version provisoire, qui a notamment fait l'objet de mises à jour.

• **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le procès-verbal relatif au débat du PADD en Conseil communautaire**

Le PADD est la clé de voûte du PLUi, il expose le projet et définit les orientations du document à travers différentes thématiques (habitat, économie, équipement ...).

Il a fait l'objet d'un débat au sein de l'ensemble des Conseils municipaux durant les mois d'octobre/novembre 2021 et au sein du Conseil communautaire lors de la séance le 10 novembre 2021. La version mise à disposition est celle postérieure au débat du Conseil communautaire, y est joint également le procès-verbal de la séance.

Le PADD a fait l'objet d'un second débat au sein des Conseils municipaux durant les mois de juillet/septembre 2024 et au sein du Conseil communautaire en date du 12 septembre 2024. La version postérieure au débat est disponible dans le dossier de concertation ainsi que le procès-verbal de la séance du Conseil communautaire.

- **Les supports de présentation des réunions publiques du mois de novembre 2021**

Quatre réunions publiques ont été organisées au mois de novembre 2021. Les enjeux du diagnostic et les orientations du PADD ont été présentés à la population lors de ces réunions.

- **Le support de présentation des réunions publiques du mois de février 2024**

Trois réunions publiques ont été organisées au mois de février 2024. La traduction réglementaire d'un plan local d'urbanisme intercommunal a notamment été abordée.

1.2.2 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DES REUNIONS PUBLIQUES

Comme indiqué précédemment, deux sessions de réunions publiques ont été organisées sur le territoire à deux étapes de la procédure d'élaboration du document. Ainsi, un total de 7 réunions publiques est à comptabiliser.

Dates et lieurs des réunions publiques	Thèmes abordés
- 15 novembre 2021 18h à Mazerolles - 15 novembre 2021 20h30 à Poursiugues-Boucoue - 18 novembre 2021 19 h et 20h30 à Pomps	Présentation de la démarche PLUi Synthèse des enjeux du diagnostic ayant conduit à la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 14 février 2024 18h à Garos - 14 février 2024 20h30 à Mazerolles - 19 février 2024 19h à Arzacq-Arraziguet	Point sur l'avancement de la procédure Rappel du contenu d'un PLUi Rappel du PADD Présentation des différents outils réglementaires

Conformément aux dispositions de la délibération de prescription du PLUi, l'annonce des réunions s'est faite :
- par voie de presse (La République des Pyrénées),
- par affichage au siège de la Communauté de communes et au niveau des 23 mairies concernées,
- sur le site internet de la Communauté de communes.

Aussi, certaines communes ont relayé l'information par le biais de leur site internet communal, bulletins municipaux ou par d'autres moyens d'affichage.

1.2.2.1 Les réunions publiques du mois de novembre 2021

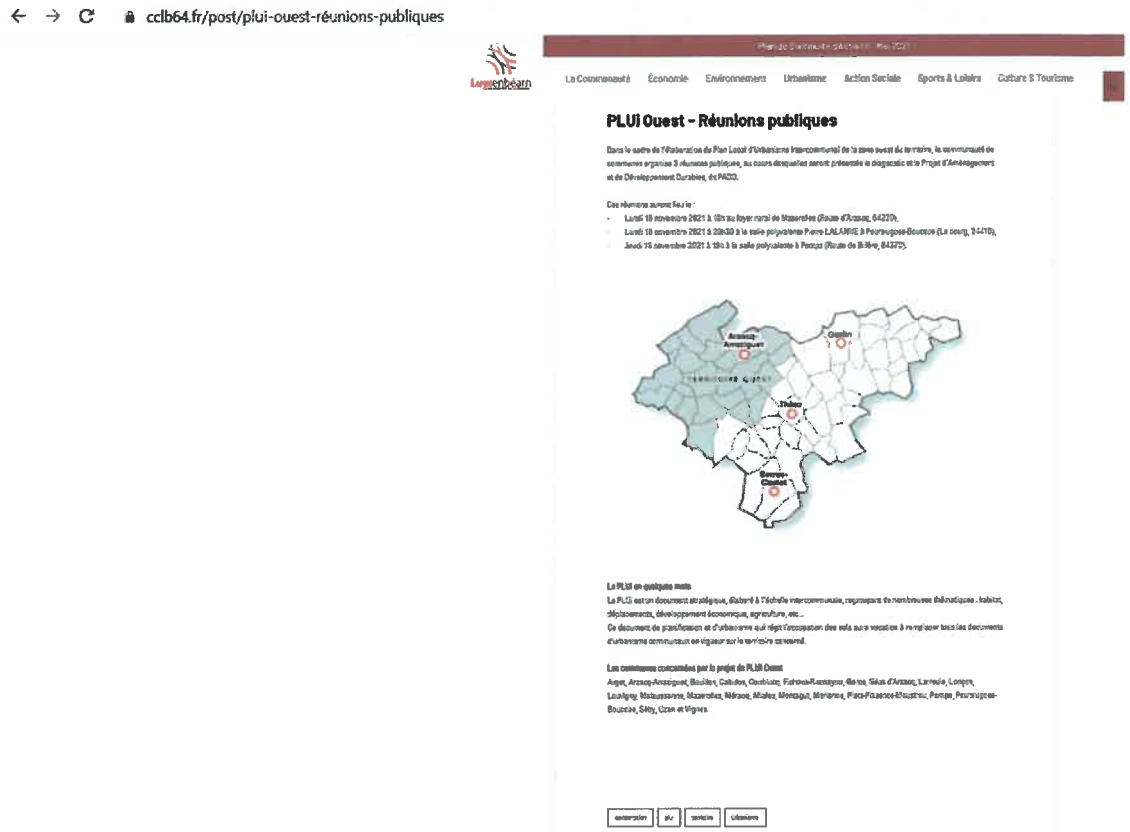
- **L'annonce des réunions publiques**

L'annonce des réunions s'est faite par voie d'affichage au siège de la Communauté de communes ainsi qu'au niveau des 23 mairies concernées.

Avis de réunions publiques affiché au siège de la Communauté de communes et au niveau des 23 Mairies concernées

Exemple d'affichage à la Mairie de Garos

Cette annonce a également été intégrée sur le site internet de la Communauté de communes dans la rubrique « Actualités ».



Un article sur le journal local « La République des Pyrénées » est également paru le 6 novembre 2021 afin d'annoncer les trois réunions publiques.

LUYS EN BÉARN

Trois réunions publiques sur l'urbanisme

La Communauté de communes des Luys en Béarn (CCLB) débute actuellement le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Ouest de son territoire. Ce document, qui régit l'occupation des sols, aura vocation à remplacer tous les documents d'urbanisme communaux en vigueur sur le territoire concerné.

Les enjeux du territoire

Dans le cadre de la concertation avec la population, la communauté de communes organise trois réunions publiques auxquelles l'ensemble de la population est convié, réunions au cours desquelles seront présentés le diagnostic et le Projet d'aménagement et de développement durables, dit PADD.

Ces réunions auront lieu le 15 novembre à 18 h au foyer rural de Mauvezin (Route d'Arzacq) et à 20 h 30 à la salle polyvalente Pierre Lalanne à Pourtagnan-Boucoue (Le bourg), le 18 novembre à 19 h à la salle polyvalente de Pompa (Route de Bilère).

Ces réunions seront l'occasion d'échanger sur les enjeux identifiés sur le territoire ciblé et sur les orientations du projet intercommunal envisagé.

Les communes concernées par le projet de PLUi Ouest : Argut, Arzacq-Arraziguet, Bouliès, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Gaos, Géus d'Arzacq, Larreule, Lonçon, Louvigny, Malaussanne, Mauvezin, Méracq, Molère, Montaut, Morlaàs, Pierz-Plasence-Moustrou, Pompa, Pourtagnan-Boucoue, Séby, Uzan et Vignes.

A noter qu'une erreur s'est glissée quant à l'horaire de réunion organisée sur la commune de Pomps. Il est fait mention sur les affiches d'une réunion à 20 h 30 heures alors que par voie de presse et sur le site internet, il est fait mention d'une réunion à 19 h.

Cet élément est ressorti avant la tenue des réunions. Afin de capter tous les participants, il a été décidé de tenir les deux réunions : l'une à 19 h et l'autre à 20 h 30. 21 participants ont été comptabilisés à 19 h et 8 participants à 20 h 30. Il a de fait été sans incidence sur le déroulé des réunions.

- **Le déroulé des réunions**

Les réunions étaient animées par les élus en charge du projet, le service urbanisme de la CCLB et le bureau d'études ARTELIA. Une restitution sous forme de « PowerPoint » a été présentée à la population lors des trois réunions publiques. Les participants de l'ensemble des réunions étaient invités à intervenir durant les présentations. Des temps de parole étaient donnés à la population. Au total, sur les réunions tenues environ 80 personnes ont participé à cette session de réunions.

Réunion publique du 15 novembre à Mazerolles

Réunion publique du 18 novembre 2024 à 20h30 à Pomps

- **Les thématiques abordées**

Les réunions publiques de novembre 2021 se décomposaient en 6 parties :

- Le territoire de la Communauté de communes et le périmètre du PLUi Ouest
- La définition du PLUi et état d'avancement
- Le diagnostic de territoire et principaux enjeux
- Le projet de PADD : des orientations qualitatives et quantitatives
- Le rappel des modalités de concertation
- Questions – temps d'échanges

Outre le temps d'échange identifié en fin de réunion, la population avait la possibilité d'intervenir et de s'exprimer au fur et à mesure de la présentation.

Les deux premières parties permettaient de présenter le territoire communautaire, la démarche PLUi et son état d'avancement.

Les parties relatives au diagnostic territorial et au PADD ont mis en évidence les enjeux inhérents au territoire permettant de montrer l'articulation entre le diagnostic territorial et le PADD.

Les modalités de concertation ont également pu être rappelées.

1.2.2.2 Les réunions publiques du mois de février 2024

- **L'annonce des réunions**

Les réunions ont été annoncées sur le site internet de la Communauté de communes via la rubrique « actualités » ainsi que par le biais d'un affichage réalisé à la Communauté de communes ainsi que dans les 23 Mairies concernées par la procédure.

Exemple de l'affichage réalisé sur la commune de Méracq

Les réunions publiques ont également été annoncées par le biais d'un article de presse du journal local « La République des Pyrénées » en date du 26 janvier 2024.

24 HEURES R. 26/01/24

LUYS EN BÉARN

Réunions publiques sur le Plan local d'urbanisme intercommunal

Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Ouest du territoire des Luys en Béarn et de la concertation avec la population, la Communauté de communes organise trois réunions publiques auxquelles l'ensemble de la population est convié :
- mercredi 14 février à 18h à la Maison du patrimoine à Garos ;
- mercredi 14 février à 20h30, au foyer rural à Mazerolles ;
- lundi 19 février à 19h au foyer rural à Arzacq-Arraziguet.

Ces réunions sont l'occasion d'échanger sur les enjeux identifiés sur le territoire Ouest et sur les orientations du projet intercommunal envisagé.

Les communes concernées par le projet de PLUi Ouest : Arget, Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Garos, Géus d'Arzacq, Larreule, Lonçon, Louvigny, Malaussanne, Mazerolles, Méracq, Mialos, Montagut, Morlanne, Piets-Plasence-Moustrou, Pomps, Poursiugues-Boucoue, Séby, Uzan et Vignes.

Extrait du journal la République des Pyrénées du 26 janvier 2024.

- **Le déroulé des réunions du mois de février 2024**

Les réunions étaient animées par les élus en charge du projet, le service urbanisme de la CCLB et le bureau d'études ARTELIA. Une restitution sous forme de « PowerPoint » a été présentée à la population lors des trois réunions publiques. Les participants de l'ensemble des réunions étaient invités à intervenir durant les présentations. Des temps de parole étaient donnés à la population. Plus d'une centaine de personne a participé à la session de réunions du mois de février 2024.

- **Les thématiques abordées**

Les réunions publiques du mois de février 2024 avaient pour objet de :

- Rappeler le territoire et le contenu d'un PLUi,
- Faire un point sur la procédure et son état d'avancement : cette partie permettait également de préciser le cadre règlementaire, la gouvernance du projet et les modalités de concertation avec la population,
- Présenter les différents outils réglementaires : cette partie permettait notamment de rappeler les grandes orientations du PADD et de préciser le lien entre le PADD et les documents réglementaires d'un PLUi à savoir : le zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement de Programmation.

1.2.3 UN ARTICLE DANS LE JOURNAL COMMUNAUTAIRE

Afin de compléter l'information faite auprès de la population, le magazine communautaire de la Communauté de communes, a dédié un de ses articles à l'élaboration du PLUi Ouest dans son édition de mars 2022. Ce dernier avait pour objectif de rappeler la méthode d'élaboration d'un tel document et le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit sa construction. Le magazine communautaire est distribué sur l'intégralité des communes de la CCLB.

Le PLUi ouest de la Communauté de communes est en cours d'élaboration pour les 23 communes de l'ancienne Communauté de communes du canton d'Arzacq-Arraziguet.

Après le débat sur le PADD - Plan d'Aménagement et de Développement Durables - dans les conseils municipaux et en conseil communautaire le 10 novembre 2021, le projet aborde la phase de zonage c'est-à-dire une traduction écrite et graphique des orientations contenues dans le PADD.

Cette nouvelle et prépondérante étape est l'occasion de revenir sur le cadre règlementaire qui limite considérablement les marges de manœuvre offertes aux élus sur le projet et sur la délimitation des futures zones constructibles.

La construction du projet : une méthode et un cadre contraint

À partir du PADD dont le contenu est cadré et à l'appui des évolutions démographiques des dix dernières années, l'objectif démographique affiché dans le PLUi est de 800 à 850 habitants supplémentaires dans les 10 années à venir.

Pour répondre à cet objectif, il est estimé un besoin de mobilisation ou de production de 450 logements supplémentaires pour les 23 communes concernées ; logements collectifs et individuels confondus.

Ces 450 logements sont ensuite répartis sur l'ensemble du territoire concerné. La répartition s'appuie sur le projet d'armature territoriale qui opère une distinction entre les communes : polarités et communes rurales.

Le projet d'armature territoriale a été défini par les élus mais il repose sur le projet d'armature qui figure dans le SCOT, document en vigueur à l'échelle du Grand Pau, qui s'impose au PLUi. Par exemple, les polarités affichées sont celles du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) : Arzacq-Arraziguet, Mazerolles, Morlanne.

Un cadre règlementaire en mutation

L'objectif de zéro artificialisation nette des sols est entré en vigueur avec la loi climat et résilience. Dans un premier temps, l'objectif est de réduire la consommation foncière c'est à dire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les 450 logements, inscrits dans le projet de PLUi, doivent être mobilisés ou réalisés en priorité sur les secteurs déjà bâtis : division de terrains possibles, dents creuses (par exemple, lots de lotissement encore disponibles, logements vacants).

Si la totalité de ces logements ne peut être réalisée de la sorte, alors la production de logement pourra se faire en extension des zones où se concentre l'habitat. La localisation de ces secteurs n'est pas libre. Ils doivent être positionnés dans la perspective d'un impact modéré sur l'agriculture, sur le caractère naturel de la zone, sur l'étalement urbain, etc.

C'est dans ce contexte de sobriété foncière que les élus du territoire élaborent le PLUi. Il s'agit d'un exercice politique structurant pour le territoire.

Rappel - Les phases importantes d'élaboration d'un PLUi pour la population :

- Construction du projet et concertation avec la population.
- Bilan de la concertation et arrêt du PLUi en conseil communautaire.
- Consultation du projet et enquête publique.
- Approbation en conseil communautaire.

Une fois le projet arrêté en conseil communautaire, il sera soumis à enquête publique. L'ouverture de cette enquête fera l'objet d'une communication par voie de presse et d'affichage dans les communes concernées par le projet.

Philippe Laborde-Rayna
10e Vice-président en charge de l'Urbanisme

Les PLUi sont au centre des évolutions sociétales que traduisent les Lois et leurs règlements d'application les plus récents.

Le fait intercommunal
Un PLUi n'est pas l'addition de documents d'urbanisme communaux. Il se construit collégialement à l'échelle d'un territoire ample. C'est un projet de territoire, plus précisément communautaire, dont chaque commune est actrice et solidaire.

Une consommation foncière économe
Un PLUi doit permettre de loger, d'apporter le développement de l'économie et des services, à une population en croissance ou dont les modes de vie changent. Mais le sol a tout particulièrement une vocation nourricière que les événements géopolitiques récents soulignent. Les espaces agricoles et naturels sont préservés, les espaces constructibles encadrés. C'est la recherche d'un juste équilibre.

2. LE BILAN ET L'ANALYSE DE LA CONCERTATION

2.1 LE BILAN QUANTITATIF DE LA CONCERTATION

2.1.1 LA CONSULTATION DU DOSSIER D'INFORMATION

Le dossier d'information était accessible en version papier dans les mairies des 23 communes et au siège de la Communauté de communes et en version numérique sur le site internet de la Communauté de communes.

- **La consultation de la version papier**

Au regard du retour des registres à l'issue de la concertation, il apparaît que la consultation du dossier est aléatoire d'une commune à une autre.
Dans tous les cas, ce mode de concertation a été très peu utilisé.

Le dossier papier au siège de la Communauté de communes a été assez faiblement consulté. Ceci s'explique par le fait que la population face un premier PLUi, s'est davantage dirigée vers les mairies des communes concernées par le projet et par le fait que le dossier soit également accessible au format numérique sur le site internet de la Communauté de communes.

- **La consultation de la version numérique**

La page dédiée au PLUi sur le site internet et permettant de télécharger le dossier d'information a été consultée. Par exemple, de 2022 à novembre 2024, environ 380 vues ont été comptabilisées concernant le PLUi ouest.

2.1.2 LE NOMBRE D'OBSERVATIONS/ CONTRIBUTIONS ECRITES

- **Le nombre d'inscriptions sur les registres**

Au total 19 observations ont été recueillies dans le registre mis à disposition dans la commune de Géus-d'Arzacq. Une observation est à recenser dans le registre mis à disposition dans la commune de Malaussanne et une observation présente dans le registre mis à disposition au siège de la Communauté.

Ces observations portent sur la demande de classement de terrains en zone constructible excepté 2 d'entre elles :

- L'une sollicite le maintien de terrains en zone non constructible,
- L'autre demande la prise en compte des équipements communaux dans le PLUi.

- **Les courriers adressés à M. le Président**

Le courrier adressé au Président de la Communauté de communes est le mode de concertation privilégié par le public.

Au total, 42 courriers ont été envoyés au Président. L'ensemble des courriers ont fait l'objet d'une réponse accusant réception des observations ou demandes formulées par la population.

Réponse type apportée :

« Monsieur / Madame,

J'accuse réception de votre courrier en date du ------ 2021.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ouest du territoire de la Communauté de communes des Luys en Béarn est actuellement en cours. Vous pouvez suivre l'avancement de ce projet et consulter les documents mis à disposition du public sur le site de la Communauté de communes à l'adresse suivante : https://www.cclb64.fr/plui-ouest

Dans le cadre de cette élaboration, la situation de votre parcelle est analysée en concertation avec la commune de -------. Le service planification reste à votre disposition pour toutes précisions complémentaires. Je vous prie de croire, Monsieur / Madame, à l'assurance de mes salutations distinguées ».

Conformément au code des relations entre le public et l'administration, « lorsqu'une demande est adressée à une administration incompétente, cette dernière la transmet à l'administration compétente et en avise l'intéressé ». Ainsi, les courriers adressés aux Maires, reçus après la prescription du PLUi, ont été transmis à la Communauté de communes afin d'y apporter une réponse et de les prendre en compte dans le bilan de la concertation.

Quasiment tous les courriers visent à demander le classement de terrains en secteur constructible.

Commune	Nombre de courrier	Objet des observations
Arzacq-Arraziguet	1	Demande de classement de terrain(s) en secteur constructible pour réalisation de deux maisons d'habitation
Bouillon	1	Demandes de classement de terrain(s) en secteur constructible
Coublucq	1	Demande de mise en place d'un projet touristique, changement de destination
Fichous-Riumayou	1	Demande de classement de terrain(s) en secteur constructible
Géus-d'Arzacq	3	Demandes de classement de terrain(s) en secteur constructible
Larreule	1	Demande de classement de terrain(s) en secteur constructible
Louvigny	1	Demande de classement de terrain(s) en secteur constructible
Malaussanne	1	Demande de mise en œuvre d'un projet photovoltaïque au sol
Mazerolles	20	Demandes de classement de terrain(s) en secteur constructible
Morlanne	9	Demandes de classement de terrain(s) en secteur constructible Demande(s) de mise en place de projet touristique
Seby	2	Demandes de classement de terrain(s) en secteur constructible
Vignes	1	Demande de développer une activité existante

Au-delà des courriers papiers reçus certaines demandes ont été formulées via la boîte mail de la Communauté ou du service urbanisme (contact@cclb64.fr ou urbanisme@cclb64.fr). Même si ce canal n'était pas identifié comme un mode de concertation possible par la délibération de prescription du PLUi, des réponses ont été apportées à ces courriels. Ces courriels avaient principalement pour objet :

- Demande de renseignement sur la procédure,
- Demande de classement de parcelle.

Une trentaine de mails ont été réceptionnés.

2.1.3 LA PRESENCE AUX REUNIONS PUBLIQUES

Au total, environ 180 personnes ont assisté aux réunions publiques traduisant ainsi un réel intérêt de la population quant à la démarche PLUi compte tenu du territoire.

Lors de la première session de réunions organisée au mois de novembre 2021, 83 participants sont à noter, une centaine de participants sont à relever lors la deuxième session organisée au mois de février 2024.

Un taux de présence relativement similaire entre les deux sessions est donc à constater.

	Lieux d'organisation	Nombre de participants
Réunion 2021	Mazerolles	40
	Poursiugues-Boucoue	14
	Pomps	21 et 8
Réunion 2024	Garos	24
	Mazerolles	30
	Arzacq-Arraziguet	48

2.2 LE BILAN QUALITATIF DE LA CONCERTATION

2.2.1 LES THEMATIQUES ISSUES DE LA CONCERTATION

Différentes thématiques ressortent de l'ensemble des modalités de concertation mises en œuvre, à savoir notamment les réunions publiques, les registres, les courriers adressés au Président. Ces thématiques sont étroitement liées au contenu du projet, à la procédure d'élaboration du document mais aussi aux autorisations d'urbanisme.
Les thématiques recensées sont exposées ci-dessous, tout en précisant la nature des observations.

- **Procédure d'élaboration et document d'urbanisme**

Cette thématique a pu faire l'objet de nombreuses remarques lors des réunions publiques. La population a pu s'interroger sur le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que sur la gouvernance du projet.

Des questions ont également pu être émises notamment

- Sur la distinction entre la période de concertation avant l'arrêt du projet et l'enquête publique,
- Sur les possibilités de consultation du dossier finalisé.

Les propriétaires fonciers s'interrogeaient également de l'impact d'un tel document sur les autorisations d'urbanisme :

- Le nombre de certificats d'urbanisme par commune,
- La possibilité de déposer un permis de construire durant la procédure d'élaboration du PLUI.

La durée de vie de ce document et ses possibilités d'évolution ont été évoquées. Une incompréhension était perceptible quant au devenir des documents communaux et de leur application.

- **Développement urbain – habitat**

Ce thème a fait l'objet de nombreuses remarques lors des réunions publiques, des échanges avec les administrés, des courriers adressés au Président et dans les registres de concertation.

Sous cette thématique, de nombreuses demandes personnelles de classement de terrains sont à recenser.

D'autres interrogations ont aussi vu le jour en particulier sur :

- Le contexte règlementaire : la loi ZAN…,
- La répartition du nombre de logements fixé par le PADD et les typologies de logements, la notion de densités sur les communes et les répercussions (hauteur des constructions, incidence sur l'assainissement…), la mobilisation des logements vacants…
- la construction des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs.

Concernant la répartition du nombre de logements et les objectifs de réduction de la consommation foncière, les principales craintes émises portent sur le développement du territoire du PLUi, territoire rural. L'inquiétude est liée notamment au cadre règlementaire qui peut être un frein à la croissance démographique du territoire.

Les participants ont également demandé des précisions sur les notions de densités, ainsi que les conséquences sur les constructions (hauteurs…). L'inquiétude ressentie est que le territoire se transforme en paysage « périurbain ».

Les logements vacants ont également fait l'objet d'échanges : quel impact sur le PLUi, comment les mobiliser ?

- **Activité agricole**

Cette thématique a pu être abordée via l'angle

- de la protection des terres agricoles,
- sécuritaire : distance des habitations par rapport à l'utilisation de produits phytosanitaires,
- des projets envisageables dans ces zones (logement de l'agriculteur, parc photovoltaïque…).

- **Développement économique et touristique**

En réunions publiques, des remarques ont été formulées quant à la consommation d'espaces allouée au développement économique considérée comme « insuffisante». Une demande de précision sur la signification du terme « encadrer le développement du poteau de Lannes » a été en outre émise.

Certaines demandes reçues par courrier ou par courrier électronique, mentionnaient la volonté de développer certaines activités touristiques et de loisirs (existantes ou à créer).

- **Environnement**

L'environnement a fait l'objet d'interrogations notamment en réunions publiques :

- Sur la localisation de certaines zones humides
- Sur la protection des paysages : peut-on protéger des haies ?
- Quelle trajectoire en matière d'énergies renouvelables ?

Sur ce domaine, le public était en mode questionnement : de quels outils dispose le PLUi pour agir ?

- **Patrimoine**

Cette thématique a pu être abordée notamment lors des réunions publiques, à travers le souhait de pouvoir mobiliser d'anciens corps de ferme, faisant partie intégrante du patrimoine sur ces communes rurales.

Le maintien de ces bâtiments contribue à la préservation du patrimoine sur le territoire.

Des inquiétudes ont en outre été exprimées sur l'architecture des villages susceptibles d'évoluer. Certains outils permettant de conserver l'identité du territoire (règles relatives à l'aspect extérieur des constructions…) sont détaillés en réponse.

- **Le transport et la mobilité**

Certains contributeurs ont pu exprimer lors de réunions publiques, la difficulté parfois rencontrée pour certaines catégories de population de se déplacer sur le territoire (jeunes…). Des interrogations sur les mobilités douces ont également été émises.

2.2.2 LA PRISE EN COMPTE

- **Procédure d'élaboration et document d'urbanisme**

La procédure d'élaboration du PLUi et le cadre réglementaire dans lequel il s'inscrit a pu être rappelé à la population. La gouvernance relative à l'élaboration du document a également été précisée permettant de mettre en évidence la participation de toutes les communes à la construction du document, tout en s'inscrivant dans un cadre réglementaire précis.

Ce cadre réglementaire fait également l'objet d'évolution, des précisions ont pu être faites notamment lors des réunions publiques, au regard de la loi Climat et Résilience ayant pour objectif en 2050 d'atteindre le zéro artificialisation nette des sols.

Des réponses ont été apportées à la population concernant la nuance entre « concertation » : tout au long de la procédure et « enquête publique » temps précis où les administrés peuvent s'exprimer après avoir pris connaissance des documents arrêtés. Ainsi il a été indiqué que la période de concertation prend fin à l'arrêt du document où un bilan de la concertation est réalisé. A la suite de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) période de 3 mois après l'arrêt des études du PLUi en Conseil communautaire, se tiendra l'enquête publique. Les périodes d'enquête seront indiquées par voie d'affichage ainsi que dans la presse locale, via un « avis d'enquête publique ». Durant la période d'enquête, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête désignée par le tribunal administratif sera en mesure de recueillir et d'analyser les observations ou requêtes de la population.

Il a également pu être souligné qu'un PLUi se construit généralement sur des projections pour les dix prochaines années. Le document peut connaître des évolutions par le biais de différentes procédures (mise en compatibilité du document d'urbanisme à la suite d'une déclaration de projet, modification simplifiée, modification de droit commun, ...).

Il a pu être rappelé que les documents d'urbanisme communaux restent en vigueur et applicables jusqu'à l'approbation du PLUi et que l'élaboration du document n'empêchait pas le dépôt d'autorisation d'urbanisme. Des précisions ont pu être faites sur l'éventuelle application du sursis à statuer.

La distinction entre « droit de propriété » et document d'urbanisme a également pu être rappelée. L'application d'un document d'urbanisme ne vient en aucun cas impacter la propriété d'un bien.

- **Développement urbain – habitat**

Préoccupation principale des contributions émises lors de la concertation, ce thème est également un enjeu phare du PLUi. En outre, il se retrouve dans le projet politique défini par les élus et mis en œuvre au sein d'un contexte réglementaire particulier. Ce thème est abordé dans les deux axes du PADD à travers différentes orientations.

Le PADD affiche une production d'environ 450 logements sur les 10 prochaines années. Au vu des nombreuses interrogations, il a pu être précisé à la population, notamment lors des réunions publiques, que ce nombre de logements est à distinguer du nombre de permis de construire. Les 450 logements permettent de définir les surfaces ouvertes à l'urbanisation, en cohérence avec le projet d'accueil de nouveaux habitants après analyse du potentiel de logements identifié en densification.

La répartition du nombre de logements se base sur l'armature territoriale affichée dans le PADD.

Lors de sa construction, les élus ont pu se baser sur des éléments de diagnostic. Ainsi, il a pu être démontré à la population que les projections de développement sont en cohérence avec les réalités territoriales et réglementaires. Afin de favoriser la densification et de respecter l'équilibre territorial, ce développement différencié s'accompagne de la mise en place de densités différenciées selon le statut des communes (communes pôles et communes rurales).

Le projet de PLUi affiche une trajectoire de réduction de la consommation de l'espace, le projet présentant moins de 40 hectares en consommation foncière.

Afin de respecter cette ambition affichée de réduction de la consommation et de protection des trames vertes et bleues, toutes les demandes individuelles de classement de terrains constructibles nécessitant la réduction d'une zonage agricole, naturelle ou forestière et ne s'intégrant pas dans le projet inscrit dans le PADD, n'ont pas été retenues par les élus dans le cadre du projet. Les personnes concernées auront la possibilité de réitérer leur demande lors de l'enquête publique.

Le développement urbain qualitatif du PLUi peut également s'observer dans le règlement graphique à travers l'effort de recentrage de l'urbanisation vers les bourgs et/ou quartiers constitués selon les caractéristiques de chaque commune (prises en compte de différents critères : les risques, les accès, les servitudes techniques, la topographie etc..). Afin de favoriser la densification, des pourcentages d'emprise au sol cohérents avec les densités affichées ont été mis en place dans le règlement écrit.

- **Activité agricole**

Cette thématique se retrouve dans le projet politique à travers le PADD. Il a été précisé que la constructibilité en zone agricole et naturelle est régie par le code de l'urbanisme, qui indique que sont autorisées en zone agricole « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopérations d'utilisation de matériel agricole [...] ».

Toutefois, il a été précisé que le lien de nécessité entre la construction et l'exploitation agricole est apprécié par le juge. Il peut en conséquence évoluer en fonction de la jurisprudence.

Des précisions quant aux reculs d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles ont été apportées à la population pendant les réunions publiques. Deux régimes s'appliquent selon l'activité pratiquée (Règlement Sanitaire Départemental ou Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Le PLUi n'a pas vocation à agir sur ces périmètres. Les périmètres des ICPE et des installations soumises au RSD seront annexés au PLUi. Ils ont été pris en compte dans l'étude de densification et dans le choix des secteurs de développement. Les périmètres ICPE ou RSD permettent de conserver une activité agricole et de limiter les conflits d'usages. Il a pu être précisé qu'il n'était pas du ressort du PLUi de définir des « distances » par rapport à l'utilisation des produits phytosanitaires.

Des précisions ont également été apportées sur la notion de Zone Agricole Protégée, choix non retenu à ce jour sur le territoire du PLUi Ouest.

- **Développement économique et touristique**

La thématique du développement économique a pu être abordée dans le PADD à travers l'orientation « un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale ». Au titre de la modération de la consommation d'espaces, le développement économique est également concerné par la baisse des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Le PADD indique « maintenir et conforter le maillage des équipements, services et commerces », « garantir un développement économique pérenne, adapté au potentiel du territoire », lors des réunions publiques, les élus ont pu préciser que le secteur Ouest du territoire est concerné par un développement des zones d'activités économiques sur deux communes essentiellement. Néanmoins, les activités dispersées présentes sont identitaires d'un territoire rural qui tend à se développer et à proposer des activités en adéquation avec son contexte paysager, environnemental, liés aux mobilités et aux façons d'habiter. Il sera important de préserver voire développer ces activités existantes dispersées. Pour cela, le projet de PLUi identifie des STECAL permettant d'accueillir le développement d'activités isolées (économiques, touristiques, de loisirs...) et ainsi de répondre à certaines demandes formulées dans le cadre de la concertation.

- **Environnement**

Face aux interrogations émises lors des réunions publiques, des précisions ont pu être apportées aux participants.

La séquence éviter, réduire, compenser a été rappelée, méthodologie de construction du projet au regard de l'environnement. Les secteurs de développement fléchés ont fait l'objet d'une étude environnementale menée par un écologue. Cette étude peut déceler la présence de zones humides, auquel cas ces secteurs n'ont pu être retenus en raison de l'enjeu environnemental présent.

Le PLUi dispose d'outil pour protéger les haies, de manière globale il doit préserver la TVB (trame verte et bleue) de l'urbanisation future envisagée.

La politique en termes d'énergies renouvelables est liée à la règlementation, le PLUi, à travers son PADD, affiche la volonté de développer les énergies renouvelables.

- **Patrimoine**

Le patrimoine est également une des thématiques abordées dans le PADD et a son importance dans la définition du projet. En outre, des bâtiments situés en zone agricole et naturelle ont pu être identifiés comme pouvant faire l'objet de changement de destination dans le PLUi. Afin de ne pas compromettre l'activité agricole, les bâtiments ont été recensés par le biais d'une grille d'analyse définissant différents critères (enjeu agricole, réseaux, qualité architecturale...).

Il a également été précisé que les bâtiments situés dans les zones urbaines (U) peuvent de fait, faire l'objet d'un changement de destination sans identification au préalable. Des éléments patrimoniaux ont été identifiés de manière à conserver des haies, des lavoirs, des calvaires, des murets etc... (L.151-19 du CU).

- **Le transport et la mobilité**

Un des axes de la partie 2 du PADD vise à répondre aux besoins de déplacements par la mise en œuvre d'une politique de mobilité adaptée au territoire. Ainsi, le PLUi s'attache à définir des orientations en matière de mobilité. Le recentrage de l'urbanisation prioritairement au niveau des bourgs puis des quartiers constitués permet ainsi de faciliter les déplacements. Aussi, les mobilités douces ont pu être prises en compte dans le cadre des OAP dont certaines précisent la réalisation de cheminements doux. Certains emplacements réservés sont également dédiés à la réalisation de ces cheminements.

CONCLUSION

L'ensemble des modalités de concertation définies dans la délibération de prescription du PLUi ont été mises en œuvre et respectées. Chacune a permis de recueillir des contributions, traduisant ainsi une concertation efficace et adaptée au territoire. Chaque support a été minutieusement analysé afin de pouvoir tirer un bilan de cette concertation le plus exhaustif possible.

Le courrier adressé au Président a été le support le plus utilisé par la population. A contrario, le registre de concertation est le support le moins privilégié. La grande majorité des courriers adressés au Président portait sur des demandes personnelles de classement de terrains en secteur constructible.

Les réunions publiques ont été de réels moments d'échanges avec la population. Elles ont également permis d'apporter un nombre important de précisions techniques et de répondre à des demandes précises.

Ainsi, compte-tenu des modalités de concertation mises en œuvre, du nombre de contributions émises et de la richesse des thématiques abordées, la concertation est jugée comme suffisante et cohérente au regard du projet envisagé.

Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE OUEST

PIECE 0.F : DELIBERATION RELATIVE AU NOUVEL ARRET DU PROJET DE PLUi EN APPLICATION DE L'ARTICLE L153-15 DU CODE DE L'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2026

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250611-2025_95-DE

Luysenbéarn
communauté de communes

Communauté de communes des Luys en Béarn
68, chemin de Pau - 64 121 Serres-Castet
☎ 05 59 33 72 34 – 🖷 05 59 33 34 63
contact@cclb64.fr

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°95/2025

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUYS EN BEARN
68, Chemin de Pau
64 121 SERRES CASTET

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 juin à 19 heures et 00 minute, les membres du conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn se sont réunis à la salle des fêtes à Arget (64410), sous la présidence de M. Bernard PEYROULET, Président.

ETAIENT PRESENTS : 56 titulaires, 3 suppléants et 8 pouvoirs

ARGET	M. Thierry SOUSTRA
ARZACQ-ARRAZIGUET	M. Jean-Pierre CRABOS
AUBIN	M. Serge LUPIET
AYDIE	M. Jean-Paul CAZENAVE
BOUEILH-BOUEILHO-LASQUE	M. Pierre COSTADOAT
BOUILLON	M. Gérard LOCARDEL
BOURNOS	M. Jean BARUS
BUROSSE-MENDOUSSE	M. Pascal GAYAS
CABIDOS	M. Abderrahim ABERCHANE
CARRERE	M. Pierre-Michel ESAIN
CASTETPUGON	M. Alain PIARROU
CLARACQ	M. Claude CASSOU-LALANNE
CONCHEZ-DE-BEARN	M. Yves CAPERAA
COUBLUCQ	M. Jean-Yves DUPONT-BRETHES
DIUSSE	M. Michel MONSEGU
DOUMY	M. Jean-Marc DESCLAUX
FICHOUS-RIUMAYOU	M. Joël PINTADOU
GARLIN	Mme Chantal FERRANDO
GAROS	M. Jean-Marc THEULE
GEUS-D'ARZACQ	M. Daniel PEDEGERT
LALONQUETTE	M. Jean-Patrick BAZILE (pouvoir de M. Jean-Claude VIGNES)
LARREULE	M. Philippe LALANNE
LASCLAVERIES	M. Frédéric LARRECHE
LEME	M. Jean VENANT
LOUVIGNY	Mme Anita VERGOIN
MALAUSSANNE	M. Bernard DUPONT
MASCARAAS-HARON	Mme Nathalie ASSIBAT (suppléante de M. Carle MARTENS)
MAZEROLLES	M. Christophe LAYAA-LAULHE, Mme Isabelle PEGUILHE
MIOSSENS-LANUSSE	M. Arnaud MOULIE (pouvoir de M. David DUIZIDOU)
MOMAS	M. Georges LECLERC
MONCLA	M. Jean-Paul LAHORE
MONTAGUT	Mme Pascale LANNUX (suppléante de M. Jean-Luc LAULHE)
MONTARDON	M. Stéphane BONNASSIOLLE (pouvoir de M. André POUBLAN), M. Thierry GADOU, Mme Céline LABORDE
MONT-DISSE	M. Charles PELANNE
MORLANNE	M. Philippe LABORDE-RAYNA
NAVAILLES-ANGOS	M. François DAMIAN-PICOLLET (pouvoir de Mme Jeannine LAVIE-HOURCADE)
PIETS-PLASENCE-MOUSTROU	Mme Hélène LAILHEUGE (suppléante de M. Eric DUPLAA)

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250611-2025_95-DE

POULIACQ	M. Pierre DUPOUY-BAS
RIBARROUY	M. Bernard JONVILLE
SAUVAGNON	Mme Muriel BAREILLE, Mme Geneviève BERGE, Mme Caroline LACROIX (pouvoir de M. Francis CHAPOTHIN), Mme Karine LAPLACE-NOBLE, M. Bernard PEYROULET
SERRES-CASTET	Mme Martine BURGUETE, M. Frédéric CLABE, M. Jean-Yves COURREGES, M. Philippe DUVIGNAU (pouvoir de M. Henri MOUNOU), Mme Cécile LANGINIER (pouvoir de Mme Catherine LATEULADE), Mme Jocelyne ROBESSON
TADOUSSE-USSAU	M. Pascal BOURGUINAT
TARON-SADIRAC-VIELLENAVE	M. Jean GUIRAUT
UZAN	M. Serge BOURDIEU
VIALER	Mme Marie-Christine MAILLOT
VIGNES	M. Gilles PICARD
VIVEN	M. Jean-Michel LORY (pouvoir de M. Marcel BORNY)

ABSENTS EXCUSES : 35 titulaires

ARGELOS	M. Marcel BORNY
ARZACQ-ARRAZIGUET	Mme Virginie GUYONET
ASTIS	M. Alain CAIE
AUBOUS	M. Pierre POUBLAN
AUGA	M. David LEGROS
AURIAC	M. Jean-Claude VIGNES
BALIRACQ-MAUMUSSON	M. Sylvain SERGENT
CAUBIOS-LOOS	M. Gilles BRUNET
GARLEDE-MONDEBAT	M. Eric LAFONTAN
GARLIN	M. André LANUSSE-CAZALE
LONCON	M. Patrick BENDAIL
MASCARAAS-HARON	M. Carle MARTENS
MERACQ	M. Pierre DUPLANTIER
MIALOS	M. Didier DARRIBERE
MONTAGUT	M. Jean-Luc LAULHE
MONTARDON	Mme Sylvia PIZEL, M. André POUBLAN
MOUHOUS	M. Jean CAZALIS PETIT JEAN
NAVAILLES-ANGOS	M. Claude DUFRECHOU, Mme Jeannine LAVIE-HOURCADE
PIETS-PLASENCE-MOUSTROU	M. Eric DUPLAA
POMPS	M. Claude FOURQUET
PORTET	M. Benjamin CASSOU
POURSIUGUES-BOUCOUE	M. Thierry SAINT-PALAIS
SAINT-JEAN-POUDGE	M. Jean-Jacques CERISERE
SAUVAGNON	M. Francis CHAPOTHIN, M. Hervé HUSTET, M. Thomas LENOIR
SEBY	M. Gilles MUGUIN-CABAILLE
SERRES-CASTET	Mme Nathalie DELUGA, Mme Catherine LATEULADE, M. Henri MOUNOU, M. Max TUCOU
SEVIGNACQ	M. Michel CUYAUBE
THEZE	M. David DUIZIDOU

M. Jean-Pierre CRABOS a été élu secrétaire de séance.

OBJET : LES DECISIONS – PLU INTERCOMMUNAL OUEST DU TERRITOIRE : NOUVEL ARRET DU PLUI OUEST DU TERRITOIRE A LA MAJORITE DES 2/3 DES SUFFRAGES EXPRIMES EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME

Rapporteur : M. Philippe LABORDE-RAYNA

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250611-2025_95-DE
N°95/2025

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-15, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu les délibérations n° 2025/77 du 21 décembre 2015 et n° 22/2018 du 29 janvier 2018 du Conseil Communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant eu lieu au sein du Conseil de la Communauté de communes des Luys en Béarn les 10 novembre 2021 et 12 septembre 2024 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn n°16/2025 en date du 16 janvier 2025 relative à l'approbation du bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme Ouest du territoire ;

Vu l'avis favorable émis par les conseils municipaux suivants : Arzacq-Arraziguet ; Bouillon ; Cabidos ; Fichous-Riumayou ; Garos ; Géus-d'Arzacq ; Larreule ; Lonçon ; Louvigny ; Malaussanne ; Méracq ; Mialos ; Montagut ; Morlanne ; Poursiugues-Boucoue ; Pomps ; Uzan ;

Vu l'avis réputé favorable émis par les conseils municipaux suivants : Arget ; Coublucq ; Vignes ;

Vu l'avis favorable avec réserve « création de STECAL » émis par le conseil municipal de la commune de Mazerolles le 10 mars 2025 ;

Vu l'avis défavorable émis par les conseils municipaux suivants : Piets-Plasence-Moustrou le 7 avril 2025 et Séby le 9 avril 2025 ;

Considérant que la lecture des délibérations ne permet pas de connaître les modifications souhaitées ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir le projet tel qu'il a été arrêté au cours de la séance du 16 janvier 2025 ;

Considérant que l'article L.153-15 du code de l'urbanisme précise que « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau.

Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. **Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés** ».

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré,
Par 67 voix pour,

DECIDE

Article 1ER :
D'arrêter le projet de plan local d'urbanisme intercommunal Ouest du territoire, tel qu'il a été arrêté au cours de la séance du 16 janvier 2025 et transmis à la préfecture en date du 30 janvier 2025.

Article 2 :
Dans la mesure où le projet de plan local d'urbanisme intercommunal n'est pas modifié, celui-ci ne sera pas soumis, une nouvelle fois, pour avis aux personnes publiques associées. Les avis émis par ces dernières demeurent donc d'actualité.

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250611-2025_95-DE

N°95/2025

Article 3 :
Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn et dans la Mairie de chacune des communes membres.
Elle sera, en outre, publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Communauté de communes des Luys en Béarn.

Article 4 :
La présente délibération sera transmise pour information aux communes concernées par le projet de PLUi ainsi qu'aux personnes publiques associées suivantes :

- Préfet des Pyrénées-Atlantiques ;
- Président du Conseil régional ;
- Président du Conseil Départemental ;
- Président du Syndicat Mixte chargé de l'élaboration, de la gestion, et de l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Président de l'autorité organisatrice des transports,
- Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
- Président de la Chambre des métiers et de l'Artisanat ;
- Président de la Chambre de l'Agriculture,
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- Centre National de la Propriété Forestière.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme

Communauté de communes des Luys en Béarn
68, Chemin de Pau
64121 SERRES CASTET

M. le Président
Bernard PEYROULET

Nombre de membres					
En exercice	**Présents**	**Votants**	**Pour**	**Contre**	**Abstention**
91	59	67	67		
Date de convocation : 02/06/2025 **Affichage :** 02/06/2025					

Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE OUEST

PIECE 0.G : PIECES RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE

Approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2026

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250722-2025_01_URB-AR

Luysenbéarn
communauté de communes

ARRETE n° 2025-01_URB

RELATIF A L'OUVERTURE ET A L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL OUEST DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUYS EN BEARN ET L'ABROGATION DES SIX CARTES COMMUNALES DE CE TERRITOIRE

(Géus-d'Arzacq, Lonçon, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne, Vignes)

Le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-3 à L.123-18, et R.123-2 à R.123-24;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103–2 à L.103–6, L.104–1 à L.104–3, L.151–1 à L.153–30, R.151–1, R.104–28 à R.104–33, R.151–4, R.151–23, R.151–25, R.152-1 à R.153-21 et ses articles R.123–1 à R.123–14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

Vu la loi n° 2018–1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu la loi n° 2021–1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Grand Pau approuvé selon délibération en date du 29 juin 2015 ;

Vu le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Pau Pyrénées approuvé par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, le 13 décembre 2010 ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 16 mai 2025 ;

Vu la délibération n° 2015/77, du 21 décembre 2015, du Conseil communautaire de la Communauté de communes du Canton d'Arzacq, prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-22-007 du 22 juillet 2016 portant création de la Communauté de communes des Luys en Béarn au 1er janvier 2017,

Vu la délibération n°22/2018, du 29 janvier 2018, du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn décidant de poursuivre l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur l'ouest du territoire et d'abandonner le volet PLH de ce plan local d'urbanisme intercommunal ;

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250722-2025_01_URB-AR

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant eu lieu au sein du Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Luys en Béarn les 10 novembre 2021 et 12 septembre 2024 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Luys en Béarn n°16/2025 en date du 16 janvier 2025 relative à l'approbation du bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme Ouest du territoire ;

Vu la seconde délibération du Conseil Communautaire de la Communauté des communes des Luys en Béarn n° 95/2025 en date du 11 juin 2025, arrêtant à la majorité qualifiée des 2/3, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal après avis défavorables des communes de PIETS-PLASENCE-MOUSTROU et de SEBY et après l'avis favorable avec réserve de la commune de MAZEROLLES ;

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de PAU, en date du 27 juin 2025 désignant M. Michel CAPDEBARTHE, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu la consultation du commissaire enquêteur sur les modalités d'organisation de l'enquête publique en date du 23 juin 2025 ;

Vu les avis des personnes publiques associées et des communes de la Communauté de communes des Luys en Béarn concernées par le projet ;

Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1ER : Objet de l'enquête publique unique :

Il sera procédé à une enquête publique unique portant à la fois sur :

- Le Projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Ouest de la Communauté de communes des Luys en Béarn qui concerne 23 communes sur les 66 communes de la Communauté des communes des Luys en Béarn, soit Arget, Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Garos, Géus-d'Arzacq, Larreule, Lonçon, Louvigny, Malaussanne, Mazerolles, Méracq, Mialos, Montagut, Morlanne, Piets-Plasence-Moustrou, Pomps, Poursiugues-Boucoue, Séby, Uzan et Vignes.

Les orientations générales du projet de PLUi sont déclinées sous trois axes dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

1. Une identité rurale au cœur du projet
2. Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale
3. Un projet visant à une modération de la consommation foncière

- L'abrogation des cartes communales des communes de Géus-d'Arzacq, Lonçon, Malaussanne, Mazerolle, Morlanne, Vignes. Cette première élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Ouest vise à remplacer les documents d'urbanisme qui s'appliquent actuellement sur les 8 des 23 communes qui composent le territoire Ouest de la Communauté de communes des Luys en Béarn et à couvrir les autres d'un premier document d'urbanisme. Ce document de planification a pour projet de définir et d'organiser le développement du territoire de ces 23 communes et le cadre de vie futur de ses habitants sur la période 2025-2035.

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250722-2025_01_URB-AR

ARTICLE 2 : Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du lundi 15 septembre 2025 (14h00) au vendredi 17 octobre 2025 (17h00) inclus, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est le siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn, Maison des Luys, 68 chemin de Pau, 64121 SERRES-CASTET.

Le maître d'ouvrage et l'autorité compétente sont la Communauté de communes des Luys en Béarn, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU et de documents d'urbanisme en tenant lieu.

L'organisation de l'enquête publique est sous la responsabilité de Monsieur Bernard PEYROULET, Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn, à qui toutes informations sur les dossiers pourront être demandées.

ARTICLE 3 : Commissaire enquêteur

Monsieur Michel CAPDEBARTHE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Pascal CAZENAVE, désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de PAU.

Il tiendra des permanences aux lieux, dates et horaires suivants afin de recevoir les observations du public :

- Au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn, siège de l'enquête, le lundi 29 septembre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- A la mairie de Mazerolles (10 rue de la Carrère, 64230 MAZEROLLES), le lundi 15 septembre 2025 de 15h30 à 18h30 ; le samedi 11 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 17 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- A la mairie de Morlanne (place de l'Eglise, 64370 MORLANNE), le jeudi 25 septembre 2025 de 15h30 à 18h30 ; le mardi 7 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 et le lundi 13 octobre 2025 de 14h00 à 17h00.
- A la mairie d'Arzacq-Arraziguet (13 place de la République, 64410 ARZACQ-ARRAZIGUET), le mardi 23 septembre de 14h00 à 17h00 ; le samedi 4 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 ; le mercredi 15 octobre de 14h00 à 17h00.

ARTICLE 4 : Composition des dossiers d'enquête

Les dossiers d'enquête sont constitués des pièces suivantes :

Concernant le projet de PLUi Ouest arrêté :

- Les pièces relatives à l'enquête publique incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;
- Le projet du Plan local d'Urbanisme intercommunal, comprenant :
    - Les pièces administratives :
      Les délibérations du Conseil Communautaire prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250722-2025_01_URB-AR

La délibération relative à l'approbation du bilan de la concertation, et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
Le bilan de concertation,
La délibération relative au nouvel arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal en application de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme,

- Un rapport de présentation comprenant le diagnostic, le diagnostic agricole, la justification du projet, l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- Un projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement comprenant différents documents graphiques ;
- Des annexes ;

- Les avis émis par les Communes membres de la Communauté de communes des Luys en Béarn concernées par le projet ;
- Les avis émis par les personnes publiques associées, l'autorité environnementale, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ainsi que la synthèse de ces avis et les observations susceptibles d'être prises en compte.

Concernant l'abrogation des 6 cartes communales :

- La note de présentation non technique sur les conséquences de l'abrogation.

Durant toute la durée de l'enquête, les dossiers d'enquête seront mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique et en version papier au siège de la Communauté de Communes des Luys en Béarn (68 chemin de Pau – 64121 SERRES-CASTET), aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, à l'exception des jours fériés.

Les dossiers d'enquête seront également mis gratuitement à disposition du public dans toutes les mairies accueillant une permanence du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture, à l'exception des jours fériés.

Les dossiers d'enquête seront mis gratuitement à disposition du public en version papier durant les 10 permanences organisées par le commissaire enquêteur, selon le calendrier précisé à l'article 2.

Les dossiers d'enquête publique seront communicables à toute personne à sa demande et à ses frais, pendant l'enquête publique.

Les dossiers seront consultables dans leur intégralité, en version numérique, sur des formats ouverts et accessibles conformément au Référentiel Général d'Amélioration de l'Accessibilité (RGAA) sur le site Internet de la Communauté de communes des Luys en Béarn : https://www.cclb64.fr/plui-ouest.

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250722-2025_01_URB-AR

ARTICLE 5 : Observations du public

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur sera déposé :

- Au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn, siège de l'enquête, (68 chemin de Pau 64121 SERRES-CASTET) ;
- A la Mairie de MAZEROLLES (10, rue de la Carrère 64230 MAZEROLLES) ;
- A la Mairie de MORLANNE (Place de l'Eglise 64370 MORLANNE) ;
- A la Mairie d'ARZACQ-ARRAZIGUET (13, place de la République – 64410 ARZACQ-ARRAZIGUET) ;

Du lundi 15 septembre 2025 (14h00) au vendredi 17 octobre 2025 (17h00) inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête mis à disposition aux jours et heures habituels d'ouverture au public dans les quatre lieux fixés,
- par courrier adressé à la Communauté des communes des Luys en Béarn (68 chemin de Pau – 64121 SERRES-CASTET) à l'attention de Monsieur Michel CAPDEBARTHE, commissaire enquêteur,
- ou par mail à l'adresse suivante : urbanisme@cclb64.fr en indiquant dans l'objet « Enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ouest du territoire » et à l'attention du Commissaire enquêteur.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête se déroulant du lundi 15 septembre 2025 (14h00) au vendredi 17 octobre 2025 (17h00) inclus.

ARTICLE 6 : Accessibilité

Les personnes à mobilité réduite pourront accéder aux lieux de l'enquête. Pour tout besoin spécifique, un accompagnement pourra être organisé sur demande auprès de la Communauté de communes.

ARTICLE 7 : Formalités de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans l'ensemble du Département.

15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn, dans les Mairies des Communes membres concernées par le projet ainsi que sur différents emplacements situés sur le territoire des communes concernées.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de communes.

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250722-2025_01_URB-AR

ARTICLE 8 : Prolongation de l'enquête publique

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment s'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 17 octobre 2025.

ARTICLE 9 : Suspension de l'enquête publique :

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter aux dossiers soumis à enquête des modifications substantielles, le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn pourra, après avoir entendu le Commissaire enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois.

A l'issue de ce délai, et après que le public aura été informé des modification apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Les dossiers d'enquête initiaux seront complétés dans ses différents éléments et comprendront notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

ARTICLE 10 : Fin de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, les Registres d'enquête seront transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui. Aucun courrier, ni aucun courriel, ne sera pris en compte après la clôture de l'enquête publique.

Dès réception des Registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 11 : Contrôle préventif

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours, à compter de la fin de l'enquête, pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête, examinera les observations recueillies.

Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves », ou « défavorables ».

Le commissaire enquêteur transmettra au Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn les exemplaires des dossiers de l'enquête, accompagnés des Registres et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250722-2025_01_URB-AR

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de PAU.

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le Président du Tribunal Administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le Président du tribunal Administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du Président du Tribunal Administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du Commissaire enquêteur, le Président du Tribunal Administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ses conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure de l'enquête publique.

Le Commissaire enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn et au Président du Tribunal Administratif dans un délai d'un mois.

ARTICLE 12 : Mise à disposition des conclusions

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn (68 chemin de Pau – 64121 SERRES-CASTET) et sur le site internet de la Communauté (https://www.cclb64.fr/plui-ouest) pendant un an à compter de la date de la remise du rapport et des conclusions.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera communiquée par le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn au Préfet des Pyrénées-Atlantiques.

ARTICLE 13 : Décisions susceptibles d'être prises à l'issue de l'enquête publique

Aux termes de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn se prononcera par délibération sur l'abrogation des cartes communales et le projet d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ouest du territoire.

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le
ID : 064-200067239-20250722-2025_01_URB-AR

ARTICLE 14 :

Monsieur le Commissaire enquêteur et Monsieur le Président de la Communauté des Luys en Béarn sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn et dans les mairies des 23 communes concernées, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique unique et pendant toute la durée de celle-ci.

Il sera également notifié au Préfet du département.

Fait à SERRES-CASTET, le 22 juillet 2025

La Communauté de communes des Luys en Béarn,

Le Président

Bernard PEYROULET

Communauté de communes des Luys en Béarn
68, Chemin de Pau
64121
SERRES CASTET

Département des Pyrénées Atlantiques

ENQUETE PUBLIQUE

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
Du territoire OUEST
et l'abrogation des 6 cartes communales

Communauté des communes des Luys en Béarn

du 15 septembre 2025 au 17 octobre 2025 inclus

RAPPORT
du
COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'Avis et les conclusions sont séparés

Commissaire enquêteur : Michel Capdebarthe
Dossier TA : décision n° E25000053/64 du 27 juin 2025
Destinataires : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau
Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Luys en Béarn

SOMMAIRE

A - RAPPORT

I - Présentation P.4

I - 1. Objet de l'enquête

I - 2. Cadre réglementaire

I - 3. Nature et caractéristiques du projet P.6

I - 4. Le PADD P.9

I - 5. La concertation P.11

II - Avis des organismes et institutions : PPA, MRAe, Communes P.12

III - Organisation et déroulement de l'enquête P.16

III - 1. Désignation du commissaire enquêteur

III - 2. Modalités d'organisation de l'enquête

III - 3. Durée, lieux de consultation, permanences du commissaire enquêteur

III - 4. Publicité de l'enquête

III - 5. Constitution du dossier d'enquête publique mis à disposition du public

III - 6. Consultation du dossier

III - 7. Clôture de l'enquête publique

IV - Observations du public P.21

IV - 1. Analyse comptable des observations

IV - 2. Synthèse des observations du public

IV - 3. Mémoire de réponse

IV - 4. Analyse des observations du public et réponses de la mairie

B – CONCLUSIONS ET AVIS document séparé

C – ANNEXES

A1 : pièces administratives
- la décision n° E25000053/64 du 27 juin 2025 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur (annexe)
- l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°2025-01-URB du 22 juillet 2025 par le président de la communauté de Communes des Luys en Béarn (annexe)
- le certificat d'affichage de l'enquête publique
- l'avis de publicité
- les avis de publicité sur les journaux

A2 : PV constat huissier affichage

A3 : PV constat huissier site

A4 : procès-verbal de Synthèse des Observations du Public

A5 : mémoire de réponse de la CCLB aux Observations du Public

A6 : analyse synthétique du commissaire enquêteur et CCLB des Observations du Public

A7 : analyse complète du commissaire enquêteur et CCLB des Observations du Public

A8 : courriers des Observations du Public

A9 : mails des Observations du Public

A10 : registres des permanences au Public

LEXIQUE

CCLB : Communauté de Communes des Luys en Béarn

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Fonciers

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

PADD : Projet d'aménagement et de développement durable

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

RPG : Registre Parcellaire Graphique, parcelles mises à jour chaque année à partir des déclarations des exploitants souhaitant prétendre à une aide à la Politique Agricole Commune (PAC)

SAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Pau

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

ZSC : Zone Spéciale de Conservation

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

A - RAPPORT

I - PRESENTATION

I - 1. OBJET DE L' ENQUETE

L'enquête publique a pour objet le Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle du territoire infra-communautaire Ouest de la Communauté de Communes des Luys en Béarn.
Il couvre les 23 communes de l'ancienne communauté de communes d'Arzacq composée soit Arget, Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Garos, Géus-d'Arzacq, Larreule, Lonçon, Louvigny, Malaussanne, Mazerolles, Méracq, Mialos, Montagut, Morlanne, Piets-Plasence-Moustrou, Pomps, Poursiugues-Boucoue, Séby, Uzan et Vignes.

Ce projet vise à doter le territoire d'un document d'urbanisme unique fixant les orientations d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles d'utilisation du sol et les mesures de protection du patrimoine bâti, naturel et paysager. Il définit les conditions d'accueil d'environ **850 habitants supplémentaires à l'horizon 2035**, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à **environ 38,6 hectares**, dans le cadre de la **loi Climat et Résilience**.

Ce projet intercommunal remplacera les documents et régimes d'urbanismes existants au sein de ces communes PLU, RNU, et abrogera les cartes communales.

L'enquête publique a pour mission d'assurer la participation et l'information du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement telles que mentionnées dans l'article L.123-2 du code de l'environnement.

I - 2. CADRE REGLEMENTAIRE

L'enquête publique se déroule dans le cadre réglementaire ci-après :

- le Code Général des Collectivités Territoriales
- les articles du code de l'urbanisme : art L.151-1 à L.153-60, art R.151-1 à L.153-22, art L.110 et L.121-1
- les articles du code de l'environnement : L.123-1 à L.123-19, R.123-1 et suivants
- le SCOT du Grand Pau approuvé le 29 juin 2025
- la délibération du Conseil Communautaire de la communauté de Communes d'Arzacq en date du 21 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUI
- l'arrêté Préfectoral n°64-2016-07-22-007 du 22 juillet 2016 portant la création de la communauté de Communes des Luys en Béarn
- la délibération n° 22/2018, du 29 janvier 2018, du Conseil Communautaire de la communauté de Communes, décidant de poursuivre l'élaboration du PLUI sur l'Ouest du territoire
- les différents avis émis par les personnes publiques associées (PPA), la MRAe, les Personnes Publiques Consultées
- la décision n° E25000053/64 du 27 juin 2025 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur (annexe)
- l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°2025-01-URB du 22 juillet 2025 par le président de la communauté de Communes des Luys en Béarn (annexe)
- la délibération du Conseil Communautaire de la communauté de Communes des Luys en Béarn n°16/2024 en date du 16 janvier 2025 relative à l'approbation du bilan de la concertation en arrêtant le projet du PLUI Ouest
- la délibération du Conseil Communautaire de la communauté de Communes des Luys en Béarn n° 95/2025 en date du 11 juin 2025, arrêtant à la majorité qualifiée des 2/3, le projet de PLUI Ouest après avis défavorables des communes de Piets-Plasence-Moustrou et de Seby, et après l'avis favorable avec réserve de la commune de Mazerolles

PROCEDURE DU PROJET

Le 21 décembre 2015 :
Le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Canton d'Arzacq a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le 1er janvier 2017 :
Fusion avec les Communautés de communes du Canton d'Arzacq et du Canton de Garlin,

Le 29 janvier 2018 :
La Communauté de communes des Luys en Béarn a décidé de poursuivre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur la partie ouest du territoire et d'abandonner le volet relatif au Programme local de l'habitat. L'article R. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation précise qu'un PLH doit être établi sur l'ensemble du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le 13 octobre 2021 :
Dérogation préfectorale pour entériner le PLUi infracommunautaire au titre de l'article L.154-1 du Code de l'urbanisme.

Les 10 novembre 2021 et 12 septembre 2024 :
Le PADD a fait l'objet de deux débats.

Le 9 décembre 2024 :
Clôture de la concertation

Le 16 janvier 2025 :
La CCLB a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme du territoire Ouest.

Le 11 juin 2025 :
Le Conseil communautaire de la CCLB, a une seconde fois, arrêté à la majorité qualifiée des deux tiers (2/3) le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, après les avis défavorables des communes de Piets-Plasence-Moustrou et de Séby, et après l'avis favorable avec réserve de la commune de Mazerolles.

Dans les 6 ans
qui suivent l'approbation du PLUI, une évaluation devra être réalisée. Le nombre de logements notamment, pourra être modifié par une procédure de révision du PLUI

LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Le SCoT

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Pau, approuvé le 29 juin 2015 dont la révision a été prescrite en 2021. **Il s'impose règlementairement aux documents de planification et d'urbanisme des intercommunalités.**

La loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et forestiers de 50% sur le territoire national par rapport à la dernière décennie.
Cet objectif sera décliné dans le SCoT du Grand Pau en cours de révision.

Les documents d'urbanisme existants

Les communes du territoire sont régies par les documents d'urbanisme ci-dessous :
- PLU : Arzacq-Arraziguet, Pomps
- carte communale : Geus-d'Arzacq, Lonçon, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne, Vignes
- RNU : Bouillon, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Garos, Larreule, Louvigny, Méracq, Mialos, Montagut, Piets-Plasence-Moustrou, Pousiugue-Boucoue, Séby, Uzan.

Les cartes communales seront abrogées lors de l'approbation du PLUI.

COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LES DIFFERENTS DOCUMENTS

SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne identifie l'ensemble du territoire en Zone de Répartition des Eaux (restriction d'eau en période estivale) en zone vulnérable (nitrates) et en zone sensible (bassins versants sensibles au phosphore/ ou azote).

LE SAGE
L'extrémité Nord du territoire est concernée par le SAGE Adour Amont approuvé par arrêté interpréfectoral le 19 mars 2015. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'EAU fixe les objectifs généraux d'utilisation, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

SRADDET Nouvelle Aquitaine
Le dossier ne fait pas référence au SRADDET Nouvelle Aquitaine dont la modification a été approuvée le 18 novembre 2024. (MRAE)

La loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et forestiers de 50% sur le territoire national par rapport à la dernière décennie. Elle demande par ailleurs aux SRADDET de territorialiser cet objectif d'ici 2024.

SRCAE Aquitaine
Les PLUi doivent mettre en place des mesures permettant de réduire les émissions de GES sur le territoire et viser une baisse des consommations énergétiques des futurs bâtiments

Un PCAET en cours de finalisation
La communauté de communes des Luys en Béarn a engagé une démarche pour l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) le 19 décembre 2017. Le projet est en cours de finalisation.

1 - 3 . NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

LE TERRITOIRE OUEST

Le 1er janvier 2017, la Communauté de communes du Canton d'Arzacq a fusionné avec les Communautés de communes des Luys en Béarn et du Canton de Garlin.
Suite à cette fusion, le choix aurait pu être fait de promouvoir l'élaboration du PLUi sur l'ensemble du périmètre des 66 communes. Mais, cette option est apparue prématurée, elle n'a de ce ne fait pas été retenue.
La démarche qui concerne le présent PLUi se rapporte au territoire Ouest.
Le PLUi est reconnu infracommunautaire, suite à l'obtention de la dérogation préfectorale obtenue le 13 octobre 2021

Le territoire recense **6 897 habitants en 2021**. Seules deux communes totalisent plus de 1000 habitants, et avec leurs services sont classées polarités principales :
- Arzacq- Arraziguet
- Mazerolles

La commune de Morlanne est quant à elle classée en polarité rurale intermédiaire au vu de ses services.

Le territoire présente des paysages variés et de grande qualité, structurés par un relief alternant crêtes et vallées orientées nord-ouest / sud-est. Quatre unités paysagères se distinguent :
- Vallée du Luy de Béarn – plaine agricole ouverte, ponctuée de ripisylves et de villages perchés. Pression urbaine marquée le long de la RD945.
- Collines du Luy de France – paysage bocager diversifié, patrimoine bâti remarquable, mais urbanisation linéaire et standardisée en progression.
- Plateau du Louts – espace agricole intensif, peu végétalisé, aux paysages uniformes
- Versant de la vallée du Gabas – coteaux boisés et villages en crête, structure rurale préservée mais développement urbain difficile.

Le territoire comporte un patrimoine riche avec des châteaux dont celui de Morlanne, ainsi que des bastides et bâtisses remarquables.

L'évolution démographique
Le territoire a connu une dynamique démographique avec l'accueil de **1505 habitants sur les 20 dernières années, soit plus de 21% de sa population**. Un ralentissement est relevé sur la période 2014-2020.
La population est relativement jeune avec l'installation de jeunes ménages, entrainant une augmentation des moins de 15ans. Mazerolles a vu sa population doubler depuis 1982. Au nord du territoire, un vieillement de la population est constaté.
Il est relevé une prédominance de ménages actifs aux revenus modeste, et une augmentation du nombre de retraités.

La biodiversité
La commune de Mazerolles comprend une tourbière située en limite communale Sud et s'étend sur les communes limitrophes de Cescau et Boumourt : cette zone est classée Espace Naturel Sensible du Département.
Une ZNIEFF de type 2 (720030035) coteaux de Pimbo est située sur les communes de Geaune, Boeilh et Castelnau, en limite avec les communes de Poursiugues-Boucoue et Pimbo/Lauret.
Il n'est pas recensé de site Natura 2000 sur le territoire.
Les boisements sont étroitement liés aux reliefs que constituent les coteaux et les cours d'eau, le Luy de Béarn, le Luy de France, le Gabas, le Louts.
Un tiers de la surface du territoire est boisée, avec 90% de propriétaires privés.

L'activité économique
Le territoire compte **2 zones d'activités économiques.**

- la ZAE du Soubestre à Arzacq-Arraziguet
- la ZAE d'Ayguelongue à Mazerolles

La commune de Morlanne voit la présence d'une zone d'activité privée mixte (activités, habitat, commerces…).
Les ZAE représentent une surface d'environ 22ha bruts.

L'agriculture
En 2018, la surface agricole représente 13 200ha, soit 70% du territoire. Les 267 exploitations sont réparties de façon homogène sur le territoire.

L'agriculture est de qualité avec 1/3 des exploitations labellisées et diversifiées, générant une activité économique importante. La taille moyenne des exploitations augmente avec la diminution des reprises familiales. On constate :
- une activité agricole diversifiée et identitaire, mais fragilisée par le vieillissement, la baisse du nombre d'exploitations et la proximité de zones habitées.
- une forte pluriactivité des exploitants, facteur de résilience.
- des conflits d'usages possibles entre habitat et agriculture, avec des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage proches voire à l'intérieur des tissus urbains

Le parc de logements
En 2021, le territoire Ouest compte 3 237 logements répartis sur 23 communes. Deux d'entre elles – Arzacq-Arraziguet et Mazerolles – concentrent environ un tiers du parc.
Entre 2014 et 2021, la construction s'est poursuivie avec 151 logements supplémentaires (+ 4,9 %), confirmant une dynamique modérée et continue.
Le taux de vacance est faible (3,5 %) ; la commune d'Arzacq-Arraziguet, labellisée *Petite Ville de Demain*, mène une politique de remobilisation du bâti existant en centre-bourg.

Le parc locatif représente 17,5 % des résidences principales, dont 83 % privés ; le logement social compte 89 unités, majoritairement récentes (82 % ont moins de 25 ans).
Il est constaté une augmentation récente de l'activité foncière (61 PC en 2016-2017 contre 38 PC en 2014-2015).

L'eau potable
Le territoire est concerné par deux Plans de Gestion des Étiages (PGE) :
- PGE Luys-Louts (2014) – couvre environ 80 % du territoire,
- PGE Adour Amont (2013) – pour la partie est.

Ces plans visent à gérer les débits d'étiage et la ressource en eau.

Huit masses d'eau superficielles sont répertoriées sur le territoire. Il est relevé un bon état chimique sauf dans **la masse d'eau du Luy de France avec un état écologique moyen à médiocre, principalement à cause de substances spécifiques et pratiques agricoles.**
Le bon état écologique devra être atteint d'ici 2027.

Une masse d'eau est recensée avec la retenue de l'Ayguelongue.

Les 4 masses d'eau souterraines ont un état quantitatif et chimique globalement bon.

Le territoire ne dispose d'aucune ressource locale exploitée pour l'eau potable ;
l'alimentation est assurée par le Syndicat des eaux Luys Gabas Lées, approvisionné par :

- le SMNEP (Nord-Est de Pau),
- le Syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan.

L'eau potable présente une bonne conformité bactériologique et physico-chimique.

L'assainissement

Huit communes du territoire ont un réseau d'assainissement collectif : Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Larreule, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne, Pomps et Vignes. Le réseau est présent dans les zones denses.

En dehors de Vignes, chaque commune détient une station d'épuration.

Ces stations sont déclarées conformes, **excepté celle d'Arzacq-Arraziguet, non conforme au phosphore : des travaux d'amélioration sont programmés entre 2025 et 2030.**

Le syndicat des Eaux du Tursan gère l'assainissement collectif de ces communes.

Le zonage d'assainissement collectif de ces huit communes est en cours de révision avec une enquête publique.

Le pluvial

La compétence de gestion des eaux pluviales est communale. En l'absence de schéma directeur,
le règlement fixe quelques exigences comme le l'infiltration à la parcelle.
Le territoire étant principalement rural, l'enjeu est faible.

Mobilités

Le territoire, à dominante rurale, reste **très dépendant de la voiture individuelle**. Le réseau routier est bien structuré autour des 4 axes principaux RD 944, 945, 946 et 32, reliant les communes aux pôles d'emploi extérieurs (Pau, Serres-Castet, Lacq-Orthez).
Aucune offre de transport collectif n'existe (ni bus, ni transport à la demande), ce qui accentue l'usage de l'automobile.
La Communauté de communes a adopté en 2024 un schéma directeur cyclable. Une boucle de cyclotourisme « Entre Landes et Béarn » traverse plusieurs communes.

Analyse de la consommation de l'espace

Les permis de construire et d'aménager ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier ont été intégré dans la consommation d'espaces passée.
La Communauté de Communes a privilégié la base de données OCS régional plus précise pour calculer la consommation d'espace.

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) est estimée à 70 ha : c'est la période de référence de la loi Climat et Résilience.
Entre 2014 et 2024 (10 années précédant l'arrêt du PLUI), la consommation NAF du territoire est d'environ 51,15 ha.
Les espaces potentiellement mutables ou relevant de la densification ont été identifiés dans les tissus urbains constitués.

Une analyse parcellaire a permis d'identifier les capacités internes de **densification et de mutation** :

- 125 logements potentiels en densification sur dix ans, concentrés à Arzacq-Arraziguet, Mazerolles et Vignes, dont :
    - 36 par réhabilitation de logements vacants,
    - 21 par divisions parcellaires, (50% à Arzacq, Mazerolles et Vignes)
    - 68 en comblement de dents creuses (80% à Arzacq, Mazerolles et Vignes),

- 34 par changement de destination

Le potentiel de renouvellement urbain reste limité en raison du bâti récent.

310 logements seront crées en **consommation d'espace ou comblement d'espaces interstitiels (66%** du total), sans application de rétention foncière.

Des densités différenciées sont retenues dans les zones AU et certaines zones U :
- polarité rurale centre Arzacq-Arraziguet : 20 logements/ ha
- polarité rurale centre Mazerolles : 15 logements/ ha
- polarité rurale intermédiaire Morlanne :15 logements/ ha
- communes rurales avec assainissement collectif : 10 logements/ ha

- communes rurales sans assainissement collectif : 6 logements/ ha

Bilan de la consommation d'espace :
- zones résidentielles : 29,97 ha
- zones d'activités : 1,93 ha
- zones équipements & services : 3,7 ha
- zone économie et tourisme : 3,27 ha

Total de la consommation d'espace : 38,97 ha

Le PLUI Ouest projette une consommation d'espace d'environ 38,57 ha dans les dix prochaines années, soit :
- une baisse de la consommation d'espace de 31% par rapport à la décennie précédente (consommation 2014- 2024 : 51,15 ha)
- une réduction de moins de 45% par rapport à la loi climat et résilience (consommation 2011-2021 : 70 ha)

Le projet de PLUI s'inscrit dans la trajectoire de la loi ZAN.

Un phasage est mis en place sur des OAP afin de ne les ouvrir à l'urbanisme qu'à partir de 2031. Cela permettra une cohérence avec la loi climat et résilience qui stipule une trajectoire de réduction de -50% sur la temporalité 2021-2031.

Les risques
PPRI : aucune commune n'est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondations.
Un risque de rupture de barrage est identifié et concerne les communes de Coublucq, Lonçon, Mialos, Poursiugues-Boucoue, Séby.

Indicateurs de suivi

Ce chapitre définit les outils d'évaluation destinés à mesurer, dans le temps, les effets du PLUi sur l'environnement et la mise en œuvre des orientations du PADD.
Les indicateurs retenus permettent de suivre :

- L'état de l'environnement : évolution des trames vertes et bleues, des surfaces boisées, agricoles et humides, qualité des eaux, biodiversité, gestion des déchets et de l'eau potable, performance des stations d'épuration.
- Le développement territorial : évolution démographique, production de logements (dont sociaux), typologie du bâti, consommation foncière, création d'équipements, commerces et entreprises.
- La modération de la consommation d'espace : suivi des densités, du rythme d'urbanisation et du respect des objectifs de réduction de l'artificialisation.
- L'énergie et le climat : progression des énergies renouvelables, réduction des émissions de gaz à effet de serre et amélioration des performances énergétiques.

En synthèse
Les indicateurs assurent un pilotage continu du PLUi, garantissant que le projet reste compatible avec la trajectoire "zéro artificialisation nette" (ZAN), tout en maintenant un équilibre entre développement, environnement et qualité de vie.

1 - 4 . LE PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Les trois axes structurent la stratégie :

Axe 1 – Une identité rurale au cœur du projet
Le territoire se caractérise par une grande diversité paysagère et patrimoniale, organisée en quatre unités contrastées :

- Plaine du Pont-Long et vallée du Luy de Béarn : grands espaces ouverts de maïsiculture.
- Coteaux et vallée du Luy de France : mosaïque de cultures, prairies et boisements.
- Plaine du Louts : paysages agricoles très ouverts, dominés par les grandes cultures.
- Versant du Gabas : prairies et bocage structuré autour de hameaux et fermes isolées.

Le PADD vise à préserver les paysages, le patrimoine bâti (bastides, châteaux, églises, moulins, lavoirs) et à intégrer les extensions urbaines dans le paysage rural.

Dynamique agricole :
L'agriculture demeure le pilier du territoire. Le PLUi cherche à :

- Garantir la pérennité des exploitations et la cohérence des entités agricoles.
- Limiter la pression foncière, notamment dans la plaine du Pont-Long.
- Protéger les terres maraîchères et biologiques, et encourager la diversification.

Biodiversité et cadre de vie :
Le document met en avant la préservation de la Trame Verte et Bleue :

- Protection des coteaux boisés, zones humides, cours d'eau (Luy, Gabas, Louts).
- Lutte contre la fragmentation des milieux et maintien de coupures d'urbanisation.
  Des espaces de nature sont intégrés au sein des villages pour améliorer le cadre de vie.

Tourisme durable et énergies renouvelables :
Le PADD valorise les atouts touristiques (bastides, chemins de randonnée, sites patrimoniaux) et encourage un tourisme doux (randonnée, vélo, loisirs nature).
Il soutient le développement maîtrisé des énergies renouvelables (solaire, bois-énergie, rénovation thermique), dans le respect du patrimoine et des paysages.

Urbanisation qualitative :
L'urbanisation est recentrée sur les bourgs, hiérarchisée selon l'armature territoriale :

- Développement privilégié à Arzacq-Arraziguet, Mazerolles et Morlanne.
- Limitation de l'urbanisation linéaire le long des RD944 et RD945.
- Intégration paysagère des constructions et prise en compte des risques naturels et anthropiques (crues, bruit, servitudes).

Axe 2 – Une solidarité territoriale renforcée
Habitat :
Objectif : **800 à 850 habitants supplémentaires à 10 ans,** soit environ **450 logements**.
Les priorités :

- Réhabilitation du bâti ancien et des logements vacants.
- Diversification de l'offre (types de logements, statuts d'occupation).
- Mixité sociale dans les communes polarités.

Équipements et services :
Le PLUi favorise un maillage équilibré :

- Accès aux services de proximité pour tous les secteurs.
- Renforcement du rôle des pôles centres et intermédiaires.
- Soutien au commerce de proximité et encadrement du développement le long des axes principaux.

Développement économique :
La stratégie économique s'appuie sur :

- Le renforcement des zones d'activités intercommunales de Mazerolles et d'Arzacq-Arraziguet.
- Le soutien à l'artisanat local et aux activités rurales spécifiques (loisirs, tourisme).
- Le maintien des infrastructures de gestion des déchets.

Mobilité :
Les orientations visent une mobilité adaptée au contexte rural :

- Recentrage de l'urbanisation pour favoriser les déplacements à pied et à vélo.
- Création d'aires de covoiturage et amélioration des liaisons douces.
- Sécurisation des circulations dans les bourgs.
- Maîtrise des extensions le long de la RD945 (axe de transit majeur).

Axe 3 – Sobriété foncière et lutte contre l'étalement urbain
Le PADD fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace** :

- **Moins de 40 hectares** d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés toutes fonctions confondues.
- Environ **35 %** du développement par **réinvestissement urbain** (densification, réhabilitation, comblement de dents creuses).
- **65 %** en extension maîtrisée, localisée autour des bourgs.

Cette démarche traduit la volonté d'un **développement raisonné**, adapté aux besoins démographiques et économiques, tout en préservant les équilibres paysagers, agricoles et écologiques du territoire.

LE DIAGNOSTIC

Durant le diagnostic,
de juin 2018 à septembre 2019 :
- 4 réunions de groupes de suivi : organisation, calendrier, ajustement diagnostic
- 8 comités de travail : construction du diagnostic, diagnostic agricole, etc…
- 3 comités de pilotage : synthèse et validation du diagnostic

Phase PADD,
d'octobre 2019 à septembre 2024 :
- 7 groupes de suivi : enjeux, orientations…
- 2 comités de travail : scénarios de développement
- 3 comités de pilotage : ajustement PADD

Traduction règlementaire,
de janvier 2022 à décembre 2024
- 13 groupe de suivi : calendrier, bilan, échanges partenaires…
- 18 comités de pilotage : validation, arbitrage…

1 - 5 . LA CONCERTATION

La concertation s'est tenue avec les habitants des communes du territoire durant l'élaboration du PLUI.

La communication
La communauté de communes des Luys en Béarn a communiqué avec les habitants du territoire tout au long de la concertation du PLUI.

Dossier d'information : un dossier papier a été mis à la disposition du public dans chaque mairie du territoire et au siège de la CCLB.

Site internet : un espace dédié au PLUI a été mis en place sur le site internet de la communauté de communes des Luys en Béarn.
380 vues ont été comptabilisées pendant la durée de la consultation.

Réunions publiques
7 réunions publiques se sont tenues, avec la participation de 180 personnes environ :
En 2021 :
Présentation du PLUI, du diagnostic et du PADD
- le 15 novembre à 18h00 à Mazerolles : 40 participants
- le 15 novembre à 20h30 à Poursiugues-Boucoue : 14 participants
- le 18 novembre à 19h00 à Pomps : 21 et 8 participants

En 2024 :
Présentation des différents outils règlementaires
- le 14 février à 18h00 à Garos : 24 participants
- le 14 février à 20h30 à Mazerolles : 30 participants
- le 19 février à 19h00 à Arzacq-Arraziguet : 48 participants

Les réunions publiques ont été annoncées :
- par voie de presse (république des Pyrénées)
- par affichage au siège de la CCLB et sur les 23 communes
- sur le site internet de la CCLB

Registres
La communauté de communes des Luys en Béarn a mis à disposition du public dans les 23 communes et au siège de la CCLB, un registre pour que le public puisse s'exprimer (observations, questions...).

Nombre d'observations du public
Sur les registres : 21
- 19 observations ont été recueillies sur le registre de la commune de Géus-d'Arzacq
- 1 observation a été recueillie sur le registre de la commune de Malaussanne
- 1 observation a été recueillie sur le registre de la CCLB

Les observations portent :
- 17 sur la demande de classement de terrains en zone constructible
- 1 sur le maintien de terrains en zone non constructible
- 1 sur la prise en compte des équipements communaux dans le PLUI

Sur les courriers : 42

- 39 portaient sur la demande de classement de terrains en zone constructible
- 1 sur un projet de centrale photovoltaïque au sol
- 1 sur un projet touristique
- 1 sur le développement d'une activité

Avis du commissaire enquêteur
Le Conseil Communautaire de la communauté de Communes des Luys en Béarn n°16/2024 en date du 16 janvier 2025 a approuvé le bilan de la concertation en arrêtant le projet du PLUI Ouest
La concertation vise à associer le public le plus en amont possible dans l'élaboration des documents d'urbanisme tels que le PLUI.
Elle est censée apporter un regard supplémentaire à l'EPCI pour consolider son projet de PLUI, notamment sur l'environnement, sur le PADD, ect.
Le commissaire enquêteur constate que la communauté de communes des Luys en Béarn a mis en place toutes les procédures nécessaires pour assurer la concertation avec le public (communication, réunions publiques, dossier, registres, etc…).
Les observations témoignent que le public a bien reçu l'information de la démarche du PLUI.

Sur 63 observations, le commissaire enquêteur relève 56 demandes de classement de terrain en zone constructible.
Il est à souligner l'absence d'observations sur le projet PLUI, notamment sur les orientations du PADD.
Les réunions publiques, avec une participation satisfaisante au global, ont permis de réels moments d'échanges avec la population. De nombreuse explications, éclaircissements, précisions ont pu être apportés.
Le commissaire enquêteur estime que la concertation a été conforme et satisfaisante.

II - REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, MRAe, COMMUNES

Les PPA ont été associées à la démarche. Au total, 5 réunions se sont tenues :
- 1 lors du diagnostic territorial
- 1 lors de la construction du PADD
- 3 lors de la traduction règlementaire

II - 1 Les avis des personnes publiques associées et consultées (PPA- PPC)

- **La Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées**
  L'organisme a rendu un avis favorable le 6 mai 2025 sans remarques.
- **La Communauté de Communes de Lacq-Orthez**
  L'organisme a rendu un avis favorable le 14 mars 2025 sans remarques.
- **SMGP : Syndicat mixte du Gave de Pau**
  Le SMGP donne un avis favorable au projet de PLUI Ouest avec des remarques le 16 avril 2025.
- **DDTM : Direction Départementale des territoires et de la Mer**
  La DDTM émet un avis favorable au projet de PLUI le 22 mai 2025 sous réserve de la prise en compte de quelques remarques.
- **L'institution Adour- SAGE**
  L'organisme a rendu un avis favorable le 21 mai 2025 avec des remarques.
- **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**
  La CDPENAF donne un avis favorable au projet de PLUI Ouest avec des remarques le 20 mai 2025.
- **La Chambre d'Agriculture**
  L'organisme a rendu un avis favorable avec réserves le 23 avril 2025.

Organismes n'ayant pas répondu

- INAO Nouvelle Aquitaine
- Conseil Départemental
- Centre national de la propriété forestière
- Chambre de commerce et de l'industrie
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Syndicat mixte Pau Béarn Mobilités
- Conseil Régional Nouvelle Aquitaine

II - 2 La MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

L'organisme a rendu un avis favorable avec réserves le 26 mars 2025.

Le tableau ci-dessous reprend de manière synthétique l'ensemble des avis des PPA avec les réponses de la CCLB.

II - 3 Avis des communes

Avis des conseils municipaux des communes sur le projet PLUI :

Organisme consulté	Observations principales	Réponses CCLB
	Recommande de créer des STECAL pour les activités para-agricoles (ETA, négoce, centres d'allotement).	Plus de 70 STECAL identifiés. Difficulté avec les projets mais dont l'implantation n'est pas possible en zone agricole car non nécessaire à l'exploitation (silos)
	Souhaite ajuster ou supprimer certains STECAL (Nae Malaussanne, Nt1 Méracq, Ne Bouillon, Nt2 Pomps, Aeq Mazerolles, Nt2 Garos, Nt2 Geus d'Arzacq,...).	Les zonages pourront être ajustés
	Demande le retrait de certaines zones AU (Mazerolles, Mialos) en conflit avec les continuités agricoles.	Mazerolles : maitrise foncière communale Mialos : procédure de déclassement en cours
	extension incohérente en zone UC : Séby : (sud-ouest), déclarée à la PAC, possibilité d'urbaniser une dent creuse, Louvigny : (sud) , déclarée à la PAC	
	S'interroge sur la zone EnR à Morlanne et sur le lac d'Arzacq-Arraziguet classé en zone Ner. La CA propose d'intégrer des zones identifiées sur Arzacq-Arraziguet, Coublucq, Mazerolles et Piets-Plasence-Moustrou	Le fléchage des zones proposées doit être arbitré dans le cadre du PCAET et du PLUI ? Pas de PCAET...
CDPENAF	Règlement : limiter à 30 m l'implantation des annexes en zones A et N.	Le règlement sera ajusté pour la distance des annexes.
	STECAL : rappel de la nécessité d'en créer pour les activités de prestation ou service agricoles qui souhaitent évoluer	Analyse au cas par cas pour réduire ou supprimer les STECAL litigieux.
	Liste d'une trentaine de STECAL favorables, d'autres à revoir (ex : Mer 1, Mal 2, Mon1, Cou1....	Les STECAL seront réajustés, voire supprimés selon les cas
	Sobriété foncière : encourager des densités plus fortes en zones rurales (≥ 6 log./ha).	Densités conformes au SCoT (6 log./ha pour les communes rurales sans assainissement).
	Signale une incompatibilité entre zonage AU et périmètre de réciprocité à Mialos.	Procédure de déclassement en cours à Mialos.
DDTM	Scénario démographique jugé ambitieux (1,1 %/an).	Scénario démographique compatible avec le SCoT en vigueur. Chute des permis de construire sur la période 2020-2021 due à la pandémie liée au COVID
	Demande de justification des besoins en logement (450 logts) et de la répartition entre densification et extension.	Rééquilibrage entre densification et extension.
	incohérence de zonage entre communes : des fonds de jardins classés en zone N, ailleurs en zone U...	La même méthodologie a été appliquée : une attention sera portée aux secteurs ciblés
	Certaines zones U s'apparentent à des zones AU : prévoir OAP	Distinction entre les zones U et AU faite via l'art R.151-18 du CU
	Expliciter l'objectif de 450 logements	La justification du choix de projet sera détaillée
	Densités passées non précisées	Une analyse sera faite dans les tissus urbains existants pour démontrer la pertinence des densités retenues
	Sous-estimation du potentiel de densification en dents creuses	La CCLB analysera les éléments pointés
	La densité recherchée approximative fait perdre toute son efficience	La CCLB en prend note
	Difficile de savoir si certaines parcelles en extension ont été prises en compte dans le calcul de la consommation foncière	Les parcelles en extension sont comptabilisées dans la consommation de l'espace. Si tel n'est pas le cas, c'est la raison d'une autorisation d'urbanisme avec travaux commencés
	Certains secteurs à vocation économique ne relèveraient pas de la densification mais de l'extension	La parcelle pointée est située dans un lotissement et est qualifiée de macro-lot. Il s'agit donc d'une dent creuse
	La réduction de la consommation foncière n'est que de 25% (et non 31%) pour la période 2021-2031, seulement 8ha à partir de 2031 ...	La CCLB affinera les chiffres annoncés et uniformisera l'effort de réduction foncière réalisé par les communes
	Augmenter les densités des communes rurales en passant de 6 à 8 logements/ha	Le PLUI est compatible avec les densités du SCOT. Infiltration des sols difficile
	Mazerolles OAP secteur 3 : fragmentation des espaces naturels et agricoles (PADD), à basculer en zone A ou N	L'urbanisation est éclatée. Il s'agit d'un terrain communal
	Les zones humides n'ont pas été toutes évitées (ex Bouillon)	Nouvelle expertise écologique à Bouillon, modification prévue si ZH confirmée.
	Ecart entre le nombre de zones humides inventoriées et avérées	Les ZH avérées sont issues d'une expertise terrain. Les ZH inventoriées sont issues du SAGE Adour Amont
Syndicat Mixte du Grand Pau	OAP « Paysage et patrimoine » à renforcer : vues, clôtures végétales, typologie du bâti.	Ajustement de l'OAP « Patrimoine et paysage » pour y intégrer les demandes du SCoT.
	Ajuster la trame verte et bleue (TVB) : zones tampons 15/30 m selon hiérarchie des cours d'eau.	Vérification et mise à jour des zones tampons.
	Attention aux constructions à proximité des cours d'eau (Pomps)	Le zonage pourrait être ajusté
	attention aux étiages : adéquation recherchée entre développement et capacité des cours d'eau	La CCLB en prend note
	La part de production de logements visés pour les polarités (50%) correspond aux objectifs du SCOT, même si différencié	La CCLB en prend note
	Regrette la production des logements sociaux à partir de 2031(sauf Mazerolles)	La CCLB en prend note
	Dans les zones déjà urbanisées (UB, UC, UH), le détourage au plus près des habitations	Les zones U ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière
	L'objectif de réduction de 31% de la consommation foncière est inférieur à l'objectif de 50%. Pour autant, cet objectif s'inscrit dans la trajectoire	Le projet tend vers cette trajectoire

Organisme consulté	Observations principales	Réponses CCLB
Mission Régionale d' Autorité Environnementale (MRAe)	Doit citer la révision 2024 du SRADDET	Références au SRADDET actualisées dans le rapport de présentation.
	Cartographier les continuités écologiques	Une cartographie de la trame TVB pourrait être mise en œuvre
	Densifier certains hameaux et quartiers	Préservation de l'identité rurale
	Manque de cartographie pour représenter la sélection des parcelles susceptibles d'être urbanisées en densification ou en mutation	Les possibilités de compléter les cartographies seront le cas échéant étudiées
	Justifier les perspectives de croissance démographiques supérieures aux tendances récentes	cf réponse DDTM
	revoir à la baisse la proportion de logements prévus en extension	cf réponse DDTM
	Identification des enjeux environnementaux dans les zonages U et AU	Le dossier pourrait être ajusté
	Une protection d'éléments (art L.151-23) ou L.151-19 du CU, ou des EBC garantirait mieux les objectifs de préservation des paysages et des continuité écologiques	La CCLB pourrait intégrer les positions règlementaires comme le L.151-23 sur certaines OAP sectorielles
	Une parcelle AUY de 3,98ha ne peut être considérée comme une dent creuse	cf réponse DDTM
	Justifier que les dents creuses ne sont pas à intégrer dans la consommation d'espaces	La CCLB renvoie à la méthodologie en annexe du rapport de présentation
	Réduire la consommation NAF en cohérence avec l'objectif 2021-2031 et au-delà de 2031	Le PLUI met en œuvre un phasage avec une ouverture des zones AU à compter de 2031
	Accroître la densité en zones bâties.	Les densités sont en adéquation avec le SCOT
	Eviter la dispersion de l'urbanisation, notamment en dehors des bourgs sur les communes rurales	Les 3 polarités existent grâce aux communes rurales satellites
	Certaines zones à urbaniser sont en linéarité, en contradiction avec les coupures d'urbanisation souhaitées (Arget, Bouillon, Fichous-Riumayou, Mazerolles)	Les secteurs retenus ont fait l'objet de réflexion vis à vis du contexte d'implantation et de leur proxilité avec le bourg
	Apporter des données sur la ressource en eau, les stations d'épuration et l'assainissement non collectif.	La CCLB va étudier les possibilités de compléter le dossier
	Compléter l'état initial de l'environnement relatif aux haies bocagères,	Boisements identifiées L.151-23 du CU : 3554ha Linéaires boisés au titre L.151-23 du CU : 158km
	Réévaluer les choix d'urbanisation par rapport à certaines zones humides : Bouillon	La zone humide a été confirmée : un nouveau projet est à l'étude
	Le territoire ne dispose pas de PCAET. Fixer des objectifs de production d'Enr, notamment l'éolien	Deux zones pour des Enr ont été identifiées
	La consommation de l'espace semble sous-estimée en zone urbaine	Il existe du potentiel en densification et mutabilité sans consommation d'espace, et du potentiel avec consommation d'espace
	La réduction de la consommation foncière de 44% par rapport à la période 2011-2021 ne s'inscrit pas dans les objectifs du SRADDET	Conformément à la hiérarchie des normes, la compatibilité du PLUI ne s'apprécie pas par rapport au SRADDET, mais avec le SCOT
	Recommander de renforcer la protection des zones humides et des éléments paysagers	Application élargie du L.151-23 pour protéger boisements et haies.
SAGE Adour Amont	Incohérence dans les sources de données utilisées, des confusions entre les zones humides effectives, probables, potentielles	La CCLB va vérifier et proposer le bon outil règlementaire
	Forte recommandation de proscrire les espèces exotiques envahissantes	La CCLB étudiera la possibilité d'intégrer une liste d'espèces à proscrire
	Un quartier isolé à Morlanne et des habitats diffus à Louvigny concernés par le risque inondation	Sera traité au cas par cas lors des autorisations d'urbanisme. L'art R 111-2 du CU pourra être utilisé
	L'état initial de l'environnement ne mentionne pas le risque érosion	La CCLB analysera les données mentionnées
	S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau potable	La CCLB se rapprochera des gestionnaires concernés

II - 3 Avis des communes

Avis des conseils municipaux des communes sur le projet PLUI :

Commune	Date	Avis	Objet
ARGET	Pas de délibération		
ARZACQ-ARRAZIGUET	08/04/2025	Favorable	
BOUILLON	18/03/2025	Favorable	
CABIDOS	25/03/2025	Favorable	
COUBLUCQ	Pas de délibération		
FICHOUS-RIUMAYOU	01/04/2025	Favorable	
GAROS	14/04/2025	Favorable	
GEUS- D'ARZACQ	21/03/2025	Favorable	
LARREULE	17/03/2025	Favorable	
LONCON	04/04/2025	Favorable	
LOUVIGNY	18/03/2025	Favorable	
MALAUSSANNE	26/02/2025	Favorable	
MAZEROLLES	10/03/2025	Favorable avec réserve	Création STECAL
MERACQ	08/04/2025	Favorable	
MIALOS	11/04/2025	Favorable	
MONTAGUT	10/04/2025	Favorable	
MORLANNE	18/03/2025	Favorable	
PIETS-PLASENCE-MOUSTROU	07/04/2025	Défavorable	Sans explications
POMPS	17/04/2025	Favorable	
POURSIUGUES-BOUCOUE	10/02/2025	Favorable	
SEBY	09/04/2025	Défavorable	Sans explications
UZAN	04/04/2025	Favorable	
VIGNES	Pas de délibération		

II - 5 Commentaires du commissaire enquêteur des réponses de la CCLB aux PPA

Conformément à l'article L.153-40, les PPA-C, la MRAe, les communes ont été consultées.

Le commissaire enquêteur a relevé les différents avis favorables des PPA et de la MRAe, certains favorables, d'autres avec des remarques, voire des réserves.
L'absence de réponse des autres organismes vaut avis favorable.
Le commissaire enquêteur prend acte des différentes réponses de la CCLB.

Le commissaire enquêteur livre son analyse sur les thèmes généraux dans les conclusions et avis qui sont dans un document séparé.

III - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III - 1. Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, Monsieur Michel CAPDEBARTHE, cadre Collectivités Territoriales ERDF GRDF en retraite a été désigné le 27 juin 2025par madame la Présidente du tribunal Administratif de PAU (décision n° E25000053/64).

III - 2. Modalités d'organisation de l'enquête

Avant l'enquête
Rencontres avec la CCLB
Le commissaire enquêteur a rencontré :
- monsieur Bernard PEYROULET président de la Communauté de communes des Luys en Béarn (CCLB)
- monsieur Philippe LABORDE-RAYNA, vice-président de la CCLB, en charge de l'aménagement de l'urbanisme
- monsieur Thomas FERLANDO, Directeur Général Adjoint de la CCLB
- monsieur David BRIANCON, directeur Aménagement
- madame Emilie LACABANNE, responsable service urbanisme CCLB
- madame Emilie SENEGAS, planification CCLB
- madame Flora LETANG, chargée de mission planification CCLB
- madame Charlotte MORLAAS du bureau d'étude ARTELIA

Le commissaire enquêteur a rencontré, et échangé à de nombreuses reprises par la suite les techniciens du pôle Aménagement/ Développement durable de la CCLB. Au cours de ces réunions l'organisation de l'enquête publique a été arrêtée avec notamment :
- le choix des sites
- les dates et heures des permanences
- les formalités d'affichage en mairie et la publicité

Le commissaire enquêteur a également assisté à une réunion avec les techniciens du pôle Aménagement/Développement durable de la CCLB et les secrétaires des mairies des 3 polarités où se tiendront les permanences (Arzacq-Arraziguet, Mazerolles, Morlanne) afin d'affiner l'organisation et les modalités de l'enquête publique (site, dossiers, liaisons avec le siège de l'enquête, ect…).
Une proçédure a été établie.

Rencontre avec les élus du territoire Ouest
Le commissaire enquêteur a rencontré les maires des 23 communes sur chaque site. Des échanges ont eu lieu sur les spécificités, les contraintes, les attentes. Il est allé reconnaître les sites, notamment les OAP.

Réunions
Le commissaire enquêteur a échangé avec :
- le service pôle urbanisme DDTM 64
- le Syndicat Eau et Assainissement du Marseillan et du Tursan
- les services de la Chambre d'Agriculture

Pendant l'enquête
Le commissaire enquêteur a échangé de nombreuses fois avec les services du pôle Aménagement/Développement durable de la CCLB pour s'assurer du bon déroulement de l'enquête publique.

Après l'enquête
Le commissaire enquêteur a échangé de nombreuses fois avec les services du pôle Aménagement/Développement durable de la CCLB.
Il a également effectué de nouvelles visites sur le terrain en lien avec certaines observations du public.

III - 3. Durée, permanences

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 15 septembre à 14h00 au vendredi 17 octobre 2025 à 17h00, soit 33 jours consécutifs.
Le commissaire enquêteur a tenu dix permanences afin de renseigner et recevoir les observations du public.
Ces permanences ont eu lieu :
- au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn, siège de l'enquête, le lundi 29 septembre de 14h00 à 17h00
- à la mairie d'Arzacq-Arraziguet, le mardi 23 septembre de 14h00 à 17h00, le samedi 4 octobre de 9h00 à 12h00, le mercredi 15 octobre de 14h00 à 17h00
- à la mairie de Mazerolles, le lundi 15 septembre de 15h30 à 18h30, le samedi 11 octobre de 9h00 à 12h00, le vendredi 17 octobre de 9h00 à 12h00
- à la mairie de Morlanne, le jeudi 25 septembre de 15h30 à 18h30, le mardi 7 octobre de 9h00 à 12h00, le lundi 13 octobre de 14h00 à 17h00

III - 4. Publicité

Sur la presse :
L'avis d'enquête publique du PLUI Ouest est paru sur deux journaux différents (annexe) :

- Sud-Ouest
- L'Eclair et La République des Pyrénées
L'avis d'enquête a été publié sur ces quotidiens :
- le mercredi 27 août 2025
- le jeudi 8 mai 2022

Sur les panneaux d'affichage papier des collectivités :
L'avis de publicité a été inséré (format A3 jaune fluo) sur les panneaux d'affichage papier des 23 communes du territoire Ouest et au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn.

De nombreux avis de publicité plastifiés (format A3 jaune fluo) ont été affichés sur plusieurs endroits : supports bâtiments publics (salles polyvalentes, salle des fêtes, etc) et sur différents espaces publics à l'aide de piquets et panneaux bois.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Luys en Béarn a adressé au commissaire enquêteur :
- un certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique du PLUI Ouest au siège, en date du 22 juillet 2025
- un certificat d'insertion du dossier d'enquête publique du PLUI Ouest sur le site de la CCLB
Le commissaire enquêteur a pu constater lors des visites en mairies la qualité et la pose de panneaux d'affichage sur plusieurs endroits stratégiques.
Les dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement ont été respectées.

III - 5. Constitution du dossier d'enquête mis à la disposition du public

I PIECES RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE

II AVIS SUR LE DOSSIER

III DOSSIER DE PLUI ARRETE

0 PIECES ADMINISTRATIVES
- Délibération du Conseil Communautaire prescrivant l'élaboration du PLUi
- Délibération de la poursuite de la proçédure du PLUI
- PV des deux débats du PADD 1 et 2
- Délibération arrêtant le projet et comprenant le bilan de la concertation,
- Délibération arrêtant le PLUi le 21 sept 2021 (2ème arrêt)

1 RAPPORT DE PRESENTATION
- Résumé non technique
- Diagnostic
- Etat initial de l'environnement
- Evaluation du projet
- Justification des choix
Annexes

2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4 REGLEMENT
4.A Règlement écrit
4.B Règlement graphique

5 ANNEXES

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier
Le dossier est conforme aux dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme
Le dossier est clair et lisible pour le public.
Le CE relève cependant quelques annexes avec des précisions à apporter (ex : densification : mettre le nom de la commune sur chaque carte graphique)
Des copié/collés sont inutiles, par exemple :
- étude sur les zones humides : la liste du matériel, bibliographie, liste détaillée des intervenants, etc…est rappelée à chaque étude
- les orientations du PADD sont rappelées sur chaque fiche commune (pièce 1E)
Cela contribue à alourdir le document et le rendre encore plus indigeste pour le public.

III - 6. Consultation du dossier d'enquête mis à disposition du public

6 - a. consultation physique

Le dossier était consultable par le public dans les mairies de :
- ARZACQ-ARRAZIGUET
- MAZEROLLES
- MORLANNE

Et au siège de la CCLB.
Un registre des observations du public à feuillets non mobiles a été mis à disposition sur chaque lieu de consultation.

6 - b. consultation dématérialisée

Le dossier était consultable sur un poste informatique au siège de la CCLB.

Sur le site web :
Le dossier était consultable au format électronique sur le site web de la Communauté de communes des Luys en Béarn : www-cclb64.fr/plui-ouest
Le commissaire enquêteur a contrôlé la cohérence entre le dossier PUI papier et celui présent sur le site.
Huissier.
Le CE a souhaité que le résumé non technique qui était inséré dans le rapport de présentation soit également extrait et visible séparément sur un icône dédié
L'accès au dossier sur le site est relativement aisé pour le public avec des icônes :
- pièces relatives à l'enquête publique
- avis émis sur le dossier
- courriels reçus lors de l'enquête publique
- pièces administratives
- rapport de présentation
- résumé non technique
- PADD
- OAP
- règlement
- annexes
- dossier abrogation des 6 cartes communales

Le site a été constaté par huissier (annexe).
Les réceptions de mails montrent l'accessibilité et le bon fonctionnement du site depuis le début de l'enquête publique jusqu'à sa clôture le 17 octobre 2025.

Nombre de connexions sur le site (sur l'onglet du PLUi) pendant l'enquête publique du 15 septembre au 17 octobre 2025 : 207 connexions

III - 7. Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique a été clôturée le 17 octobre 2025 à 17h00.
Le commissaire enquêteur a recueilli les registres, pièces annexées et courriers à la CCLB.
Ces pièces seront restituées à la CCLB lors de la remise du rapport.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L ORGANISATION DE L ENQUETE :

Sur la presse :
L'avis d'enquête publique a été inséré sur au moins deux journaux locaux distincts à grande diffusion.
L'avis d'enquête publique est bien paru au moins 15 jours avant le début de l'enquête, et dans les 8 jours qui suivent le démarrage de l'enquête publique.

Sur l'avis d'enquête publique :
Le commissaire enquêteur a été sollicité pour émettre ses observations éventuelles sur l'avis d'enquête publique.

Sur le site web :
Le site web est facile d'accès. Un onglet intitulé PLUI Ouest avec un raccourci permet d'accéder directement :
- au dossier
- au dépôt d'observations en ligne
Le commissaire enquêteur a contrôlé la cohérence entre le dossier PLUI papier et celui présent sur le site.
Le CE a souhaité que le résumé non technique qui était inséré dans le rapport de présentation soit également extrait et visible séparément sur un icône dédié.
Les observations déposées en lignes ont été expurgées des coordonnées personnelles des pétitionnaires (mail, tél par rapport au RGPD).
Le commissaire enquêteur a contrôlé au fil de l'eau :
- l'accès au site
- la présence des différentes pièces du dossier, conformes au dossier papier sur les sites
- la mise en ligne des observations
Il a été relevé sur la période de l'enquête publique :
- 207 connexions sur le PLUi
Le commissaire enquêteur juge la consultation du site, et donc du dossier faible au regard des enjeux.

Sur les relations avec les représentants de la CCLB et du bureau d'études
Le commissaire enquêteur salue la qualité des échanges tout au long de l'enquête publique avec les différents représentants.

Sur les relations avec les maires rencontrés
Le commissaire enquêteur n'a eu aucune difficulté à rencontrer les différents élus au sein de leur commune.
Il salue la qualité des échanges qui lui ont permis de mieux appréhender les enjeux territoriaux.

Sur les lieux de permanence :
Les choix sur les 3 polarités étaient judicieux par rapport aux différentes personnes qui se sont déplacées.
60 personnes sont venues aux permanences du commissaire enquêteur :
- MAZEROLLES : 22 personnes
- MORLANNE : 18 personnes
- ARZACQ-ARRAZIGUET :19 personnes
- siège CCLB : 1 personne

Sur les jours et heures de permanence : l'alternance entre le matin, l'après-midi, la fin d'après-midi et le samedi matin a permis de proposer une offre large au public.
Le commissaire enquêteur a souhaité que la dernière permanence se déroule le matin, la clôture de l'enquête publique étant à 17h00, afin de laisser la possibilité de recevoir ou de contacter le public qui n'aurait pu être reçu.
Le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences.

Sur l'aide du personnel de mairie aux permanences :
La CCLB a fourni au commissaire enquêteur l'accès à l'outil GEO64 sur l'ensembles des 23 communes. Cela lui a permis de faire les recherches à la parcelle de chaque commune directement lorsque le public le sollicitait, sans avoir à solliciter l'aide du personnel de mairie. L'outil très bien fait a plusieurs couches, avec notamment l'intégration du zonage graphique du projet de PLUi sur chaque commune. Le personnel administratif des 3 polarités a aidé notamment dans la tenue du dossier à disposition du public, sur l'accueil du public, sur certaines sollicitations du CE notamment par rapport au PLU.
Le personnel s'est montré très coopératif.

Sur la participation du public :
Le public a manifesté son intérêt à cette enquête publique :
- en se déplaçant aux permanences
- en déposant des observations en ligne et par courrier

60 personnes se sont déplacées aux permanences, et dans certains cas, ont déposé des observations multiples.
Le public a privilégié les permanences physiques.

Sur le dossier :
Le commissaire enquêteur juge les documents clairs pour la compréhension du public, même si c'est un dossier très lourd.

Les articles L.123-12 et R.123-8 du code de l'environnement, ainsi que les articles L.153-54 à L.153-59 à R.153 du code de l'urbanisme ont été respectés.

IV - OBSERVATIONS DU PUBLIC

IV - 1. Analyse comptable des observations

Au cours de l'enquête publique le public a eu la possibilité de faire des observations :
- sur le registre d'enquête publique,
- par courrier
- par mail sur le site de la CCLB

Le public a déposé 102 observations dont 3 hors délai*, soit **98 observations retenues.**
* Les observations hors délai étaient :

- courrier avec accusé de réception reçu le 20 octobre 2025 à la CCLB
  Il s'agit de **monsieur et madame LEBLANC Cédric à SEBY**.
  Objet : demande de reclassement en zone AU de la parcelle A757 à SEBY
  Remarque : le même dossier a déjà été communiqué au commissaire enquêteur par mail à urbanisme@cclb64.fr le 15 octobre 2025 enregistré et analysé sous le n° : @-CCLB-21.

- courrier avec accusé de réception reçu le 20 octobre 2025 à la CCLB
  Il s'agit de **monsieur Jean-Michel GALLARDO**, avocat pour le compte de la commune de SEBY.
  Objet : justification ouverture immédiate à l'urbanisme des deux OAP.
  Remarque : le même dossier a déjà été communiqué au commissaire enquêteur par mail à urbanisme@cclb64.fr le 15 octobre 2025 enregistré et analysé sous le n° : @-CCLB-22.

- 22 octobre : mail reçu à urbanisme@cclb64.fr
  Il s'agit **de monsieur LASSALE Mathieu à ARZACQ**.
  Objet : demande de changement de destination d'une grange.

Ces observations ne seront pas prises en compte (art R123-13 du code de l'environnement), mais seront annexées au rapport.

Observations registres : 66
ARZACQ : 25
MAZEROLLES : 23 (+ 6 annexes)
MORLANNE : 17 (+ 5 annexes)
CCLB : 1

Mails : 26

Courriers : 6

Total : 98

Déduction 17 doublons (et triplons) : **81**
* en enlevant les doublons entre les permanences, les courriers et les courriels. Les compléments à une observation comptent pour une seule observation.

Certaines observations comportant 2 à 3 thèmes différents, et nécessitant des réponses à chaque thème précis, seront scindées.

Nombre de personnes souhaitant un renseignement aux permanences : 17
(le CE a répondu aux permanences, concernant des zonages principalement)

Détail :
- renseignement sur zonage parcelle : 14
- demande urbanisation parcelle : 19
- changement de destination : 9
- demande STECAL : 7
- OAP : 19
- PLUI (règlement) : 6
- Divers : : 8

IV - 2. Synthèse des observations du public

Le commissaire enquêteur a remis et commenté le Procès-Verbal de synthèse des observations du public au cours d'une réunion à la Communauté des Communes des Luys en Béarn le 24 octobre 2025. (annexe)
Liste des personnes ayant assisté à cette réunion :
- David Briançon
- Emilie Lacabanne
- Emilie Senegas
- Flora Letang
- Philippe Laborde-Rayna
- Charlotte Morlas (BE Artelia)

IV - 3. Mémoire de réponse

La Communauté de Communes des Luys en Béarn a remis au commissaire enquêteur le mémoire de réponse aux observations du public par voie dématérialisée le 7 novembre 2025.(annexe)

IV - 4. Analyse des observations du public par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a émis un avis sur chaque observation du public. Ils sont consultables en annexe :

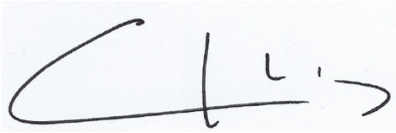
- A6 : analyse synthétique du commissaire et CCLB enquêteur des Observations du Public

- A7 : analyse complète du commissaire et CCLB enquêteur des Observations du Public

---

Fin du rapport
Le 16 novembre 2025

Michel CAPDEBARTHE
Commissaire enquêteur



Département des Pyrénées Atlantiques

ENQUETE PUBLIQUE

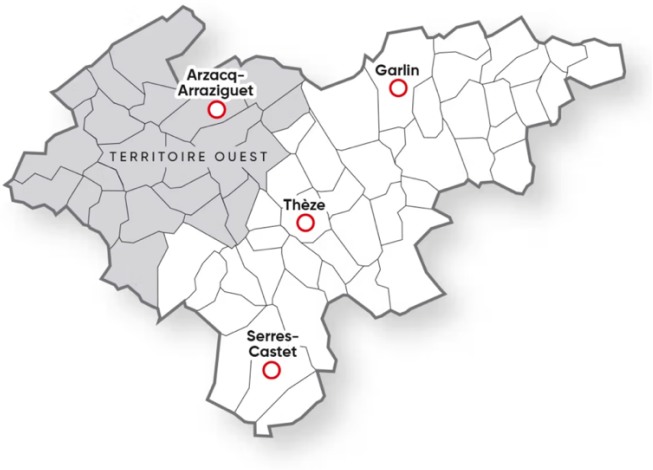
PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
Du territoire OUEST
Et l'abrogation des 6 cartes communales

Communauté des communes des Luys en Béarn

du 15 septembre au 17 octobre 2025 inclus

CONCLUSIONS et AVIS
du

COMMISSAIRE ENQUETEUR



Commissaire enquêteur : Michel Capdebarthe
Dossier TA : décision n° E25000053/64 du 27 juin 2025
Destinataires : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau
Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Luys en Béarn

B – CONCLUSIONS ET AVIS

I – OBJET

L'enquête publique a pour objet le Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle du territoire infra-communautaire Ouest de la Communauté de Communes des Luys en Béarn.
Il couvre les 23 communes de l'ancienne communauté de communes d'Arzacq soit Arget, Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Garos, Géus-d'Arzacq, Larreule, Lonçon, Louvigny, Malaussanne, Mazerolles, Méracq, Mialos, Montagut, Morlanne, Piets-Plasence-Moustrou, Pomps, Poursiugues-Boucoue, Séby, Uzan et Vignes.

Le territoire recense 6 897 habitants en 2021. Seules deux communes totalisent plus de 1000 habitants, et avec leurs services sont classées polarités principales :
- Arzacq- Arraziguet
- Mazerolles

La commune de Morlanne est quant à elle classée en polarité rurale intermédiaire au vu de ses services.

Le 1er janvier 2017, la Communauté de communes du Canton d'Arzacq a fusionné avec les Communautés de communes des Luys en Béarn et du Canton de Garlin.
Suite à cette fusion, le choix aurait pu être fait de promouvoir l'élaboration du PLUi sur l'ensemble du périmètre des 66 communes. Mais, cette option est apparue prématurée, elle n'a de ce ne fait pas été retenue.
La démarche qui concerne le présent PLUi se rapporte au territoire Ouest.
Le PLUi est reconnu infracommunautaire, suite à l'obtention de la dérogation préfectorale obtenue le 13 octobre 2021

Ce projet vise à doter le territoire d'un document d'urbanisme unique fixant les orientations d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles d'utilisation du sol et les mesures de protection du patrimoine bâti, naturel et paysager. Il définit les conditions d'accueil d'environ **850 habitants supplémentaires à l'horizon 2035**, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à **environ 38,6 hectares**.

Ce projet intercommunal remplacera les documents et régimes d'urbanismes existants au sein de ces communes PLU, RNU, et abrogera les 6 cartes communales.

L'enquête publique a pour mission d'assurer la participation et l'information du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement telles que mentionnées dans l'article L.123-2 du code de l'environnement.

II - CONSTATS

Le commissaire enquêteur a constaté les points suivants :

- l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°2025-01-URB du 22 juillet 2025 par le président de la communauté de Communes des Luys en Béarn
- la décision n° E25000053/64 du 27 juin 2025 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur (annexe)
- **la concertation**
  La communauté de communes des Luys en Béarn a communiqué avec les habitants du territoire tout au long de la concertation du PLUI.

Dossier d'information : un dossier papier a été mis à la disposition du public dans chaque mairie du territoire et au siège de la CCLB.
Site internet : un espace dédié au PLUI a été mis en place sur le site internet de la communauté de communes des Luys en Béarn.
380 vues ont été comptabilisées pendant la durée de la consultation.
Réunions publiques
7 réunions publiques se sont tenues, entre 2021 et 2024, avec la participation de 180 personnes environ :
Les réunions publiques ont été annoncées :
- par voie de presse (république des Pyrénées)
- par affichage au siège de la CCLB et sur les 23 communes
- sur le site internet de la CCLB

Registres
La communauté de communes des Luys en Béarn a mis à disposition du public dans les 23 communes et au siège de la CCLB, un registre pour que le public puisse s'exprimer (observations, questions...).

Nombre d'observations du public
Sur les registres : 21
Les observations portent :
- 17 sur la demande de classement de terrains en zone constructible
- 1 sur le maintien de terrains en zone non constructible
- 1 sur la prise en compte des équipements communaux dans le PLUI
Sur les courriers : 42
- 39 portaient sur la demande de classement de terrains en zone constructible
- 1 sur un projet de centrale photovoltaïque au sol
- 1 sur un projet touristique
- 1 sur le développement d'une activité

Les avis des personnes publiques associées et consultées (PPA- PPC)

- **La Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées** a rendu un avis favorable le 6 mai 2025 sans remarques.
- **La Communauté de Communes de Lacq-Orthez** a rendu un avis favorable le 14 mars 2025 sans remarques.
- **SMGP : Syndicat mixte du Gave de Pau** donne un avis favorable au projet de PLUI Ouest avec des remarques le 16 avril 2025.
- **DDTM :** émet un avis favorable au projet de PLUI le 22 mai 2025 sous réserve de la prise en compte de quelques remarques.
- **L'institution Adour- SAGE** a rendu un avis favorable le 21 mai 2025 avec des remarques.
- **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**
  La CDPENAF donne un avis favorable au projet de PLUI Ouest avec des remarques le 20 mai 2025.
- **La Chambre d'Agriculture** a rendu un avis favorable avec réserves le 23 avril 2025.
  La MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale a rendu un avis favorable avec réserves le 26 mars 2025.

❖ **Avis des conseils municipaux des communes sur le projet PLUI** (1er semestre 2025) :
Les communes ont donné un avis favorable au projet de PLUI, sauf :
- Mazerolles : favorable avec réserve (création STECAL)
- Piets-Plasence-Moustrou : défavorable
- Séby : défavorable

A noter :
- Arget : pas de délibération
- Coubluc : pas de délibération
- Vignes : pas de délibération

❖ **Durée, permanences**
L'enquête publique s'est déroulée du lundi 15 septembre à 14h00 au vendredi 17 octobre 2025 à 17h00, soit 33 jours consécutifs.
Le commissaire enquêteur a tenu dix permanences :
- à la CCLB, siège de l'enquête, le lundi 29 septembre de 14h00 à 17h00

- à la mairie d'Arzacq-Arraziguet, le mardi 23 septembre de 14h00 à 17h00, le samedi 4 octobre de 9h00 à 12h00, le mercredi 15 octobre de 14h00 à 17h00
- à la mairie de Mazerolles, le lundi 15 septembre de 15h30 à 18h30, le samedi 11 octobre de 9h00 à 12h00, le vendredi 17 octobre de 9h00 à 12h00
- à la mairie de Morlanne, le jeudi 25 septembre de 15h30 à 18h30, le mardi 7 octobre de 9h00 à 12h00, le lundi 13 octobre de 14h00 à 17h00

❖ **Publicité**

Sur la presse :

L'avis d'enquête publique du PLUI Ouest est paru sur deux journaux différents (annexe) :
- Sud-Ouest
- L'Eclair et La République des Pyrénées

L'avis d'enquête a été publié sur ces quotidiens :
- le mercredi 27 août 2025
- le jeudi 8 mai 2022

Sur les panneaux d'affichage papier des collectivités :

L'avis de publicité a été inséré (format A3 jaune fluo) sur les panneaux d'affichage papier des 23 communes du territoire Ouest et au siège de la CCLB.

De nombreux avis de publicité plastifiés (format A3 jaune fluo) ont été affichés sur plusieurs endroits : supports bâtiments publics (salles polyvalentes, salle des fêtes, etc) et sur différents espaces publics à l'aide de piquets et panneaux bois.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Luys en Béarn a adressé au commissaire enquêteur :
- un certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique du PLUI Ouest au siège, en date du 22 juillet 2025
- un certificat d'insertion du dossier d'enquête publique du PLUI Ouest sur le site de la CCLB

Le commissaire enquêteur a pu constater lors des visites en mairies la qualité et la pose de panneaux d'affichage sur plusieurs endroits stratégiques.

Les dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement ont été respectées.

❖ **Dossier présenté à l'enquête publique**

II Avis sur le dossier
III dossier de PLUI arrêté
0 Pièces administratives
- Délibération du Conseil Communautaire prescrivant l'élaboration du PLUi
- Délibération de la poursuite de la proçédure du PLUI
- PV des deux débats du PADD 1 et 2
- Délibération arrêtant le projet et comprenant le bilan de la concertation,
- Délibération arrêtant le PLUi le 21 sept 2021 (2ème arrêt)

1 Rapport de présentation
- Résumé non technique
- Diagnostic
- Etat initial de l'environnement
- Evaluation du projet
- Justification des choix

Annexes

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable
3 Orientation d'aménagement et de programmation
4 Règlement
4.A Règlement écrit
4.B Règlement graphique
5 Annexes

Le dossier est conforme aux dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme
Le dossier est clair et lisible pour le public.

- **Consultation du dossier d'enquête mis à disposition du public**
  - **consultation physique**

    Le dossier était consultable par le public dans les mairies de :
    - Arzacq-Arraziguet
    - Mazerolles
    - Morlanne

    Et au siège de la CCLB.

    Un registre des observations du public à feuillets non mobiles a été mis à disposition sur chaque lieu de consultation.
  - **consultation dématérialisée**

    Le dossier était consultable sur un poste informatique au siège de la CCLB.
    Sur le site web de la Communauté de communes des Luys en Béarn : www-cclb64.fr/plui-ouest
    207 connexions ont été enregistrées sur le PLUI en ligne.
    Le commissaire enquêteur a contrôlé la cohérence entre le dossier PLUI papier et celui présent sur le site.
    Huissier.

- **Participation du public**

  60 personnes sont venues aux permanences du commissaire enquêteur :
  - MAZEROLLES : 22 personnes
  - MORLANNE : 18 personnes
  - ARZACQ-ARRAZIGUET :19 personnes

Sur les jours et heures de permanence : l'alternance entre le matin, l'après-midi, la fin d'après-midi et le samedi matin a permis de proposer une offre large au public.
Le commissaire enquêteur a souhaité que la dernière permanence se déroule le matin, la clôture de l'enquête publique étant à 17h00, afin de laisser la possibilité de recevoir ou de contacter le public qui n'aurait pu être reçu.
Le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences.

- **Observations du public**

  Le public a déposé 102 observations dont 3 hors délai*, soit **98 observations retenues.**

  * Les observations hors délai étaient :

  - courrier avec accusé de réception reçu le 20 octobre 2025 à la CCLB
    Le même dossier a déjà été communiqué au commissaire enquêteur par mail à urbanisme@cclb64.fr
    le 15 octobre 2025 enregistré et analysé sous le n° : @-CCLB-21.
  - courrier avec accusé de réception reçu le 20 octobre 2025 à la CCLB
    Le même dossier a déjà été communiqué au commissaire enquêteur par mail à urbanisme@cclb64.fr
    le 15 octobre 2025 enregistré et analysé sous le n° : @-CCLB-22.
  - 22 octobre : mail reçu à urbanisme@cclb64.fr

  Ces observations ne seront pas prises en compte (art R123-13 du code de l'environnement), mais seront annexées au rapport.

  Observations registres : 66
  ARZACQ : 25
  MAZEROLLES : 23 (+ 6 annexes)
  MORLANNE : 17 (+ 5 annexes)
  CCLB : 1

  Mails : 26
  Courriers : 6
  Total : 98 Déduction 17 doublons (et triplons) : **81**

- **Procès-Verbal de synthèse des observations du public**

  Le commissaire enquêteur a remis et commenté le Procès-Verbal de synthèse des observations du public au cours d'une réunion à la CCLB le 24 octobre 2025, (annexe) soit dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête publique.

- **Mémoire de réponse**

  La Communauté de Communes des Luys en Béarn a remis au commissaire enquêteur le mémoire de réponse aux observations du public par voie dématérialisée le 7 novembre 2025, (annexe) soit dans les 15 jours qui ont suivi la remise du Procès-Verbal de synthèse des observations du public.

III - CONCLUSIONS

Le commissaire enquêteur apporte ses conclusions suivantes :

- **SUR LA CONCERTATION**

La concertation vise à associer le public le plus en amont possible dans l'élaboration de projets, tels que le PLUi. Elle vise à apporter un regard supplémentaire à la communauté de communes pour consolider son projet de PLUi, notamment sur l'environnement, sur le PADD, ect**.**
Ayant constaté les différentes étapes nécessaires dans le processus (publicité, presse, réunions, newsletter, etc…), le commissaire enquêteur estime que la communauté de communes des Luys en Béarn a respecté la procédure de concertation avec le public.
Les observations témoignent que le public a cependant bien eu l'information de la démarche du PLUI.
7 réunions publiques se sont tenues, avec la participation de 180 personnes.
Les réunions publiques, avec une participation satisfaisante au global, ont permis de réels moments d'échanges avec la population. De nombreuse explications, éclaircissements, précisions ont pu être apportés.

Lors de cette concertation du public, 63 observations ont été émises. 57 observations concernaient des demandes de classement de terrains en zone constructible, soit 88% des observations.
Aucune observation n'a été émise sur l'objet principal de la concertation, notamment le PADD.

Le commissaire juge utile de rappeler la définition de la concertation :
« la concertation est l'action de débattre , dans le cadre d'un dialogue engagé entre tous les acteurs concernés, qui échangent leurs arguments, afin de prendre en compte les divers points de vue exprimés et **de faire ainsi émerger l'intérêt général**, en amont de la mise en forme d'une proposition, avant de s'accorder en vue d'un projet commun. La concertation se distingue de la négociation.
C'est le cas par exemple lorsqu'une collectivité territoriale engage un processus de concertation avec la population locale dans la perspective d'un aménagement : la décision finale appartient aux élus qui seuls en détiennent formellement le pouvoir, mais qui devront intégrer les résultats de la concertation. »
Le PLUi est bel et bien un outil qui s'attache à l'intérêt général, avec des règles et des choix partagés au sein d'un espace élargi qu'est l'intercommunalité.

Le commissaire enquêteur estime que la concertation a été conforme et satisfaisante.

- **SUR LE DOSSIER**

Le commissaire enquêteur juge les documents clairs pour la compréhension du public.
Le CE relève cependant quelques annexes avec des précisions à apporter (ex : densification : mettre le nom de la commune sur chaque carte graphique)
Des copié/collés sont inutiles, par exemple :
- étude sur les zones humides : la liste du matériel, bibliographie, liste détaillée des intervenants, etc…est rappelée à chaque étude
- les orientations du PADD sont rappelées sur chaque fiche commune (pièce 1E)

Cela contribue à alourdir le document.
Le dossier est conforme aux dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme

- **SUR LA PUBLICITE**

La première insertion dans la presse a bien été réalisée au moins 15 jours avant l'enquête, et la deuxième dans les huit premiers jours de l'enquête.
Au-delà de l'affichage règlementaire sur les panneaux des mairies, nombreux avis de publicité plastifiés (format A3 jaune fluo) ont été affichés sur plusieurs endroits : supports bâtiments publics (salles polyvalentes, salle des fêtes, etc) et sur différents espaces publics à l'aide de piquets et panneaux bois.
Le commissaire enquêteur a pu constater la diversité des endroits et la visibilité des affichages depuis l'espace public.
Des personnes externes au territoire se sont déplacées lors des permanences, prouvant que le projet du PLUI Ouest a été visible au public sur plusieurs canaux différents.
Le commissaire enquêteur n'a pas eu de remarque du public sur ce point. Il estime que la publicité a été de nature à informer largement le public, tel en atteste le nombre d'observations.
Les dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement ont été respectées.

- **SUR LE SITE CCLB :**

Le dossier était consultable au format électronique sur le site web de la Communauté de communes des Luys en Béarn : www-cclb64.fr/plui-ouest
Le commissaire enquêteur a contrôlé la cohérence entre le dossier PLUI papier et celui présent sur le site.
Le CE a souhaité que le résumé non technique qui était inséré dans le rapport de présentation soit extrait et visible sous un onglet dédié.
Le site a été constaté par huissier (annexe).
Les réceptions de mails montrent l'accessibilité et le bon fonctionnement du site depuis le début de l'enquête publique jusqu'à sa clôture le 17 octobre 2025.
Nombre de connexions sur le site (sur l'onglet du PLUi) pendant l'enquête publique du 15 septembre au 17 octobre 2025 : 207 connexions
Le commissaire enquêteur estime que le site était facile d'accès, mais regrette le faible nombre de visites sur le dossier de PLUI.

- **SUR L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le commissaire enquêteur a rencontré :
- le président de la Communauté de communes des Luys en Béarn (CCLB)
- le vice-président de la CCLB, en charge de l'aménagement de l'urbanisme
- le Directeur Général Adjoint de la CCLB
- le directeur Aménagement de la CCLB
- le responsable service juridique de la CCLB
- la responsable service urbanisme CCLB
- les chargées de planification CCLB
- la chargée du bureau d'étude ARTELIA
- les services administratifs des 3 polarités

Le commissaire enquêteur a par la suite rencontré, et échangé à de nombreuses reprises les services du pôle Aménagement/ Développement durable de la CCLB.

Rencontre avec les élus du territoire Ouest
Le commissaire enquêteur a rencontré les maires des 23 communes sur chaque site. Des échanges ont eu lieu sur les spécificités, les contraintes, les attentes. Il est allé reconnaître les sites, notamment les OAP.

Réunions
Le commissaire enquêteur a échangé avec :
- le service pôle urbanisme DDTM 64
- le Syndicat Eau et Assainissement du Marseillan et du Tursan
- les services de la Chambre d'Agriculture

Le commissaire enquêteur estime que le choix des sites et le nombre de permanences a permis au public de se déplacer, tel en atteste le nombre d'observations.
Sur les jours et heures de permanence : l'alternance entre le matin, l'après-midi, la fin d'après-midi et le samedi matin a permis de proposer une offre large au public.
Le commissaire enquêteur a souhaité que la dernière permanence se déroule le matin, la clôture de l'enquête publique étant à 17h00, afin de laisser la possibilité de recevoir ou de contacter le public qui n'aurait pu être reçu.
Le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences.

Le commissaire enquêteur salue la qualité des échanges avec l'ensembles des différents interlocuteurs depuis le début jusqu'à la fin de l'enquête publique.
Il en va de même lors des rencontres individuelles sur site avec tous les élus du territoire.

Le commissaire enquêteur juge que l'organisation et le déroulement de l'enquête publique se sont très bien passées.

Les dispositions des articles L.123-9 et R.123-6 du code de l'environnement ont été respectées.

- **SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Les personnes publiques associées ont été régulièrement sollicitées pour donner leur avis au vu du projet qui leur a été adressé, lors du 1er arrêt et du 2ème arrêt du PLUi.
La communauté des communes des Luys en Béarn a produit un mémoire en réponse aux différentes observations, recommandations et réserves.
Des ajustements de la CCLB sont demandés sur certaines OAP, sur le périmètre de plusieurs STECAL, Sous-estimation du potentiel de densification en dents creuses, la prise en compte de zones humides, etc…
Le commissaire enquêteur émet son avis sur des thèmes principaux dans les présentes conclusions.

- **SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Le public a déposé 102 observations dont 3 hors délai*, **soit 98 observations retenues**.
Ces observations ne seront pas prises en compte (art R123-13 du code de l'environnement), mais seront annexées au rapport.
Déduction 17 doublons (et triplons) : soit 81observations.

Nombre de personnes souhaitant un renseignement aux permanences : 17
Le commissaire enquêteur a répondu aux demandes de renseignement du public lors des permanences, 14 concernaient des zonages.

Détail :
- renseignement sur zonage parcelle : 14
- demande urbanisation parcelle : 19
- changement de destination : 9
- demande STECAL : 7
- OAP : 19
- PLUI (règlement) : 6
- Divers : : 8

Lors des permanences, le commissaire enquêteur a renseigné 14 personnes qui souhaitaient connaître le zonage de parcelle dans le projet de PLUI. Le public a eu les explications qui ont conduit au choix des zonages.
Chaque observation a fait l'objet d'une réponse de la CCLB dans son mémoire de réponse du 7 novembre 2025 (annexé).
Le commissaire enquêteur a de son côté analysé chaque situation, en recherchant une cohérence avec les orientations du PADD et du SCOT (Avis du CE aux observations du public, annexé en 2 versions : l'une complète, avec photos, schémas par endroits ; l'autre synthétisée pour une recherche rapide).
Le public s'est montré toujours courtois.
La contrainte de réduction de l'espace ENAF dans le cadre de la loi climat et résilience rend quasiment impossible l'accès à la demande de nouvelles sollicitations d'urbaniser de nouvelles parcelles.
Le commissaire enquêteur regrette la non prise en compte de demandes de STECAL à vocation agro/touristique notamment lors de l'enquête publique, tout en comprenant la contrainte de calendrier et de limitation de la consommation de l'espace.

- **SUR L'OBJECTIF DE CROISSANCE**

Sur la période 1999-2009, la croissance a été la plus forte avec un taux de +1,8% par an.
La croissance est restée soutenue sur la période 2009-2014 avec un taux à +1,2%.
Le territoire a ainsi accueilli plus de 1500 habitants au cours des 20 dernières années.
La courbe de croissance s'infléchit sur la période 2014-2020 avec un net ralentissement (0,54%)
Le scénario initial de 1,23 % jugé trop ambitieux a été revu à la baisse : 1,10%.

La chute des permis de construire sur la période 2020-2021 est due principalement à la pandémie liée au COVID.
La croissance moyenne du territoire est atténuée par certaines communes du Nord du territoire qui ont perdu des habitants.
L'augmentation des taux d'intérêt, l'inflation, l'augmentation des coûts de la M/O et des matériaux après le COVID, entraînent des surcoûts de la construction.

Le parc de logement comporte une part importante de résidences principales avec 88,9% du parc, et une vacance faible à 3,5%, signe de l'attractivité du territoire.

Même s'il continue de baisser, le nombre d'habitants par ménage reste nettement supérieur au-delà du territoire (passage de 2,7 en 1999 à 2,4 en 2020). Cela démontre que le territoire reste attractif.

Le cadre de vie, des coûts d'acquisition foncière compétitifs confèrent une attractivité au territoire Ouest.

Le scénario démographique est certes jugé ambitieux, mais le commissaire enquêteur estime qu'il permettra de tirer l'ensemble des communes du territoire vers le haut.
Le scénario démographique reste compatible avec le SCoT en vigueur.

- **SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX**

Une servitude de mixité sociale sur les 3 polarités (Arzacq-Arraziguet, Mazerolles, Morlanne) pour une production d'environ 41 logements sociaux, soit 10% du nombre total de logements.
Le commissaire enquêteur estime que cette mesure est cohérente avec les objectifs du SCOT.
Il regrette toutefois que l'OAP d'Arzacq-Arraziguet soient phasées en 2031 car il existe des besoins en logements sociaux et petits logements.
Suite à des observations sur une OAP, le commissaire enquêteur rappelle que 70 % des Français sont éligibles aux logements sociaux. Des besoins se font ressentir dans le rural, avec notamment le desserrement des familles .

- **SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES**

Le Projet de PLUi Ouest génère des incidences environnementales globalement maîtrisées grâce à une stratégie de recentrage du développement sur les bourgs, à des densités différenciées et à la protection des milieux naturels. Aucune incidence directe n'est identifiée sur le réseau Natura 2000, le territoire n'étant pas concerné, mais des incidences indirectes demeurent possibles via la gestion des eaux usées et pluviales.
Le PLUi met en place des mesures d'évitement et de réduction importantes : zonage protecteur le long des cours d'eau, identification des ripisylves et des zones humides, limitation stricte de l'imperméabilisation et priorité donnée à l'infiltration des eaux pluviales.
Les zones humides et les continuités écologiques constituent les milieux les plus sensibles.
Des projets doivent être modifiés, voire déplacés comme l'OAP de Bouillon.
Les réservoirs de biodiversité, boisements et haies structurantes sont largement protégés à travers les zonages N et NCe et l'identification au titre de l'article L.151-23.
L'activité agricole est également concernée par le projet. La consommation d'espaces agricoles (environ 30 ha) constitue l'incidence la plus notable.
Les risques de pollution et nuisances sont globalement limités.
Les nuisances sonores ou atmosphériques restent modérées compte tenu du caractère rural du territoire et de l'absence de nouvelles zones d'activités génératrices de nuisances près des zones habitées.
En matière de risques naturels, aucune urbanisation nouvelle n'est prévue dans les secteurs exposés aux inondations selon les Atlas des Zones Inondables.
Les incidences paysagères demeurent limitées grâce au recentrage du développement sur les bourgs.
Le PLUi vise à éviter le mitage et la banalisation du paysage rural, notamment en contrôlant les extensions linéaires et en valorisant le patrimoine bâti et végétal.
Enfin, les incidences sur le climat et l'énergie concernent principalement les déplacements, la voiture restant le mode dominant. Le PLUi tente d'en atténuer les effets par le développement des mobilités douces, la proximité entre habitat et services, et le soutien aux énergies renouvelables.

Le commissaire enquêteur estime que les incidences du PLUi sur l'environnement apparaissent maîtrisées, grâce à un ensemble cohérent de mesures d'évitement, de réduction et de protection, et à une consommation d'espace significativement réduite par rapport aux périodes précédentes.

- **SUR L'AGRICULTURE**

L'emploi dans le secteur agricole représente 16,7% de l'emploi sur le territoire (donnée 2015), bien supérieur aux moyennes départementale (3,9%). La diversification de l'activité agricole est prégnante
L'effort de réduction de la consommation d'espaces naturel et agricoles par rapport à la décennie précédente est significatif et le PLUi privilégie la densification, le comblement des espaces interstitiels et le maintien d'unités agricoles cohérentes.
Les risques de conflits d'usage sont réduits par la prise en compte des bâtiments d'exploitation et le classement en zone A de la quasi-totalité des terres agricoles.
Le caractère vertueux du PLUI interdit la possibilité aux jeunes agriculteurs de construire à proximité de leur activité agricole. Le commissaire enquêteur le regrette. Une démarche de sensibilisation des élus parlementaires a été engagée pour faire évoluer le cadre législatif et règlementaire.

Le commissaire enquêteur estime que les contraintes de la loi climat et résilience ont un impact direct et vital sur l'agriculture et l'ambition d'une souveraineté alimentaire.

- **SUR L'ECONOMIE**

Le DOO 5.2 du SCOT flèche l'organisation, l'accueil et le développement des activités économiques.
Le commissaire enquêteur estime équilibrée la répartition et l'offre des ZAE sur le territoire.
Des efforts ont été réalisés par la CCLB pour diminuer des surfaces de zone d'activité. **Le commissaire enquêteur estime qu'aller au-delà réduirait les possibilités à accueillir des projets économiques sur le territoire et altérer l'attractivité.**

- **SUR L'ASSAINISSEMENT**

Le territoire comprend 8 stations de traitement des eaux usées. Seule la station d'Arzacq-Arraziguet est déclarée non conforme depuis 2022 sur le paramètre phosphore.
Dans le schéma directeur de la commune de 2020, des recommandations ont été émise pour augmenter la capacité de la station de 1500 à 1800 Eh.
Une enquête publique est en cours relative à la révision du zonage d'assainissement des communes : Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Larreule, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne, Pomps et Vignes.

Le commissaire enquêteur n'a pas trouvé dans le dossier d'enquête publique en cours la budgétisation pour les travaux nécessaires sur la station d'Arzacq-Arraziguet.
Aussi, **le commissaire enquêteur émet une réserve** : la poursuite de l'urbanisation des communes d'Arzacq-Arraziguet et Vignes sera conditionnée par :
- **la mise aux normes de la station d'Arzacq-Arraziguet**
- **l'adaptation de la capacité** la station d'Arzacq-Arraziguet à accueillir les nouveaux logements sur la commune et sur Vignes

Bien entendu, le projet de PLUI sera également conditionné par les éventuelles réserves qui pourraient être émises lors de l'enquête publique en cours relative à la révision du zonage d'assainissement.

- **SUR LA CONSOMMATION DE l'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL**

La loi climat et résilience du 22 août 2021 est venue introduire l'objectif de « zéro artificialisation nette » ZAN à l'horizon 2050. La loi prévoit une diminution du rythme de l'artificialisation des sols par période décennale. Pour la première décennie 2021-2031, elle fixe un objectif de division par deux de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédente (2011-2021).
La consommation d'espace ENAF sur la période 2011-2021 au niveau du territoire Ouest est de 70 ha**.**

Le PLUi Ouest prévoit une consommation d'espace de 38,57 hectares pour les dix prochaines années (2024-2034), soit une réduction de 45%.
Conformément au code de l'urbanisme (article L. 151-4), une analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles doit être effectuée sur les dix années précédant l'arrêt du projet, à savoir sur la période 2014-2024.
La consommation d'espace 2014-2024 est de 51,15ha, entrainant une réduction de 25% (au lieu de 31% annoncés dans le rapport comme remarqué par la DDTM).

Afin de gérer le développement urbain dans le temps et de prendre en compte les orientations de la loi climat et résilience, environ 121 logements ne sont programmés qu'à partir de 2031 (soit 8,15 ha).
La réduction est certes moindre que l'objectif recherché, mais le commissaire enquêteur reconnaît que si le projet de PLUI n'avait pas été retardé et aurait été présenté 3 à 4 années plus tôt, le territoire serait proche d'une baisse à 45%.
Il est vrai qu'en reculant la présentation du projet, la base de la consommation passée recule de 51 à 70 ha.
Des ajustements de la CCLB vont être réalisés notamment sur la diminution de certains STECAL surdimensionnés.

La loi TRACE en 2025 accorde un délai supplémentaire pour atteindre l'objectif 2030 avec un report en 2034. La proposition de loi vise à assouplir plusieurs mesures en matière de réduction d'artificialisation des sols, sans toutefois remettre en cause l'objectif national et final de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050. L'objectif intermédiaire de diminuer la bétonisation des sols de 50% d'ici 2031 est repoussé à 2034 et régionalisé.
La loi "Climat et résilience" a prévu deux étapes : jusqu'en 2031, la mesure de l'artificialisation par le décompte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et fonciers (Enaf), puis, après 2031, un décompte de l'artificialisation "au réel" au moyen de repérages et de l'intelligence artificielle. Le maintien du mode actuel de calcul (décompte en fonction des Enaf) permettra aux élus locaux de conserver une forme de souplesse comme par exemple soustraire les bâtiments agricoles ou les dents creuses en milieu urbain (terrains non bâtis entre deux constructions).

Le commissaire enquêteur estime que le projet de PLUi Ouest s'inscrit dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace. Le projet est compatible avec la « trajectoire ZAN ».

- **SUR LES STECAL**

La création d'un STECAL en espace naturel ou agricole est liée à un projet précis. Il n'est pas juridiquement possible d'anticiper la création d'un STECAL. Les règles d'urbanisme ne sont pas adaptées et ne favorisent pas la création de projets dans le monde agricole, qui a besoin de se diversifier. Le commissaire enquêteur le regrette.

L'ensemble des STECAL (Na, Nae, Ne, NL, Ns, Nt1 et Nt2) représente une consommation d'espace de 3,27ha.
Le CE estime que les surfaces des 16 STECAL type Ne sont optimisées, s'agissant d'équipements publics. Des réductions de périmètres devront être opérées sur notamment les STECAL type Na, Nt1 et Nt2 afin d'être compatibles aux avis des PPA.

Dans le cadre de la procédure, l'ensemble des STECAL sont soumis à l'avis de la CDPENAF. Cette dernière s'est déjà prononcée suite à l'arrêt du PLUi sur l'ensemble des STECAL créés par le projet de PLUi.
Le calendrier contraint de l'approbation du PLUI complexifie un nouveau passage du dossier en CDPENAF. Les enjeux de réduction de la consommation foncière compromettent aussi la prise en compte de ce projet.
Le commissaire enquêteur le comprend, mais le regrette, car la décision bloquera des projets économiques à vocation agricole, touristique.

- **SUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION**

L'art L.151-11 du code de l'urbanisme stipule : *« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site… »*

Le commissaire enquêteur relève la qualité des fiches de qualification de chaque demande de changement de destination (Pièce 1E du rapport)
34 changements de destination ont été identifiés lors de l'arrêt du PLUI.
Lors de l'enquête publique, il a été dénombré 5 nouvelles demandes de changement de destination :
- 4 présentent des enjeux agricoles qui rendent incompatibles ces demandes
- 1 concerne une ancienne ferme réaménagée pour l'accueil de 15 lits : un STECAL a été demandé en parallèle

Le commissaire enquêteur en déduit que la CCLB a effectué un remarquable travail de recensement de sites éligibles à un changement de destination, ce avant l'arrêt du projet de PLUI.

OAP PHASAGE

Les communes rurales ayant deux OAP font l'objet d'un phasage avec une ouverture à l'urbanisation en 2031 pour la 2ème OAP. Il existe un risque d'ouvrir à l'urbanisation des OAP en 2031 alors que certaines OAP ouvertes en 2026 pourraient dans certains cas être faiblement remplies, créant un mitage.

Le commissaire enquêteur demande que les OAP des communes rurales prévues à l'ouverture à l'urbanisme dès 2031 soient conditionnées par un taux de remplissage à 2/3 des OAP 2026. Les maisons construites, et les permis mis en œuvre seront pris en compte.
Il émet une réserve à cet effet.

BOUILLON

La parcelle A389 avait fait l'objet d'un PC qui avait été autorisé car elle répond aux cirières de constructibilité : réseaux, voirie, intégrée dans une opération d'aménagement de 4 lots, dont 3 sont bâtis. De plus la collectivité avait investi dans une PVR calculée sur 4 lots…
Le commissaire enquêteur demande qu'une partie de cette parcelle, environ 2000m° sur 3500m°, soit classée en zone UC et émet une réserve.

MAZEROLLES OAP secteur 3

La chambre d'agriculture et la DDTM relèvent que l'OAP secteur 3 (parcelle A380) va contribuer à fragmenter l'espace naturel et agricole (PADD) et demandent le retrait du projet.
Le commissaire enquêteur note que cette OAP contribuerait à relier une zone UC avec une zone UB. Elle créerait une rupture des continuités paysagères. De plus, la parcelle est inscrite au RPG.

Ce projet ne s'inscrit pas dans le parti d'aménager en épaissement urbain à proximité immédiate des équipements et du bourg historique (cf PADD et SCOT).
Dans un soucis de cohérence avec les réponse apportées à la demande d'urbanisation des parcelles A 61, 378, 382, 383 , **le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à l'OAP secteur 3 et émet une réserve à cet effet.**

MORLANNE OAP secteur 1
En ce qui concerne l'élevage :
Monsieur Betbeder Jean-Régis a un élevage ovin existant avec 16 animaux enregistrés à l'Établissement Départemental de l'Élevage (EDE).
Selon l'article 153-4 du règlement sanitaire départemental (RSD), lorsque l'élevage est de type familial, ce règlement ne s'applique pas. Par voie de conséquence, la distance d'éloignement de 50 mètres ne s'applique pas non plus.
Au demeurant, la chambre d'agriculture et la CDPENAF n'ont émis aucune remarque sur cette OAP.
En ce qui concerne la circulation :
La rue du Manoir est assez longue et étroite. Plusieurs véhicules stationnent sur la chaussée, le long des façades, entrainant le passage que d'un seul véhicule.
L'OAP aura un impact indéniable sur le flux de la circulation et les habitudes des riverains.
Le commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :
Une réflexion sur la sécurisation de la rue de Manoir devra être réalisée (étude chicanes avec parkings).
Une étude pourrait être menée pour rénover le dernier tronçon reliant la rue du Manoir à la D946. La trajectoire de la sortie sur la D946 pourrait être étudiée avec le Conseil Départemental afin de tourner vers le centre de façon sécurisée.

MORLANNE OAP secteur 2 arènes
Concernant le projet
Peu de terrains étant disponibles au bourg, le choix du site n'appelle pas de remarques.
Des logements à forme urbaine dense seront implantés à gauche des arènes, sur la partie plate du terrain. Des logements à forme urbaine très dense sont prévus à l'arrière des arènes. Le choix de l'implantation au sein de l'OAP reviendra au porteur de projet. Le commissaire enquêteur pense que les arènes pourraient être déplacées sur la parcelle A1008, bénéficiant ainsi des commodités de la salle polyvalente (sanitaires, parking, etc...). Le surcoût lié à l'implantation du projet en contrebas (voirie, réseaux), pourrait contribuer à compenser les frais de déplacement des arènes.
Concernant la circulation
La rue des arènes est une voie sans issue et dessert actuellement des dizaines de maisons. Le tronçon situé entre l'EPAHD et l'entrée de la voie est étroit, avec des véhicules qui stationnent sur la chaussée. Des chicanes ont été installées à l'entrée de la rue. Le projet d'OAP va indéniablement augmenter le trafic.
Une étude sur la sécurisation de ce tronçon devrait être envisagée. Une autre étude de faisabilité pourrait également être réalisée afin de relier la rue des arènes à la RD 946.

Le commissaire enquêteur recommande :
- une étude de sécurisation du tronçon de la rue des arènes entre l'entrée et l'EPAHD avec des chicanes intégrant des parkings

MORLANNE Château UBch
Le commissaire enquêteur émet la **réserve suivante** :
Afin de préserver et développer l'activité touristique autour du château de Morlanne, l'instauration d'un **emplacement réservé (ER)** sur les parcelles B 308p, 309, 310 et 311 permettra d'assurer une protection du site et de favoriser la concrétisation d'un projet adapté.

PIETS-PLASENCE-MOUSTROU OAP
Le commissaire enquêteur émet les recommandations :
- la création d'une bande paysagère entre l'église remarquable et l'OAP
- la suppression du cheminement piétonnier/ paysager pour compenser une partie de la bande paysagère et ne pas trop empiéter sur les surfaces des lots
- la suppression du verger en diminuant le périmètre de l'OAP et reverser l'espace libéré en zone A ou N

Le commissaire enquêteur émet une réserve :
- la création d'un emplacement réservé à l'angle de la parcelle A 474 au profit de la commune pour compenser la distance de recul nécessaire à la bande paysagère entre l'église et l'OAP

SEBY
La parcelle A94p est classée U.
La chambre d'agriculture a pointé l'incohérence du classement de ces 2 parcelles, d'autant plus que la parcelle est déclarée au RPG.
S'agissant d'une extension, le commissaire enquêteur juge que ce classement est incompatible avec les orientations du PADD et les prescriptions du SCOT.
Le commissaire enquêteur émet une réserve et demande le retrait du zonage de la parcelle A94p, en la modifiant en zone A.

- **SUR LE SRADDET**
La compatibilité du PLUI ne s'apprécie pas par rapport au SRADDET en présence d'un SCOT. Le SCOT fait écran, il doit lui-même être compatible avec le SRADDET, et le PLUI doit être compatible avec le SCOT.

- **SUR LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT**
L'ensemble des choix du PLUi Ouest avec :
- la réduction de la consommation de l'ENAF qui s'inscrit dans la trajectoire ZAN,
- le recentrage de l'urbanisation vers les bourgs, dans une moindre mesure les quartiers,
- la hiérarchisation du développement conforme à l'armature du SCoT,
- la densité notamment des communes rurales
- le renforcement de la biodiversité et de la TVB,
- le développement économique recentré,
- l'offre d'habitat diversifiée et équilibrée,

confirment que **le PLUi est pleinement compatible avec les objectifs et les prescriptions du SCoT du Grand Pau**, dans le sens où il **ne les contredit pas**, et **en renforce même certains** (paysage, environnement, agriculture).

Le commissaire enquêteur estime que dans l'ensemble le projet de PLUi Ouest est compatible avec le PADD et les orientations du SCoT.

IV - AVIS

Après avoir analysé :
- le projet de PLUI Ouest
- la concertation amont
- les avis des PPA, de la MRAe, des communes
- les observations du public

En conséquence, au vu des conclusions citées plus haut, le commissaire enquêteur émet :

un AVIS FAVORABLE au PLUi Ouest
et à l'abrogation des 6 cartes communales

Assorti de :

- 3 recommandations
- 9 réserves

énumérées ci-dessous

RECOMMANDATIONS :

MORLANNE OAP secteur 1 Manoir
Le commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :
- une réflexion sur la sécurisation de la rue de Manoir devra être réalisée (étude chicanes avec parkings).
- une étude pourrait être menée pour rénover le dernier tronçon reliant la rue du Manoir à la D946. La trajectoire de la sortie sur la D946 pourrait être étudiée avec le Conseil Départemental afin de tourner vers le centre de façon sécurisée.

MORLANNE OAP secteur 2 arènes
Le commissaire enquêteur recommande :
- une étude de sécurisation du tronçon de la rue des arènes entre l'entrée et l'EPAHD avec des chicanes intégrant des parkings

PIETS-PLASENCE-MOUSTROU OAP
Le commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :
- la création d'une bande paysagère entre l'église remarquable et l'OAP
- la suppression du cheminement piétonnier/ paysager pour compenser une partie de la bande paysagère église/ OAP et ne pas trop empiéter sur les surfaces des lots
- la suppression du verger en diminuant le périmètre de l'OAP et reverser l'espace libéré en zone A ou N

RESERVES :

ASSAINISSEMENT
Le commissaire enquêteur émet deux réserves :

R1 : la prise en compte d'éventuelles réserves qui pourraient être émises lors de l'enquête publique en cours relative à la révision du zonage d'assainissement

R2 : la poursuite de l'urbanisation des communes d'Arzacq-Arraziguet et Vignes sera conditionnée par :
- la mise aux normes de la station d'Arzacq-Arraziguet
- l'adaptation de la capacité la station d'Arzacq-Arraziguet à accueillir les nouveaux logements sur la commune et sur Vignes

OAP phasage
Les communes rurales ayant deux OAP font l'objet d'un phasage avec une ouverture à l'urbanisation en 2031 pour la 2ème OAP. Il existe un risque d'ouvrir à l'urbanisation des OAP en 2031 alors que certaines OAP ouvertes en 2026 pourraient dans certains cas être faiblement remplies, créant un mitage.
Le commissaire enquêteur demande que les OAP des communes rurales prévues à l'ouverture à l'urbanisme dès 2031 soient conditionnées par un taux de remplissage à 2/3 des OAP 2026. Les maisons construites, et les permis mis en œuvre seront pris en compte.
Il émet une réserve à cet effet.

BOUILLON
Le commissaire enquêteur demande qu'une partie de la parcelle A389, environ 2000m° sur 3500m°, soit classée en zone UC et émet une réserve à cet effet.

OAP secteur 3 MAZEROLLES
L'OAP secteur 3 (parcelle A380), inscrite au RPG, relierait une zone UB avec une zone UC, et contribuerait à fragmenter l'espace naturel et agricole. Ce projet ne s'inscrit pas dans le parti d'aménager en épaissement urbain à proximité immédiate des équipements et du bourg historique.
Le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à l'OAP secteur 3 et émet une réserve à cet effet.

MAZEROLLES
Madame VERGEZ et monsieur ALEHAUSE habitent dans la maison sur la parcelle C61. Cette maison fait l'objet d'un emplacement réservé : elle sera rasée pour sécuriser le carrefour (observation C1). Cette opération relève de l'intérêt général. Le commissaire enquêteur demande de faire une exception et d'accéder à la demande d'urbanisation des pétitionnaires. Il émet une réserve à cet effet.

MORLANNE Château UBch
Le commissaire enquêteur émet la **réserve suivante** :
Afin de préserver et développer l'activité touristique autour du château de Morlanne, l'instauration d'un **emplacement réservé (ER)** sur les parcelles B 308p, 309, 310 et 311 permettra d'assurer une protection du site et de favoriser la concrétisation d'un projet adapté.

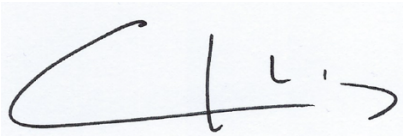
PIETS-PLASENCE-MOUSTROU OAP
Le commissaire enquêteur émet une réserve :
- la création d'un emplacement réservé à l'angle de la parcelle A 474 au profit de la commune pour compenser la distance de recul nécessaire à la bande paysagère entre l'église et l'OAP

SEBY
La parcelle A94p, déclarée à la PAC, est classée en extension et en U.
Le commissaire enquêteur juge que ce classement est incompatible avec les orientations du PADD et du SCOT.
Le commissaire enquêteur émet **une réserve et demande le retrait de ce zonage, en les reversant en zone A.**

Fait le 16 novembre 2025

Le Commissaire Enquêteur,

Michel CAPDEBARTHE



Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE OUEST

PIECE 0.H : DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE APPROUVANT LE PROJET

Approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2026

Luysenbéarn
communauté de communes

Communauté de communes des **Luys en Béarn**
68, chemin de Pau - 64 121 Serres-Castet
☎ 05 59 33 72 34 – 🖷 05 59 33 34 63
contact@cclb64.fr

PREFECTURE
Pyrénées-Atlantiques
17 FEV. 2026
Courrier Arrivé
Service :

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°26/2026

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUYS EN BEARN
68, Chemin de Pau
64 121 SERRES CASTET

L'an deux mille vingt-six, le 5 février à 19 heures et 00 minute, les membres du conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn se sont réunis au foyer municipal à Garlède-Mondebat (64450), sous la présidence de M. Bernard PEYROULET, Président.

ETAIENT PRESENTS : 65 titulaires, 4 suppléants et 3 pouvoirs

ARGELOS	M. Marcel BORNY
ARGET	M. Thierry SOUSTRA
ARZACQ-ARRAZIGUET	M. Jean-Pierre CRABOS
ASTIS	M. Jean-Marc MERLOU (suppléant de M. Alain CAIE)
AUBIN	M. Serge LUPIET
AUGA	M. David LEGROS
AURIAC	M. Jean-Claude VIGNES
AYDIE	M. Jean-Paul CAZENAVE
BOUEILH-BOUEILHO-LASQUE	M. Pierre COSTADOAT
BOUILLON	M. Gérard LOCARDEL
BOURNOS	M. Jean BARUS
BUROSSE-MENDOUSSE	M. Nicolas DARBO (suppléant de M. Pascal GAYAS)
CABIDOS	M. Abderrahim ABERCHANE
CARRERE	M. Patrick CARMENTOS (suppléant de M. Pierre-Michel ESAIN)
CASTETPUGON	M. Alain PIARROU
CAUBIOS-LOOS	M. Gilles BRUNET
CLARACQ	M. Claude CASSOU-LALANNE
CONCHEZ-DE-BEARN	M. Yves CAPERAA
COUBLUCQ	M. Jean-Yves DUPONT-BRETHES
DOUMY	M. Jean-Marc DESCLAUX
FICHOUS-RIUMAYOU	M. Joël PINTADOU
GARLEDE-MONDEBAT	M. Eric LAFONTAN
GARLIN	M. André LANUSSE-CAZALE
GAROS	M. Jean-Marc THEULE
GEUS-D'ARZACQ	M. Daniel PEDEGERT
LALONQUETTE	M. Jean-Patrick BAZILE
LARREULE	M. Philippe LALANNE
LASCLAVERIES	M. Frédéric LARRECHE
LEME	M. Jean VENANT
LONCON	M. Patrick BENDAIL
MALAUSSANNE	M. Bernard DUPONT
MASCARAAS-HARON	M. Carle MARTENS
MAZEROLLES	Mme Isabelle PEGUILHE
MERACQ	M. Pierre DUPLANTIER
MIALOS	M. Didier DARRIBERE
MIOSSENS-LANUSSE	M. Arnaud MOULIE
MONCLA	M. Jean-Paul LAHORE
MONTARDON	M. Stéphane BONNASSIOLLE, M. Thierry GADOU, Mme Céline LABORDE, Mme Sylvia PIZEL

MONT-DISSE	M. Charles PELANNE
MORLANNE	M. Philippe LABORDE-RAYNA
NAVAILLES-ANGOS	Mme Jeannine LAVIE-HOURCADE (pouvoir de M. François DAMIAN-PICOLLET)
POMPS	M. Claude FOURQUET
POURSIUGUES-BOUCOUE	M. Christophe DESORTHES-BEDOURET (suppléant de Mme Martine VASSEUR)
RIBARROUY	M. Bernard JONVILLE
SAINT-JEAN-POUDGE	M. Jean-Jacques CERISERE
SAUVAGNON	Mme Muriel BAREILLE, M. Francis CHAPOTHIN, M. Hervé HUSTET, Mme Caroline LACROIX, Mme Karine LAPLACE-NOBLE, M. Thomas LENOIR, M. Bernard PEYROULET
SEBY	M. Gilles MUGUIN-CABAILLE
SERRES-CASTET	Mme Martine BURGUETE, M. Frédéric CLABE, M. Jean-Yves COURREGES (pouvoir de Mme Nathalie DELUGA), Mme Cécile LANGINIER, Mme Catherine LATEULADE (pouvoir de Mme Jocelyne ROBESSON), M. Henri MOUNOU, M. Max TUCOU
SEVIGNACQ	M. Michel CUYAUBE
TADOUSSE-USSAU	M. Pascal BOURGUINAT
TARON-SADIRAC-VIELLENAVE	M. Jean GUIRAUT
THEZE	M. David DUIZIDOU
VIALER	Mme Marie-Christine MAILLOT
VIVEN	M. Jean-Michel LORY

ABSENTS EXCUSES : 26 titulaires

ARZACQ-ARRAZIGUET	Mme Virginie GUYONET
ASTIS	M. Alain CAIE
AUBOUS	M. Pierre POUBLAN
BALIRACQ-MAUMUSSON	M. Sylvain SERGENT
BUROSSE-MENDOUSSE	M. Pascal GAYAS
CARRERE	M. Pierre-Michel ESAIN
DIUSSE	M. Michel MONSEGU
GARLIN	Mme Chantal FERRANDO
LOUVIGNY	Mme Anita VERGOIN
MAZEROLLES	M. Christophe LAYAA-LAULHE
MOMAS	M. Georges LECLERC
MONTAGUT	M. Jean-Luc LAULHE
MONTARDON	M. André POUBLAN
MOUHOUS	M. Jean CAZALIS PETIT JEAN
NAVAILLES-ANGOS	M. François DAMIAN-PICOLLET, M. Claude DUFRECHOU
PIETS-PLASENCE-MOUSTROU	M. Eric DUPLAA
PORTET	M. Benjamin CASSOU
POULIACQ	M. Pierre DUPOUY-BAS
POURSIUGUES-BOUCOUE	Mme Martine VASSEUR
SAUVAGNON	Mme Geneviève BERGE
SERRES-CASTET	Mme Nathalie DELUGA, M. Philippe DUVIGNAU, Mme Jocelyne ROBESSON
UZAN	M. Serge BOURDIEU
VIGNES	M. Gilles PICARD

M. Jean-Pierre CRABOS a été élu secrétaire de séance.

N°26/2026

OBJET : LES DECISIONS – PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) OUEST DU TERRITOIRE : APPROBATION DU PLUI OUEST DU TERRITOIRE EMPORTANT ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DES COMMUNES DE GEUS-D'ARZACQ, LONÇON, MALAUSSANNE, MAZEROLLES, MORLANNE ET VIGNES

Rapporteur : M. Philippe LABORDE-RAYNA

La procédure d'élaboration du PLUi Ouest du territoire, initiée en 2015, est sur le point de s'achever. La présente délibération retrace la procédure notamment les phases de consultation et d'enquête publique et présente le projet de PLUi prêt à être approuvé. Les principales modifications du projet pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sont également exposées.

I. Le rappel de la procédure : de la prescription à l'arrêt du projet de PLUi

- **La prescription**

Par arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2015, la Communauté de communes du Canton d'Arzacq a étendu ses compétences à la compétence « *plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales* ».

Il s'agissait d'un préalable à la prise de décision relative à la prescription d'un plan local d'urbanisme réalisé à l'échelle communautaire.

Par délibération en date du 21 décembre 2015, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Canton d'Arzacq a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH).

La volonté des élus était de doter le territoire d'un document prospectif qui traduit un projet politique territorial.

Le PLUi se veut porteur d'une vision d'ensemble, d'une action globale visant à assurer un développement territorial cohérent, au service de ceux qui y vivent et qui y travaillent.

Aussi, entre autres objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi, il s'est agi de se fixer une ligne conductrice, en termes de développement pérenne du territoire, garantissant une qualité de vie de ses habitants par un accès à de bonnes conditions de logement et au plus large éventail de services, dans un cadre préservé, tout en déployant les efforts nécessaires à assurer une vraie dynamique économique.

Ainsi, dans le respect des orientations du SCoT du Grand Pau, le PLUi a pour objectif de préciser les conditions de développement de l'habitat en s'assurant d'une répartition cohérente, selon la typologie des communes, sans que l'une d'entre elles ne puisse se sentir lésée.

Cette délibération a également défini les modalités de concertation avec la population, ainsi que les modalités de collaboration avec les communes membres.

Le territoire communautaire a ensuite évolué par une fusion avec les Communautés de communes des Luys en Béarn et du Canton de Garlin le 1er janvier 2017. A l'issue de cette évolution, le choix d'élaborer un PLUi sur le périmètre de la nouvelle Communauté de communes composée désormais de 66 communes n'a pas été retenu.

La nouvelle Communauté de communes des Luys en Béarn, née le 1er janvier 2017, qui exerce la compétence « *plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales* », a alors décidé de poursuivre l'élaboration de ce plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire ouest du territoire, concernant les 23 communes de l'ancienne Communauté de communes du Canton d'Arzacq, et d'abandonner le volet PLH qui ne pouvait plus être réalisé s'agissant d'un PLUi infracommunautaire. En effet, l'article R.302-2 du code de la construction et de l'habitation précise qu'un PLH doit être établi sur l'ensemble du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale.

C'est donc par une délibération du 29 janvier 2018 que le Conseil communautaire de la Communauté de communes a décidé de poursuivre l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur l'ouest du territoire et d'abandonner le volet PLH de ce plan local d'urbanisme intercommunal.

Il s'agit donc d'un projet intercommunal territorialisé puisqu'il couvre 23 communes des 66 communes composant la Communauté : s'appelant ainsi PLUi Territoire Ouest ou Ouest du territoire.

Il s'agit aussi d'un PLUi infracommunautaire au titre de l'article L. 154-1 du code de l'urbanisme en vertu d'une dérogation préfectorale obtenue le 13 octobre 2021. Cette dérogation confère ainsi au projet de PLUi ouest une assise juridique lui permettant d'être modifié ou révisé à cette échelle territorialisée et dans les conditions définies à l'article L. 154-3 du code de l'urbanisme.

Il s'agit d'un projet coconstruit avec les communes. Les modalités de collaboration ont été arrêtées par le Conseil communautaire en même temps que la prescription de la procédure et après réunion de la conférence intercommunale conformément à l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme. Il en résulte une charte de gouvernance qui établit un cadre de travail avec les communes. En 2020, année de renouvellement des assemblées délibérantes, ces modalités de collaboration ont fait l'objet d'ajustements afin de faciliter et simplifier cette collaboration. Après la réunion de la Conférence intercommunale des maires, les ajustements ont été approuvés par délibération du Conseil communautaire en date du 22 octobre 2020.

- **Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues en Conseil communautaire les 10 novembre 2021 et 12 septembre 2024. Le PADD a en effet fait l'objet de 2 débats. La version telle que débattue en 2024 visait à présenter certains ajustements techniques et n'a pas remis en cause le projet notamment son armature territoriale et la consommation d'espace.

Le PADD est organisé autour de trois axes.

- **Axe 1 : Une identité rurale au cœur du projet**
- **Axe 2 : Un développement centré sur le maintien d'une solidarité territoriale**
- **Axe 3 : Un projet visant à une modération de la consommation foncière**

Le premier axe s'articule autour de deux fondements :
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager, les espaces agricoles et les richesses naturelles,
- Concevoir un développement qui respecte les grands équilibres du territoire et l'identité rurale et villageoise.

Le deuxième axe s'articule autour de trois fondements :
- Assurer une dynamique démographique globale et structurée selon le rôle des communes au sein de l'armature territoriale,
- Appuyer le développement et l'aménagement de l'ensemble des fonctions urbaines sur l'armature territoriale existante dans une logique de complémentarité entre les communes,
- Répondre aux besoins de déplacements par la mise en œuvre d'une politique de mobilité efficiente et adaptée au territoire.

Le troisième axe s'articule autour de deux fondements :
- Un projet cohérent plus respectueux des équilibres du territoire
- Un projet raisonnable adapté aux besoins

- **Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLUi**

Par délibération n°16/2025 du 16 janvier 2025, le Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme du territoire Ouest.

Le bilan de la concertation met en exergue une construction du projet en concertation avec la population. Pour rappel, les délibérations de prescription du PLUi en date du 21 décembre 2015 et 29 janvier 2018 définissent les modalités de concertation retenues, à savoir :

- Pour s'informer : un dossier d'information évoluant au fur et à mesure de l'avancée du projet mis à disposition dans les 23 Mairies concernées ainsi qu'au siège de la Communauté de communes en format papier. Ce même dossier est mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes (www.cclb64.fr),
- Pour s'exprimer : l'ouverture de registres de concertation dans les 23 mairies concernées et au siège de la Communauté de communes. Il était également possible d'écrire au Président de la Communauté de communes.
- Pour s'exprimer et partager : l'organisation a minima de trois réunions publiques.

L'ensemble des modalités de concertation définies dans les délibérations de prescription ont été respectées et correctement mises en œuvre. Elles ont permis de recueillir des contributions, traduisant une concertation suffisante et adaptée au territoire.

Après avoir approuvé le bilan de la concertation, le Conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi. A cette occasion, tant le processus de construction du projet avec les communes concernées et les partenaires que le contenu du PLUi ont été rappelés.

Le PLUi est le fruit d'un travail effectué en étroite collaboration avec les communes concernées dont les modalités ont été fixées conformément à l'article L 153-8 du code de l'urbanisme. Elles figurent dans une charte de gouvernance qui a établi un cadre de travail avec les communes et dont l'organisation opérationnelle se devait d'être souple pour la bonne construction du projet. Construit en collaboration avec les communes, ce projet de territoire fut également le fruit d'un travail avec les personnes publiques associées.

- **Le projet de PLUi et la composition du dossier**

Construit sur une durée de vie de 10 ans et sur la base d'une armature territoriale établissant une hiérarchie entre communes, le projet de PLUi vise à accueillir entre 800 et 850 habitants supplémentaires à l'horizon 10 ans. Pour remplir cet objectif, le nombre de constructions envisagées (production et mobilisation) a été estimé à environ 450 logements.

En matière de développement économique, commercial et de loisirs, le projet repose sur une stratégie économique adaptée aux potentialités identifiées sur le territoire.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans une réduction globale de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

D'un point de vue environnemental, il est à noter que le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui constitue une pièce du rapport de présentation. L'évaluation des impacts potentiels du projet sur l'environnement est un processus itératif observé au cours de la démarche. Les choix retenus dans le cadre du PLUi visent ainsi à concilier développement du territoire et préservation de l'environnement, au terme de la séquence ERC (éviter/réduire/compenser).

Le projet de PLUi arrêté se compose de différentes pièces :

⇒ **Un Rapport de présentation (RP)**

Il s'agit d'un document qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (document graphique de zonage et règlement écrit).

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services...

Etant précisé que le PLUi est soumis à évaluation environnementale, le rapport de présentation est ainsi complété par notamment un résumé non technique et une description de la manière dont l'évaluation a été réalisée (article R. 151-3 du code de l'urbanisme).

⇒ **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Ce document dont le contenu a été précédemment détaillé expose le projet d'urbanisme et définit notamment les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, d'équipement, de protection des espaces et de préservation...

Il constitue la clé de voûte du PLUi et fait à ce titre apparaître les choix d'aménagement.

⇒ **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Deux types d'OAP peuvent être distingués :

Les OAP « sectorielles »

Ces orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.
Au total, une quarantaine d'OAP sectorielles ont été réalisées, garantes d'un urbanisme de projet.

Les OAP « thématiques »

Elles mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable (du quartier à la communauté dans son ensemble).

Dans le cadre du présent PLUi, cinq types d'OAP « thématiques » ont été construites : OAP centre-bourg pour les 3 polarités, OAP patrimoine architectural et paysager, OAP trame verte et bleue, OAP phasage, OAP densité.

⇒ **Les pièces règlementaires (règlement graphique et écrit)**

Le règlement graphique (zonage) vise à délimiter les zones Urbaines (U), à Urbaniser (AU), Agricoles (A), et Naturelles (N).

Etant précisé qu'il existe plusieurs catégories de zones U (UA,UB...), AU, A et N.

Il existe également des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée en zone A et N qui permettent de manière générale le maintien, voire le développement d'activités isolées existantes, d'activités situées de fait dans des secteurs naturels ou agricoles où la constructibilité est l'exception.

Le projet de règlement écrit correspond à la structure de règlement telle qu'elle résulte du décret du 28 décembre 2015 et divisée en 3 chapitres : la destination et usage des sols, les caractéristiques des constructions et de leur environnement et les conditions de desserte.

⇒ **Les annexes**

Le PLUi comprend des annexes visées aux articles R 151-51 à R 151-3 du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment des servitudes d'utilité publiques conformément à la liste transmise par l'Etat à l'occasion du porter à connaissance.

Le PLUi comporte également des annexes informatives.

II. Les consultations sur le projet de PLUi arrêté : avis émis sur le dossier

L'arrêt du projet constitue une étape fondamentale. Elle marque la fin de la phase d'études et le début de la phase administrative.

La phase administrative a débuté par :
- la consultation des communes concernées par le projet,
- la consultation des personnes publiques associées, de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

- **L'avis des communes concernées par le projet induisant un nouvel arrêt du projet par délibération n°95/2025 du Conseil communautaire du 11 juin 2025**

Le projet de PLUi arrêté par le Conseil communautaire le 16 janvier 2025 a été soumis pour avis aux 23 Conseils municipaux des communes membres concernées par le projet. Ces dernières disposaient d'un délai de 3 mois à compter du projet pour émettre un avis conformément à l'article R. 153-5 du code de l'urbanisme.

Il en ressort :
- 16 avis favorables,
- 4 avis réputés favorables,
- 1 avis favorable avec réserve mais sans aucune remarque, ni observation,
- 2 avis défavorables sans aucune remarque, ni observation.

Les avis défavorables ont été émis par les conseils municipaux des communes de :
- Piets-Plasence-Moustrou par délibération du 7 avril 2025
- Séby par délibération du 9 avril 2025

L'avis favorable avec réserve a été émis par le conseil municipal de la commune de Mazerolles.

La lecture des délibérations correspondantes ne permet pas de connaître les modifications souhaitées.

Le Conseil communautaire a alors décidé de maintenir le projet de PLUi tel qu'il a été arrêté au cours de la séance du 16 janvier 2025. Par délibération n°95/2025 en date du 16 janvier 2025, il a procédé à un nouvel arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ouest du territoire à la majorité des deux tiers (2/3) des suffrages exprimés conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme alors en vigueur. Etant précisé que dans la mesure où le projet de plan local d'urbanisme intercommunal n'a subi aucune modification par rapport au document arrêté le 16 janvier 2025, celui-ci n'a pas été soumis, une nouvelle fois, pour avis aux personnes publiques associées.

- **L'avis des personnes publiques associées**

Le projet de PLUi arrêté par le Conseil communautaire le 16 janvier 2025 a été soumis pour avis aux personnes publiques consultées et associées, à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
S'agissant des personnes consultées, 3 personnes publiques ont fait un retour dont 2 deux retours sans observation particulière à formuler : la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées et la Communauté de communes Lacq-Orthez. L'Institution Adour a, elle, rendu, un avis technique sur le dossier au regard notamment du SAGE Adour Amont qui couvre 7 communes du PLUi ouest.

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, 10 personnes publiques associées ont été consultées. 3 avis ont été reçus.

PPA	RECEPTION AVIS
Préfecture des Pyrénées-Atlantiques	OUI
Conseil Régional Nouvelle Aquitaine	NON
Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques	NON
Syndicat Mixte du Grand Pau	OUI
SMTU Pau Béarn Pyrénées Mobilités	NON
Chambre d'Agriculture	OUI
Chambre de Commerce et d'Industrie Pau Béarn	NON
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	NON
Comité Régional de la Propriété Forestière Antenne des Pyrénées-Atlantiques	NON
INAO Nouvelle Aquitaine	NON

De manière générale, les personnes publiques associées soulignent la démarche tendant au recentrage de l'urbanisation et à la modération de la consommation de l'espace notamment.

Pour autant, les principales observations portent sur la consommation foncière induite par le développement projeté.

- **L'avis de la MRAE**

Le territoire du projet ne comprend pas tout ou partie d'un site Natura 2000, ne concerne pas de communes littorales, n'est pas situé en zone de montagne, et le PLUi ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains.

C'est dans ce contexte que le projet de PLUi arrêté par le Conseil communautaire le 16 janvier 2025 a été soumis pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

L'avis rendu porte en synthèse sur la consommation foncière qui « *pourrait être notamment réduite en réinterrogeant les perspectives de croissance démographique, en justifiant les besoins en logements et en fixant des objectifs de densité plus importants* ». Le recentrage du développement au sein des polarités « *nécessite de réinterroger l'ouverture à l'urbanisation dans les hameaux, les communes rurales...* ».

Concernant les incidences sur les milieux naturels, les observations tendent vers une meilleure protection des continuité écologiques, des zones humides.

- **L'avis de la CDPENAF**

Conformément aux articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi de l'ouest du territoire a été soumis pour avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :

- Sur les possibilités d'extensions et de création d'annexes des maisons d'habitation existantes en zone A et N,
- Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans ces mêmes zones et au nombre de 67.

Si les possibilités d'extensions et de création d'annexes des maisons d'habitation existantes en zone A et N ont fait l'objet d'un avis favorable, certains STECAL envisagés ont recueilli certaines réserves, voire un avis défavorable.

Le document annexé à la présente délibération présente les modifications du projet liées à l'avis des personnes publiques associées, de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Après la phase de consultations, la phase administrative est marquée par une étape importante, l'enquête publique.

III. L'enquête publique : déroulement, rapport et conclusions du Commissaire enquêteur

Conformément aux articles L. 153-19 et R. 153-8 du code de l'urbanisme et R. 123-9 du code de l'environnement, Monsieur le Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn a par arrêté n°2025-01_URB du 22 juillet 2025 soumis le projet de PLUi Ouest du territoire à enquête publique. Cette dernière s'est déroulée du lundi 15 septembre 2025 (14h00) au vendredi 17 octobre 2025 (17h00) inclus.

Le Président du Tribunal administratif de Pau, par décision en date du 27 juin 2025, a désigné M. Michel CAPDEBARTHE, en qualité de commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur a tenu 10 permanences réparties dans 4 lieux d'enquête : le siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn, la Mairie de ARZACQ-ARRAZIGUET, la Mairie de MAZEROLLES et la Mairie de MORLANNE.

Pendant la durée de l'enquête, les observations du public pouvaient être consignées sur le registre d'enquête mis à disposition aux jours et heures habituels d'ouverture au public dans les quatre lieux indiqués ci-dessus ou être adressées par écrit à l'attention de Monsieur Michel CAPDEBARTHE, Commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn ou par mail à l'adresse suivante : urbanisme@cclb64.fr.

Le dossier d'enquête était constitué des pièces suivantes :

⇒ Concernant le projet de PLUi Ouest arrêté :

- Les pièces relatives à l'enquête publique incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;
- Le projet du Plan local d'Urbanisme intercommunal, comprenant :
    - Les pièces administratives : Les délibérations du Conseil Communautaire prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la délibération relative à l'approbation du bilan de la concertation, et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le bilan de concertation, la délibération relative au nouvel arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal en application de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme,
    - Un rapport de présentation comprenant le diagnostic, le diagnostic agricole, la justification du projet, l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
    - Un projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
    - Des orientations d'aménagement et de programmation ;
    - Un règlement comprenant différents documents graphiques ;
    - Des annexes ;
- Les avis émis par les Communes membres de la Communauté de communes des Luys en Béarn concernées par le projet ;
- Les avis émis par les personnes publiques consultées et associées, l'autorité environnementale, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ainsi que la synthèse de ces avis et les observations susceptibles d'être prises en compte.

⇒ Concernant l'abrogation des 6 cartes communales :

- La note de présentation non technique sur les conséquences de l'abrogation.

Le Commissaire enquêteur a comptabilisé 98 observations. Etant précisé notamment que certaines observations ont été consignées à la fois sur le registre et/ou par courrier et /ou par courriel.

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur a remis au Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn le Procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales consignées à l'occasion d'une rencontre le 24 octobre 2025.

Le mémoire en réponse de la Communauté de communes des Luys en Béarn a été remis par voie dématérialisé au Commissaire enquêteur le 7 novembre 2025.

Le rapport et les conclusions ont été remis à la Communauté de communes le 17 novembre 2025 ainsi qu'au Président du Tribunal administratif.

Conformément à l'article R. 123-21 du code de l'environnement, copie du rapport et des conclusions a été adressée à la mairie de chacune des communes concernées par le projet et à la Préfecture pour y être tenue sans délai à la disposition du public. Ce rapport et ces conclusions ont par ailleurs été mis à disposition en version papier à la Communauté de communes des Luys en Béarn et ont été mis en ligne sur le site internet de la Communauté.

Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de PLUi Ouest et l'abrogation des cartes communales assorti de 3 recommandations et de 9 réserves.

Les recommandations formulées sont ci-dessous décrites.

S'agissant des recommandations :

MORLANNE OAP secteur 1 Manoir

- Réflexion sur la sécurisation de la rue de Manoir (étude chicanes avec parkings)
- Etude pour rénover le dernier tronçon reliant la rue du Manoir à la D946.

MORLANNE OAP secteur 2 arènes

- Etude de sécurisation du tronçon de la rue des arènes entre l'entrée et l'EHPAD avec des chicanes intégrant des parkings.

PIETS-PLASENCE-MOUSTROU OAP

- Création d'une bande paysagère entre l'église remarquable et l'OAP,
- Suppression du cheminement piétonnier/ paysager pour compenser une partie de la bande paysagère église/ OAP et ne pas trop empiéter sur les surfaces des lots,
- Suppression du verger en diminuant le périmètre de l'OAP et reverser l'espace libéré en zone A ou N.

L'ensemble de ces recommandations a fait l'objet d'un examen attentif par la Communauté de communes. Les deux premières recommandations ne sont pas directement liées au projet de PLUi, elles relèvent de l'aménagement de voirie existante. Elles n'ont donc pas pu être légitimement prises en compte dans le cadre du document d'urbanisme intercommunal.

La troisième recommandation a été pour partie prise en compte en lien avec la réflexion d'aménagement menée sur ce secteur de développement en concertation avec la commune.

S'agissant des réserves :

Assainissement

- la prise en compte d'éventuelles réserves qui pourraient être émises lors de l'enquête publique en cours relative à la révision du zonage d'assainissement,
- la poursuite de l'urbanisation des communes d'Arzacq-Arraziguet et Vignes qui sera conditionnée par : la mise aux normes de la station d'Arzacq-Arraziguet, l'adaptation de la capacité la station d'Arzacq-Arraziguet à accueillir les nouveaux logements sur la commune et sur Vignes.

Ces deux réserves ont fait l'objet d'un examen particulier. La prise en compte de réserves relatives à une autre enquête ne peut techniquement et juridiquement intervenir, elle sera alors écartée.

La non-conformité de la STEP d'Arzacq-Arraziguet porte sur le paramètre phosphore. Le Syndicat des Eaux du Marseillon et du Tursan a rappelé dernièrement le calendrier prévisionnel relatif aux travaux de réhabilitation de cette station d'épuration, dont l'inscription budgétaire de l'étude de faisabilité en 2026. Au regard de cette programmation et du phasage de l'urbanisation choisi, la Communauté souhaite maintenir le projet tel que défini dans le document arrêté.

OAP phasage
Les communes rurales ayant deux OAP font l'objet d'un phasage avec une ouverture à l'urbanisation en 2031 pour la 2ème OAP.

- Demande que les OAP des communes rurales prévues à l'ouverture à l'urbanisation dès 2031 soient conditionnées par un taux de remplissage à 2/3 des OAP 2026.

Cette réserve a été appréhendée favorablement par la Communauté de communes. Pour les communes dites rurales conformément à l'armature territoriale qui disposent *a minima* de 2 secteurs travaillés en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'ouverture à l'urbanisation prévue à partir de 2031 sera conditionnée également à la consommation d'au moins la moitié ou 2/3 (en fonction de la superficie) du secteur ouvert dès l'approbation du PLUi.

Bouillon

- Demande qu'une partie de la parcelle A389, environ 2000m² sur 3500m², soit classée en zone UC et émet une réserve à cet effet.

Cette réserve doit être étudiée au regard de la méthodologie et de l'objectif de réduction de la consommation foncière. Cette parcelle a fait l'objet récemment d'un permis de construire accordée mais non mis en œuvre (pas de commencement des travaux). Elle n'est dès lors pas classée en zone urbaine et n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière conformément à la méthodologie retenue pour établir le projet.

OAP secteur 3 MAZEROLLES
L'OAP secteur 3 (parcelle A380) contribuerait à fragmenter l'espace naturel et agricole. Ce projet ne s'inscrit pas dans le parti d'aménager en épaissement urbain à proximité immédiate des équipements et du bourg historique.

- Avis défavorable à l'OAP secteur 3 et réserve à cet effet.

La Communauté de communes répond à cette réserve comme suit : le développement de la commune de Mazerolles est éclaté, le projet de PLUI met fin à cette urbanisation tentaculaire par un recentrage dans le tissu urbain existant et en épaississement. La maitrise foncière communale, la présence de l'assainissement ont permis de flécher ce secteur qui sera ouvert à l'urbanisation à compter de 2031. Le schéma d'aménagement vise à proposer une offre d'habitat complémentaire à ce qui est proposé sur les autres secteurs en cohérence avec le type d'habitat environnant.

MAZEROLLES
Présence d'un emplacement réservé sur une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée C 61 : elle sera rasée pour sécuriser le carrefour (observation C1). Cette opération relève de l'intérêt général.

- Demande de faire une exception et d'accéder à la demande d'urbanisation des propriétaires. Il émet une réserve à cet effet.

La Communauté de communes ne peut donner suite à cette réserve en faisant « une exception » qui ne peut se justifier au regard du projet de construction du PLUi et de la méthodologie retenue. L'emplacement réservé est un outil permettant de geler une emprise délimitée en vue d'une affectation déterminée, il ne s'agit pas d'un outil d'acquisition foncière forcée.

MORLANNE Château UBch

- Afin de préserver et développer l'activité touristique autour du château de Morlanne, instauration d'un emplacement réservé (ER) sur les parcelles B 308p, 309, 310 et 311 permettant d'assurer une protection du site et de favoriser la concrétisation d'un projet adapté.

La Communauté de communes prend en compte cette réserve en instaurant un emplacement réservé sur les parcelles citées à son bénéfice.

PIETS-PLASENCE-MOUSTROU OAP

- Création d'un emplacement réservé à l'angle de la parcelle A 474 au profit de la commune pour compenser la distance de recul nécessaire à la bande paysagère entre l'église et l'OAP.

Cette réserve ne permet pas de répondre au projet d'aménagement pensé en collaboration avec la commune.

SEBY

La parcelle A94p, déclarée à la PAC, est classée en extension et en zone U. Le commissaire enquêteur juge que ce classement est incompatible avec les orientations du PADD et du SCOT.

Le commissaire enquêteur émet une réserve et demande le retrait de ce zonage, en les reversant en zone A.

La Communauté de communes a étudié attentivement cette réserve qui a fait l'objet de nombreux échanges. Ce secteur résulte d'un choix de développement qui vise en premier lieu à préserver les terres agricoles à forte valeur agronomique. Elle souhaite le maintenir.

Ainsi l'ensemble des recommandations et des réserves ont fait l'objet d'un examen au cas par cas.

L'annexe à la présente délibération présente les modifications du projet liées à l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont aussi préalablement fait l'objet d'une présentation en Conférence intercommunale des maires le 20 janvier 2026.

VI. Présentation du projet de PLUi ouest du territoire prêt à être approuvé

Le projet de PLUi Ouest prêt à être soumis au Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn pour approbation est constitué des pièces du dossier arrêté modifiées pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, des observations formulées à l'enquête publique, des conclusions du Commissaire enquêteur et complété des pièces relatives à la procédure.

Ainsi les principales modifications apportées au Projet de PLUi arrêté sont détaillées ci-dessous. La liste n'est pas exhaustive.

- Concernant le Rapport de présentation

Sur le diagnostic, le résumé non-technique et l'explication des choix :

- Actualisation des données sur le volet habitat,
- Compléments apportés sur les données et le scénario démographique,
- Ajustement des données sur la consommation foncière

Sur les annexes au rapport de présentation

- Mise à jour des fiches de STECAL,
- Complément rapport de l'écologue

- Concernant le PADD

Le PADD n'est pas modifié.

- Concernant les OAP
- Modification de l'OAP patrimoine,
- Modification de l'OAP phasage,
- Modification des OAP sectorielles des communes de Bouillon, Géus-d'Arzacq et Piets-Plasence-Moustrou,
- Modification des OAP concernant l'ouverture à l'urbanisation.

- Concernant le règlement

Parmi les modifications du règlement graphique peuvent être citées :

- La modification de périmètres de STECAL,
- La modification du règlement graphique concernant la commune de Bouillon (secteur de développement et zone humide),
- La modification du règlement graphique de la commune de Morlanne (ajout d'un emplacement réservé).

Parmi les modifications du règlement écrit peuvent être citées :

- L'assouplissement de la dérogation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques concernant les débords de toit et éléments de modénature,
- La règle concernant les extensions des clôtures,
- Les règles concernant le stationnement en zone U,
- La formulation des prescriptions liées aux éléments de paysages identifiés,
- L'ajout de la destination « habitation » pour la règle d'hauteur maximale de 7 mètres pour les constructions en zone UH...

- Concernant les annexes

Les annexes ont également été amendées.

Les modifications apportées au projet de PLUi arrêté figurent en annexe de la présente délibération. Il est important de noter que ces modifications, ces ajustements apportés au projet pour tenir compte des avis émis sur le dossier et de l'enquête publique, pris individuellement ou cumulativement, ne modifient pas l'économie générale du projet tel qu'arrêté par le Conseil communautaire de la Communauté de communes le 16 janvier 2025 et le 11 juin 2025.

A noter que l'approbation du PLUi Ouest du territoire emporte abrogation des cartes communales existantes sur le périmètre du PLUi Ouest. Il s'agit des cartes communales des communes de Géus-d'Arzacq, Lonçon, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne, Vignes.

Enfin et conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, les avis joints au dossier, les observations du public émises lors de l'enquête publique et le rapport du Commissaire enquêteur ont été présentés lors d'une Conférence Intercommunale des Maires qui s'est réunie le 20 janvier 2026.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R.151-1 2ème alinéa, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21. ;
Vu le code de l'environnement et notamment ses article L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 ;
Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) ;
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience » ;
Vu la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;
Vu la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ;
Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
Vu le Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols ;

Vu le Décret n° 2023-1097 du 27 novembre 2023 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols ;
Vu les statuts de la Communauté de communes des Luys en Béarn modifiés par l'arrêté préfectoral n°2015-316-000 du 12 novembre 2015 étendant les compétences communautaires à la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-22-007 en date du 22 juillet 2016 portant création de la Communauté de communes des Luys en Béarn, issue de la fusion de la Communauté de communes des Luys en Béarn, de la Communauté de communes du canton de Garlin et de la Communauté de communes du canton d'Arzacq, actant la prise de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » par la nouvelle Communauté de communes ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Pau approuvé en date du 29 juin 2015 ;
Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire du projet de PLUi ouest ;
Vu notamment les cartes communales des communes de Géus-d'Arzacq, Lonçon, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne, Vignes ;
Vu le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Pau Pyrénées approuvé par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques le 13 décembre 2010 ;
Vu la Conférence Intercommunale des Maires,
Vu la délibération du 21 décembre 2015 du conseil communautaire de la Communauté de communes du Canton d'Arzacq prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu la délibération n°22/2018, du 29 janvier 2018, du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn décidant de poursuivre l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur l'ouest du territoire et d'abandonner le volet PLH de ce plan local d'urbanisme intercommunal ;
Vu la dérogation préfectorale obtenue le 13 octobre 2021 au titre de l'article L. 154-1 du code de l'urbanisme permettant la labellisation PLU infracommunautaire ;
Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn, les 10 novembre 2021 et 12 septembre 2024 ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn n°16-2025 en date du 16 janvier 2025 relative à l'approbation du bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;
Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 16 mai 2025 ;
Vu les avis émis par les conseils municipaux des communes concernées par le projet,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Luys en Béarn n°95-2025 en date du 11 juin 2025 relative au nouvel arrêt du PLUi en application des dispositions de l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;
Vu les avis émis par les personnes publiques associées, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;
Vu l'arrêté n°2025-01_URB du 22 juillet 2025 de Monsieur le Président de la Communauté de communes portant ouverture de l'enquête publique du projet de PLUi ;
Vu les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 septembre 2025 au 17 octobre 2025 inclus ;
Vu le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur remis le 17 novembre 2025 ;
Vu la Conférence Intercommunale des Maires réunie le 20 janvier 2026 relative à la présentation des avis joints au dossier, des observations du public émises lors de l'enquête publique et du rapport du Commissaire enquêteur ;
Vu l'annexe à la présente délibération portant sur les modifications apportées au projet de PLUi visant à prendre en compte les avis émis sur le projet de PLUi, les observations émises par le public lors de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ;
Vu le projet de PLUi ouest du territoire modifié pour tenir compte des avis émis, des observations émises par le public lors de l'enquête publique, du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur ;
Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public, du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et le cas échéant le modifier sans en bouleverser l'économie générale ;
Considérant l'examen des recommandations et des réserves émises par le Commissaire enquêteur telles que détaillées ci-dessus,

N°26/2026

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré,
Par 72 voix pour,

DECIDE

ARTICLE 1ER :
D'approuver le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ouest du territoire, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, des avis des personnes publiques associées ou consultées et des observations du public, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 :
D'abroger les cartes communales des communes de Géus-d'Arzacq, Lonçon, Malaussanne, Mazerolles, Morlanne, Vignes.

ARTICLE 3 :
D'informer que la présente délibération fera l'objet, en application des dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme d'un affichage durant un mois au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn (68 chemin de Pau, 64121 SERRES-CASTET) et dans la Mairie de chacune des communes membres.
Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
D'informer que la présente délibération sera, en outre, publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Communauté de communes des Luys en Béarn.
Etant précisé en application de l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme que la publication de la présente délibération ainsi que celle des documents sur lesquels elle porte s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE 4 :
D'informer que le dossier de PLUi ouest du territoire sera mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes des Luys en Béarn (68 chemin de Pau, 64121 SERRES-CASTET) aux jours et heures habituels d'ouverture et sera également consultable sur le site internet de la Communauté de communes.

ARTICLE 5 :
De rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques.

ARTICLE 6 :
Conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, le plan sera exécutoire dès sa publication et la transmission au préfet de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme

Communauté de communes des Luys en Béarn
68 Chemin de Pau
64121
SERRES CASTET

M. le Président
Bernard PEYROULET

Nombre de membres					
En exercice	Présents	Votants	Pour	Contre	Abstention
91	69	72	72		
Date de convocation : 27/01/2026 **Affichage :** 27/01/2026					

PREFECTURE
Pyrénées-Atlantiques
17 FEV. 2026
Courrier Arrivé
Service :

Luysenbéarn
communauté de communes

ANNEXE A LA DELIBERATION N°26/2026
PORTANT SUR L'APPROBATION DU PLUI OUEST DU TERRITOIRE EMPORTANT ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DES COMMUNES DE GEUS D'ARZACQ, LONCON, MALAUSSANNE, MAZEROLLES, MORLANNE ET VIGNES

MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLUi

La présente annexe a pour objet de présenter de manière synthétique les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, à la suite :

- *Des avis des personnes publiques associées,*
- *De l'avis de la CDPENAF,*
- *De l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale,*
- *Des observations formulées par le public et des conclusions du commissaire enquêteur.*

L'ensemble des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique a fait l'objet d'un examen attentif par la Communauté de communes.

Cet examen a été conduit au regard des objectifs du projet, des orientations du PADD, des études techniques produites et des exigences réglementaires applicables.

Les observations ayant mis en évidence la nécessité de précisions ou d'ajustements ont conduit à des modifications du projet, sans toutefois en altérer l'économie générale.

A noter que certaines pièces du dossier ont été actualisées et modifiées en fonction des modifications apportées au projet et notamment en fonction des modifications apportées au règlement écrit, graphique et des Orientations d'Aménagements de programmation (exemple : la modification d'une OAP entraîne la modification de la pièce Explication des choix en conséquence).

Table des matières

I. MODIFICATIONS DU PROJET LIEES AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS 4

1. MODIFICATION DE LA PIECE 1. RAPPORT DE PRESENTATION 4

2. MODIFICATION DE LA PIECE 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 12

3. MODIFICATION DE LA PIECE 4. REGLEMENT GRAPHIQUE (4.A) ET ECRIT (4.B) 16

REGLEMENT GRAPHIQUE (4.A) 16

REGLEMENT ECRIT (4.B) 32

II. MODIFICATIONS DU PROJET LIEES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC, AU RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 34

1. MODIFICATION DE LA PIECE 0. PIECES ADMINISTRATIVES 34

2. MODIFICATION DE LA PIECE 1. RAPPORT DE PRESENTATION 35

3. MODIFICATION DE LA PIECE 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION (OAP) 37

4. MODIFICATION DE LA PIECE 4. REGLEMENT GRAPHIQUE (4.A) ET ECRIT (4.B) 41

REGLEMENT GRAPHIQUE (4.A) 42

REGLEMENT ECRIT (4.B) 44

I. MODIFICATIONS DU PROJET LIEES AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

1. MODIFICATION DE LA PIECE 1. RAPPORT DE PRESENTATION

- **Pièce 1.A Résumé non technique :**

Le résumé non technique étant une synthèse des différentes pièces qui constituent le PLUi, ce dernier a évolué en lien avec les évolutions effectuées dans les pièces suivantes :

- 1B. Diagnostic
- 1Ca. Etat initial de l'environnement,
- 1Cb. Evaluation du projet,
- 1D. Explication des choix,
- 3. OAP thématiques et sectorielles,
- 4. Règlement

Ces évolutions sont développées ci-dessous.

- **Pièce 1.B Diagnostic :**
  Les données démographiques ont été mises à jour afin d'intégrer les chiffres les plus récents disponibles, notamment les données sur la population en 2022. Les tableaux et indicateurs ont été ajustés en conséquence, incluant le recalcul du taux de variation annuel moyen.

MODIFICATIONS	PARTIE DU DOCUMENT CONCERNEE
o Mise à jour des chiffres entre l'arrêt et l'approbation comme le nombre d'habitants en 2022, ajout du calcul du taux de variation annuel moyen jusqu'en 2022, ...	Partie 3. UNE DEMOGRAPHIE EN HAUSSE, PORTEE PAR LES ARRIVEES : - 3.1. Une croissance démographique soutenue et - 3.2. Une dynamique portée par le solde migratoire

- **Pièce 1.Ca Etat initial de l'environnement :**

Ces ajouts permettent de renforcer l'analyse de l'état initial de l'environnement et de répondre aux observations de l'autorité environnementale. Les observations relatives aux enjeux environnementaux ont conduit à compléter le rapport de présentation par des développements supplémentaires concernant les zones humides, la trame verte et bleue et la ressource en eau. Ces compléments permettent de préciser l'état initial de l'environnement et de renforcer l'analyse des incidences du projet, sans remettre en cause les conclusions de l'évaluation environnementale, lesquelles établissent la compatibilité du projet avec les objectifs de préservation des milieux naturels. Les mesures d'évitement et de prise en compte des sensibilités environnementales ont ainsi été consolidées.

MODIFICATIONS	PARTIE DU DOCUMENT CONCERNEE
o Compléments apportés sur les zones humides o Ajout d'une cartographie « *carte de l'ensemble des zones humides sur le territoire ouest avec une hiérarchisation sur leur présence (effectives, probables et avérées à la suite du passage écologue)* »	Partie 3. BIODIVERSITE ET FONCTIONNALITE ENVIRONNEMENTALE - 3.2.3.2 Les zones humides du schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Adour Amont - 3.2.3.3. Les zones humides identifiées lors du passage de l'écologue
o Ajout d'une cartographie plus détaillée de la trame verte et bleue	Partie 3. BIODIVERSITE ET FONCTIONNALITE ENVIRONNEMENTALE - 3.3.3 Préfiguration des continuités écologique sur le territoire
o Compléments concernant le rendement du réseau d'eau potable	Partie 4. RESSOURCE EN EAU : UNE RESSOURCE FAISANT L'OBJET D'UNE ATTENTION PARTICULIERE - 4.2.1 Production et ressource en eau potable : le Syndicat des Eaux Luy Gabas Lées

- **Pièce 1.Cb Evaluation du projet :**

MODIFICATIONS	PARTIE DU DOCUMENT CONCERNEE
o Ajout d'un développement supplémentaire concernant l'argumentation et les raisons justifiant le choix du scénario démographique (critères pris en compte et explications détaillées du scénario retenu) o Ajout d'une justification concernant la production de logement	Partie 1. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT - 1.2. Explication des choix retenus
o Correction du pourcentage correspondant à la baisse de la consommation foncière (passage de 31% à 24,80%)	Partie 1. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT - 1.2 Explication des choix retenus
o Mise à jour des chiffres de la consommation d'espaces en lien avec la réduction ou la suppression de STECAL (confère modification du règlement graphique)	Partie 1. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT - 1.2 Explication des choix retenus
o Ajout d'une évaluation des secteurs en extension	Partie 1. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT - 1.3. Evaluation des secteurs en extension retenus au regard d'une analyse comparative des alternatives étudiées
o Ajout d'un complément relatif à la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable	Partie 1. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT - 1.4.6.1 Eau potable
o Compléments concernant les zones humides : - Ajout d'une cartographie (compilation des données zones humides), - Mise à jour de la cartographie des zones humides identifiées suite aux nouveaux passages écologue	Partie 1. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT - 1.4.2 Incidences potentielles sur les zones humides

Ces compléments ne remettent pas en cause les conclusions initiales de l'évaluation environnementale, lesquelles établissent la compatibilité du projet avec les objectifs de protection de l'environnement.

- **Pièce 1.D Explication des choix :**

MODIFICATIONS	PARTIE DU DOCUMENT CONCERNEE
o Ajout d'un développement supplémentaire concernant l'argumentation et les raisons justifiant le choix du scénario démographique (critères pris en compte et explications détaillées du scénario retenu) o Ajout d'une justification concernant la production du nombre de logement	Partie 1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT - 1.2. Scénarios et hypothèses de travail
o Ajout d'une partie supplémentaire concernant la justification des densités appliquées en lien avec le contexte existant	Partie 3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT - 3.1.2.3 Justification des densités appliqués en lien avec le contexte existant
o Ajout d'une partie sur les parcelles comptabilisées dans la consommation d'espaces passée	Partie 3. UN PROJET FAVORISANT LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET BESIONS EN LOGEMENTS - 3.1.2.4 Parcelles comptabilisées dans la consommation d'espaces passée
o Correction du pourcentage correspondant à la baisse de la consommation foncière (passage de 31% à 24,80%)	Partie 1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT - 1.3 Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, structuration de l'armature du territoire, démographie, Et Partie 3. UN PROJET FAVORISANT LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET BESOINS EN LOGEMENTS - 3.1.5 Une réduction globale de la consommation d'espaces - 3.1.6 Une réduction globale de la consommation d'espaces au regard de deux temporalités

<table>
<tr>
<td>

- Mise à jour du secteur de développement, notamment sur la commune de Bouillon (en lien avec l'évolution du zonage suite aux nouveaux passages écologue)

</td>
<td>

Partie 2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

2.1.2.2 Les zones destinées à accueillir le développement futur de l'urbanisation (AU)

</td>
</tr>
<tr>
<td>

- Mise à jour des chiffres de la consommation d'espaces en lien avec la réduction ou la suppression de STECAL (confère modification du règlement graphique)

</td>
<td>

Partie 1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT

- 1.3 Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, structuration de l'armature du territoire, démographie

Partie 3. UN PROJET FAVORISANT LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET BESOIN EN LOGEMENTS

- 3.1.4 Un développement économique recentré sur les ZAE existantes et permettant de pérenniser et développer des activités isolées.
- 3.1.5 Une réduction globale de la consommation d'espaces

<u>Exemple</u> :

Extrait projet arrêté :

<table>
<tr><th>Zones du PLUi</th><th>Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLUi</th></tr>
<tr><td>Zones résidentielles</td><td>Environ 29,67 ha</td></tr>
<tr><td>Zones d'activités</td><td>Environ 1,93 ha</td></tr>
<tr><td>Zone dédiée aux équipements, services et loisirs (ER, STECAL)</td><td>Environ 3,27 ha</td></tr>
<tr><td>Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générées par le PLUi</td><td>Environ 38,57 ha</td></tr>
</table>

</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>Extrait projet modifié soumis à l'approbation du Conseil communautaire
<table>
<tr><th>ZONES DU PLUI</th><th>Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLUi</th></tr>
<tr><td>Zones résidentielles</td><td>29,67 ha</td></tr>
<tr><td>Zones d'activités</td><td>1,93 ha</td></tr>
<tr><td>Zone dédiée aux équipements, services et loisirs (ER)</td><td>3,7 ha</td></tr>
<tr><td>Zone dédiée à l'économie et au tourisme</td><td>3,15 ha</td></tr>
<tr><td>Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générés par le PLUi</td><td>Environ 38,45 ha</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>o Localisation de l'autorisation d'urbanisme délivrée et suivie d'une ouverture de chantier sur la ZAE du Soubestre</td><td>Partie 2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD
- 2.3.2 Principe de délimitation des zones</td></tr>
</table>

- **Pièce 1.E Annexes du rapport de présentation**

MODIFICATIONS	PARTIE DU DOCUMENT CONCERNEE
o Mise à jour des secteurs de développement sur la commune de Bouillon dans les fiches communes	Pièce 1.Ea Fiches communes
o Modification et suppression de fiches STECAL en cohérence avec l'évolution du règlement graphique (Voir PARTIE 4 MODIFICATICATION DE LA PIECE 4. REGLEMENT GRAPHIQUE (4.A) ET ECRIT (4.B))	Pièce 1.Ec STECAL
o Ajout des cartographies des communes et des noms des communes sur les cartographies	Pièce 1.Ee Etude de densification

o Ajout en annexe du rapport d'écologue du 31 octobre 2025 relatif à la commune de Bouillon	Pièce 1.Ef Rapport écologue

2. MODIFICATION DE LA PIECE 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

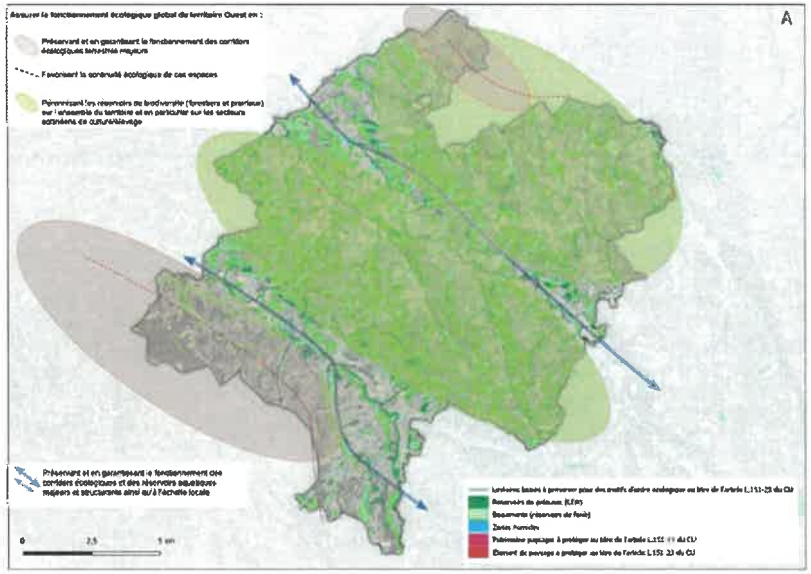
- **OAP PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

- Ajout d'une prescription afin intégrer harmonieusement les nouvelles constructions aux paysages

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
Les orientations suivantes sont retenues : ■ Favoriser les espaces de nature : limiter les surfaces imperméabilisées, plantations de végétations tout en favorisant les essences locales, ■ Porter une attention particulière au traitement des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces naturels, agricoles et forestiers en encourageant la création de clôtures végétalisées, ■ Encourager un traitement végétalisé des espaces de stationnement ou bien avec un revêtement perméable, ■ Valoriser et réserver des espaces non bâtis au cœur des centres-bourgs (parcs, jardins ...). Ces espaces favoriseront le lien social tout en participant à une meilleure infiltration des eaux pluviales et à la création d'îlots de fraicheur et de nature dans les centres-bourgs, ■ Être attentif à la qualité de points de vue lors des projets de constructions, ■ Porter une attention particulière à la qualité et à l'entretien des espaces publics.	Les orientations suivantes sont retenues : ■ Favoriser les espaces de nature : limiter les surfaces imperméabilisées, plantations de végétations tout en favorisant les essences locales, ■ Porter une attention particulière au traitement des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces naturels, agricoles et forestiers en encourageant la création de clôtures végétalisées, ■ Encourager un traitement végétalisé des espaces de stationnement ou bien avec un revêtement perméable, ■ Valoriser et réserver des espaces non bâtis au cœur des centres-bourgs (parcs, jardins ...). Ces espaces favoriseront le lien social tout en participant à une meilleure infiltration des eaux pluviales et à la création d'îlots de fraicheur et de nature dans les centres-bourgs, ■ Être attentif à la qualité de points de vue lors des projets de constructions, ■ Être attentif à l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions aux paysages, ■ Porter une attention particulière à la qualité et à l'entretien des espaces publics.

- **OAP TRAME VERTE ET BLEUE**

- Ajout d'une cartographie « *carte des éléments structurants (réservoirs de biodiversités et corridors écologiques) à préserver et à conforter* »

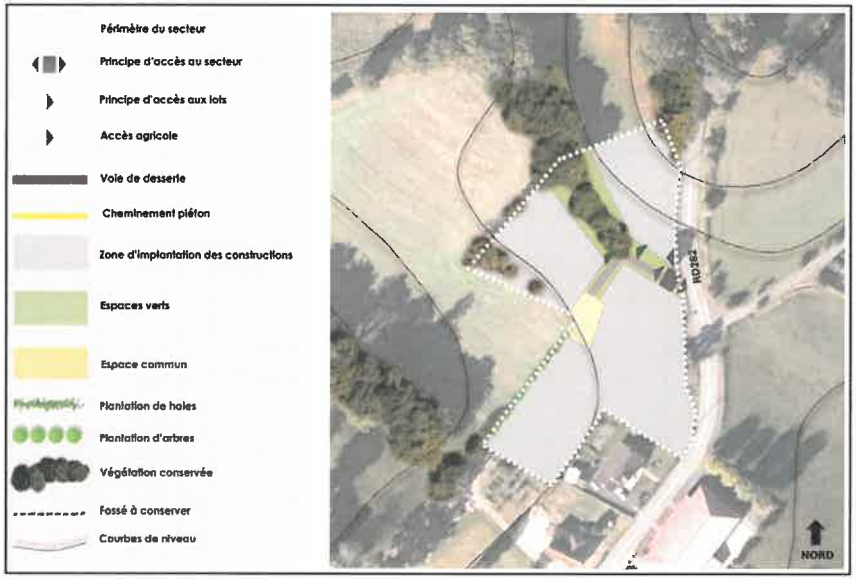
Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
NEANT	

Cette cartographie a également été intégrée dans les pièces suivantes :

- 1Cb. Evaluation du projet,
- 1D. Explications des choix.

- **OAP SECTORIELLES HABITAT**

- Modification de l'OAP sur la commune de Bouillon répondant à la problématique des zones humides

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

- **OAP PHASAGE**

- Correction d'une erreur matérielle dans le tableau : suppression de la commune de Lonçon qui n'a pas de secteur soumis à OAP.

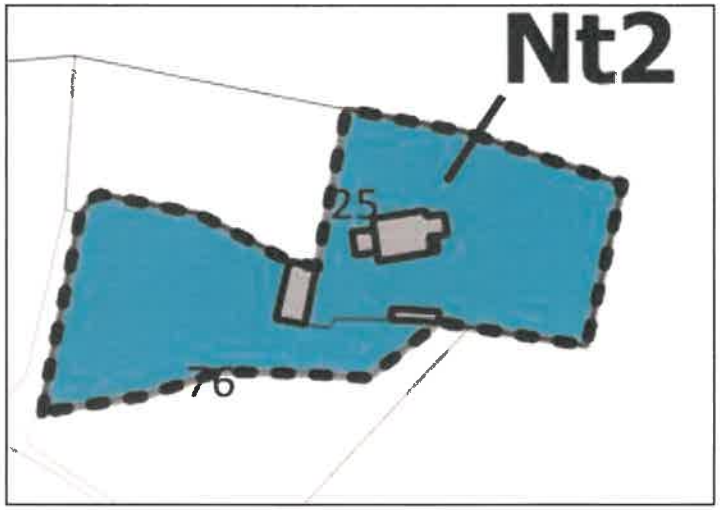
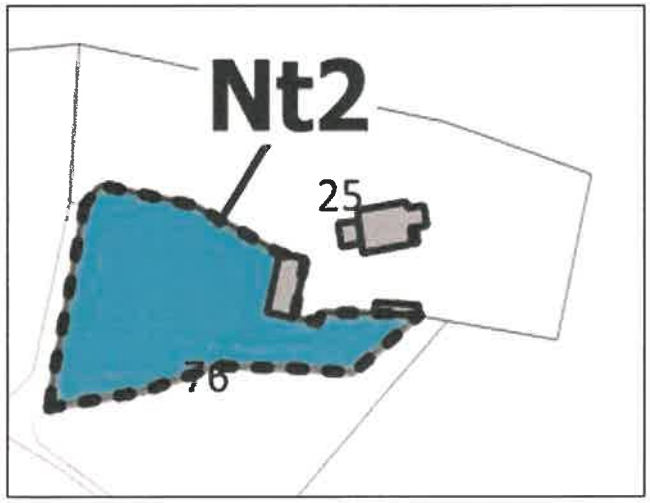
Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique			Extrait du projet modifié - approbation		
2. OUVERTURE A L'APPROBATION			**2. OUVERTURE A L'APPROBATION**		
Communes	Nom du secteur concerné par le phasage	Date de l'ouverture du secteur	Communes	Nom du secteur concerné par le phasage	Date de l'ouverture du secteur
Arget	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Arget	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Arzacq-Arraziguet	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Arzacq-Arraziguet	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Bouillon	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Bouillon	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Cabidos	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Cabidos	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Coublucq	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Coublucq	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Fichous-Riumayou	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Fichous-Riumayou	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Garos	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Garos	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Geus-d'Arzacq	Secteur 2	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Geus-d'Arzacq	Secteur 2	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Larreule	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Larreule	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Lonçon	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Louvigny	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Louvigny	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Malaussanne	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Malaussanne	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Mazerolles	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Mazerolles	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Méracq	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Méracq	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Mialos	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Mialos	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Montagut	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Montagut	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Morlanne	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Morlanne	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Piets-Plasence-Moustrou	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Piets-Plasence-Moustrou	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Poursiugues-Boucoue	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Pomps	/		Séby	Secteur 2	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Poursiugues-Boucoue	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Uzan	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Séby	Secteur 2	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi	Vignes	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi
Uzan	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi			
Vignes	Secteur 1	Ouverture du secteur à l'approbation du PLUi			

3. MODIFICATION DE LA PIECE 4. REGLEMENT GRAPHIQUE (4.A) ET ECRIT (4.B)

REGLEMENT GRAPHIQUE (4.A)

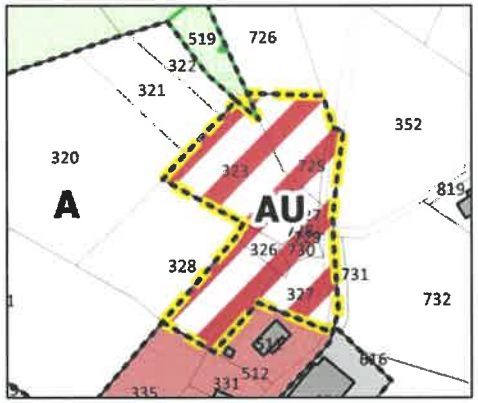
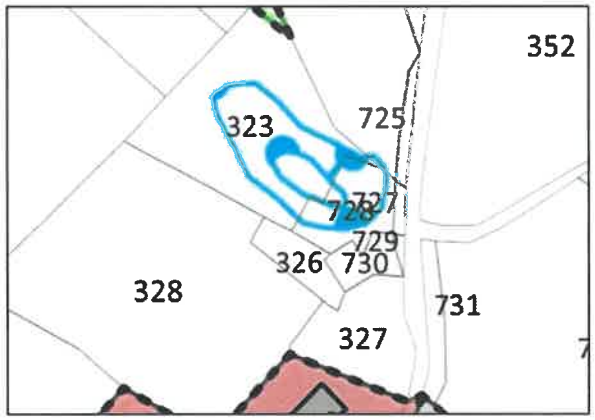
- **Commune d'Arzacq-Arraziguet**

  - Réduction de l'emprise du STECAL envisagée, secteur Nt2 : reclassement de la parcelle ZK n°25 en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

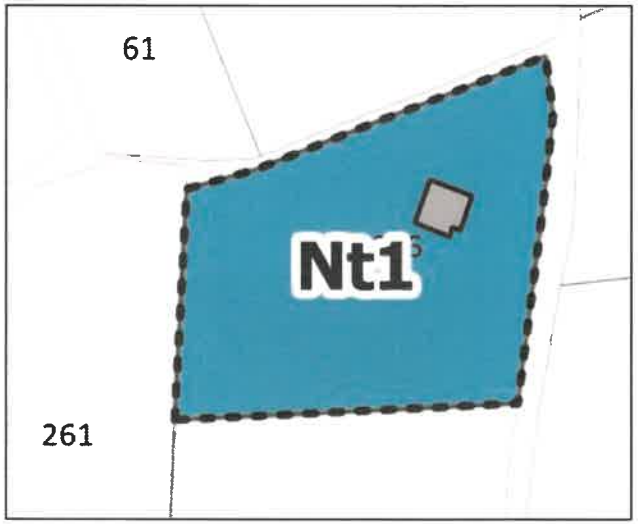
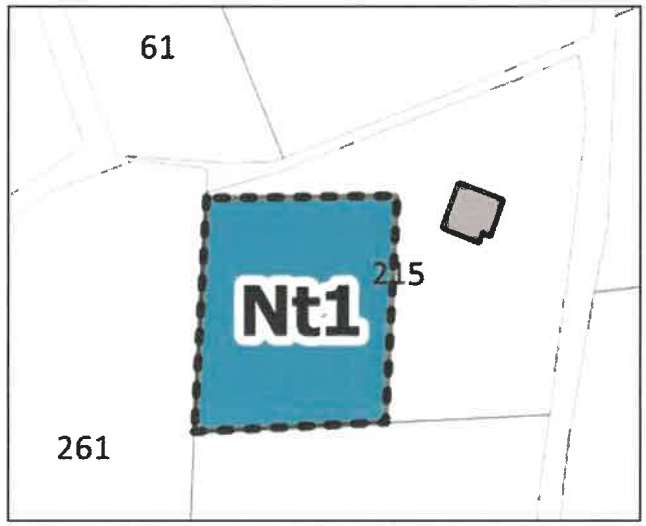
- **Commune de Bouillon**

  - Ajout de la zone humide identifiée suite au passage écologue

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

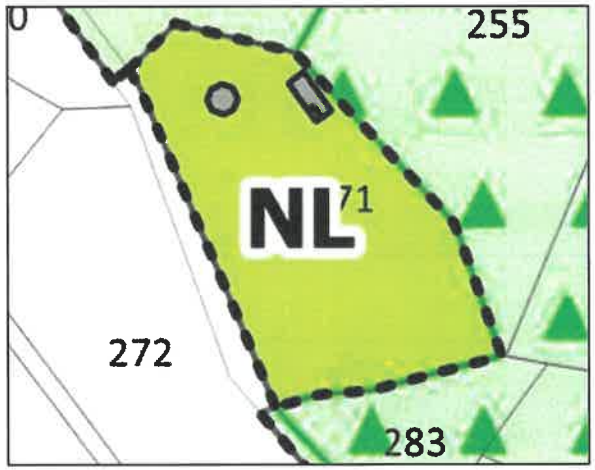
- **Commune de Coublucq**

  - Réduction de l'emprise du STECAL envisagée, secteur Nt1 : reclassement en partie en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

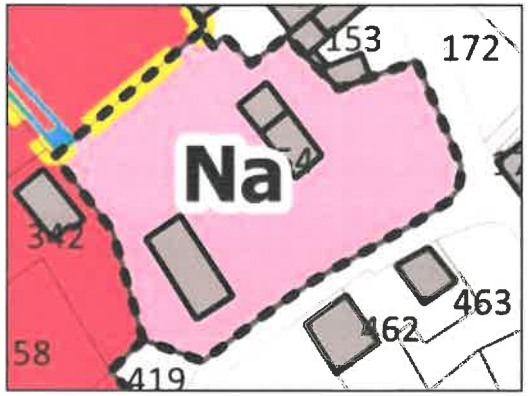
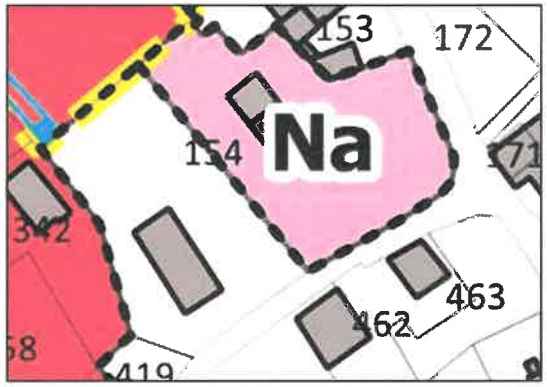
- **Commune de Fichous-Riumayou**

  - Réduction de l'emprise du STECAL envisagée, secteur NL : reclassement en partie en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

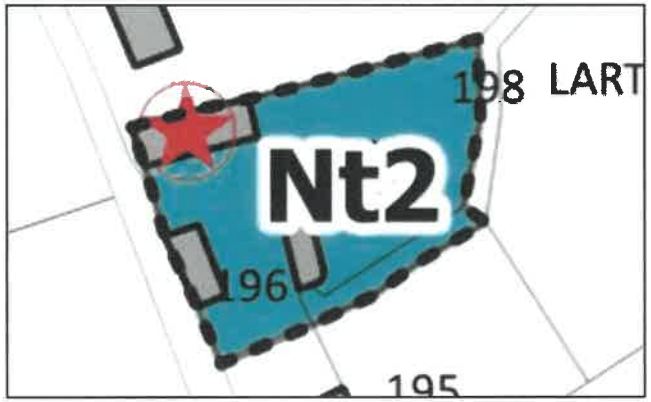
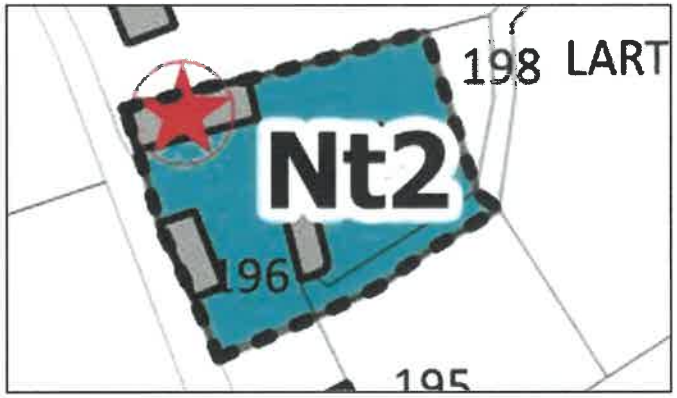
- **Commune de Larreule**

  - Réduction de l'emprise du STECAL envisagée, secteur Na : reclassement en partie en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

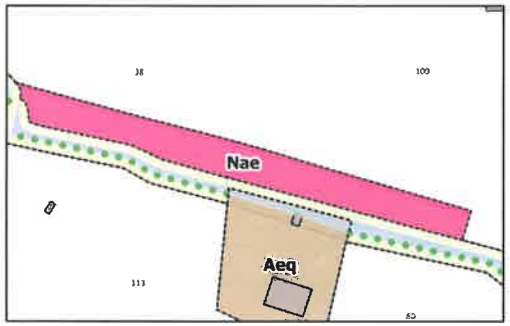
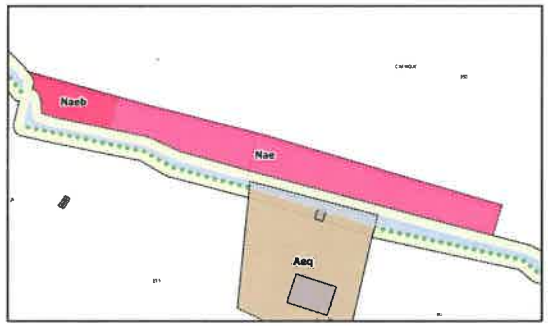
- **Commune de Lonçon**

  - Réduction de l'emprise du STECAL envisagée, secteur Na, et reclassement en partie de la parcelle A n°197 en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

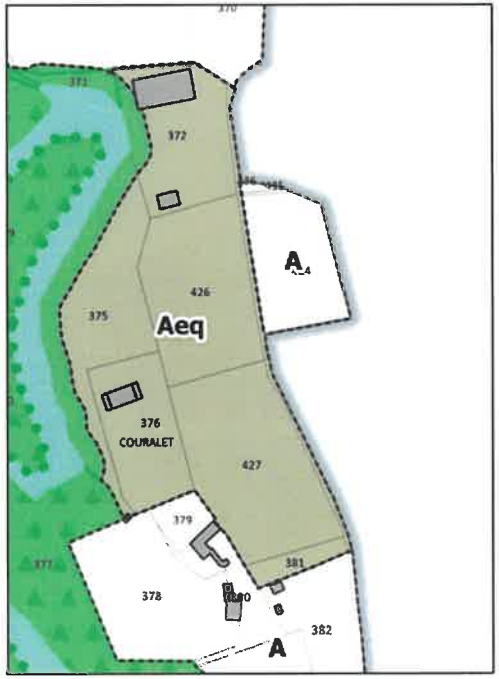
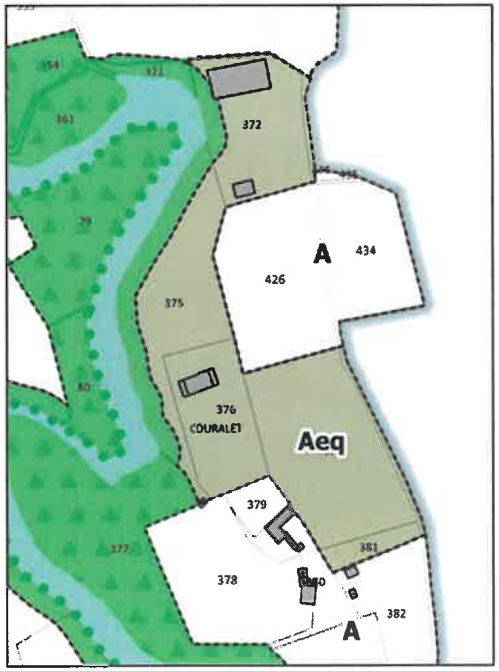
- **Commune de Malaussanne**

  - Modification du STECAL Nae : création d'un second STECAL, le secteur Naeb dédié aux aménagements, installations, usages, affectations des sols ainsi qu'aux constructions, liés à l'activité de l'aérodrome.

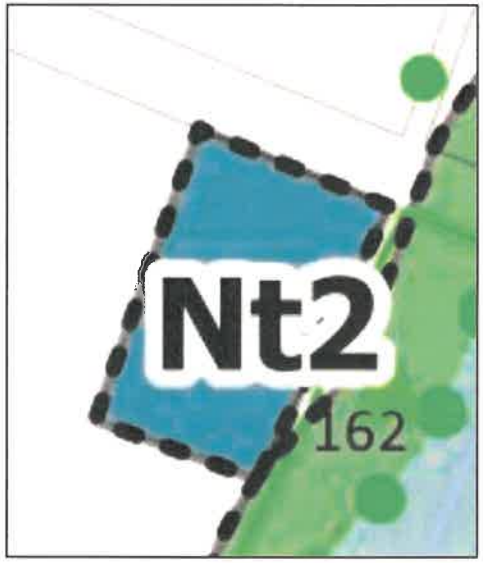
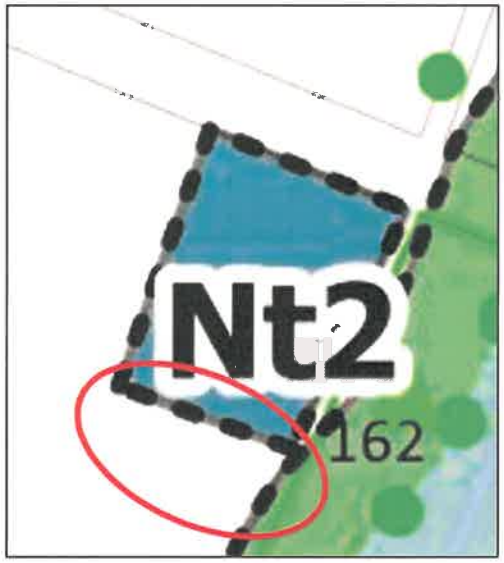
Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

- **Commune de Mazerolles**

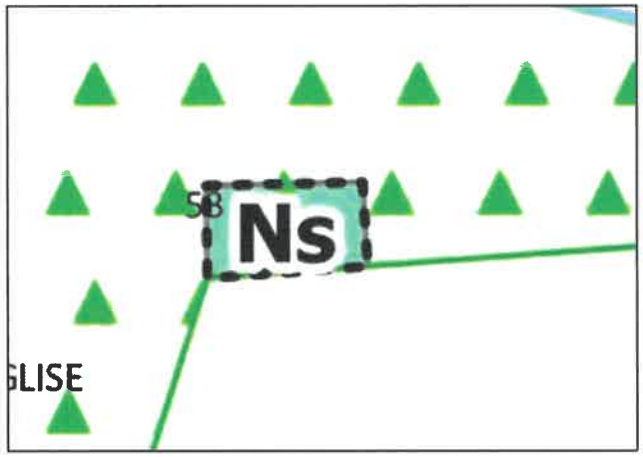
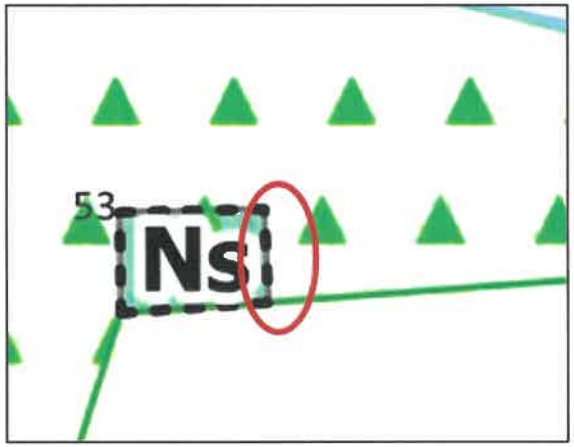
  - Réduction de l'emprise du STECAL envisagée, secteur Aeq : reclassement de la parcelle B n°426 en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

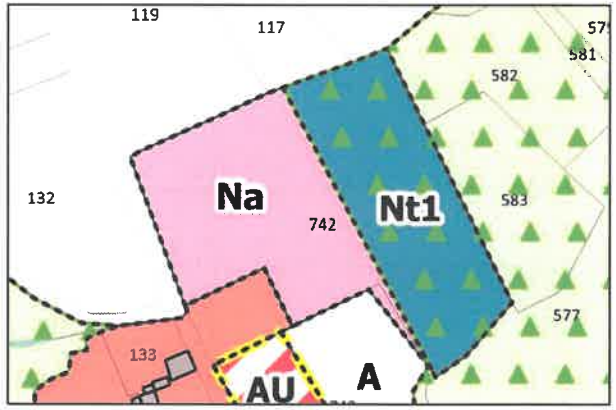
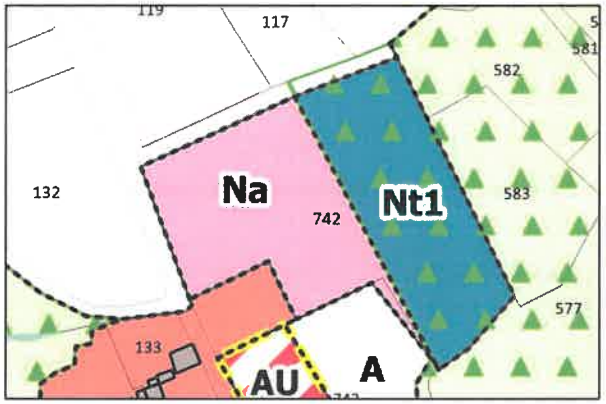
- Réduction de l'emprise du STECAL envisagée, secteur Nt2 : reclassement pour partie en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

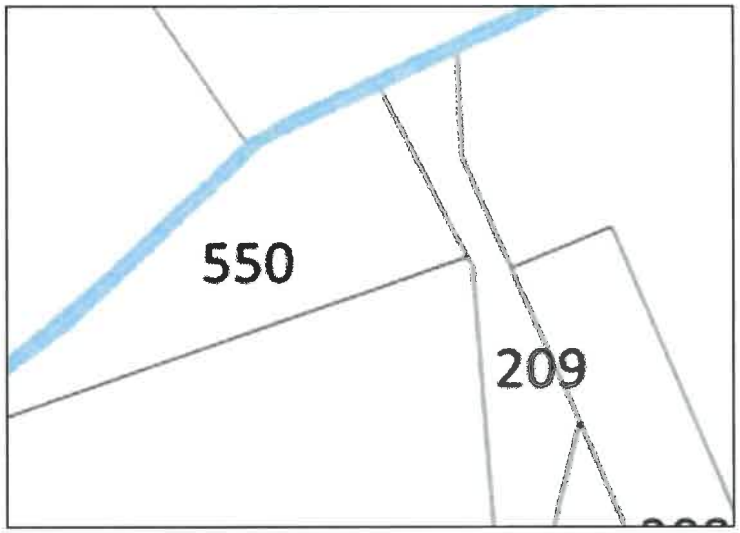
- **Commune de Montagut**
  - Réduction de l'emprise du STECAL envisagée, secteur Ns et reclassement pour partie en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

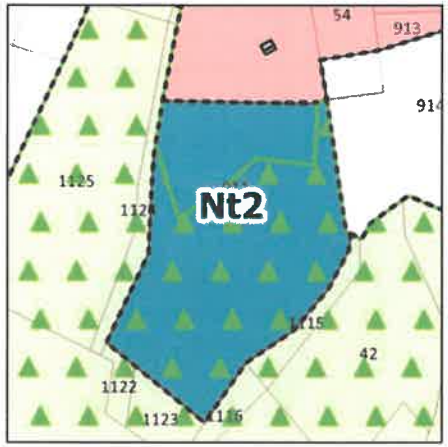
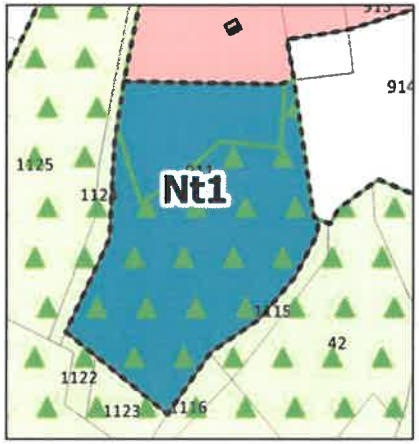
- Réductions des emprises des STECAL envisagées, secteur Na et Nt1 : reclassement pour partie en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

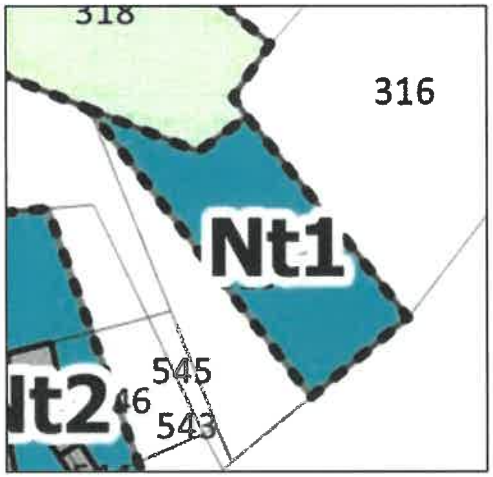
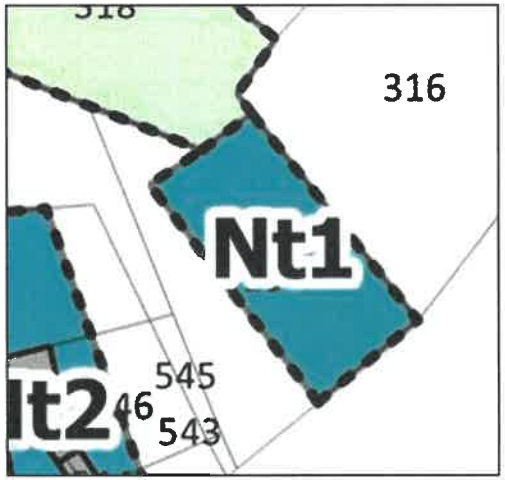
- **Commune de Méracq**
  - Suppression du STECAL envisagée, secteur Nt1 : reclassement en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

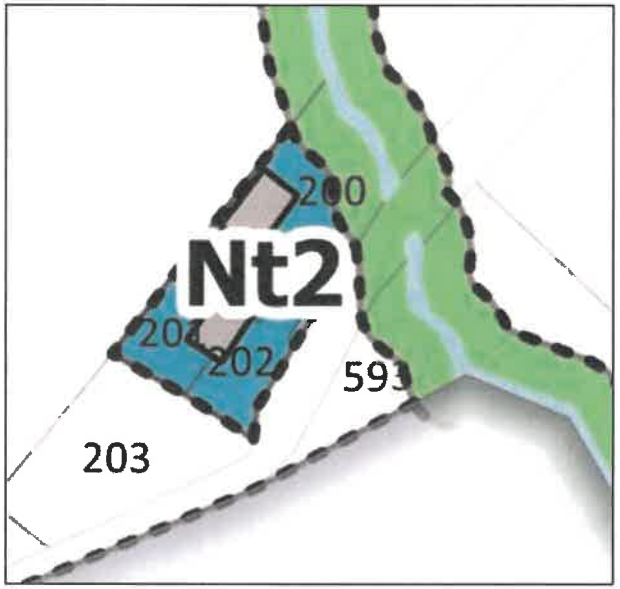
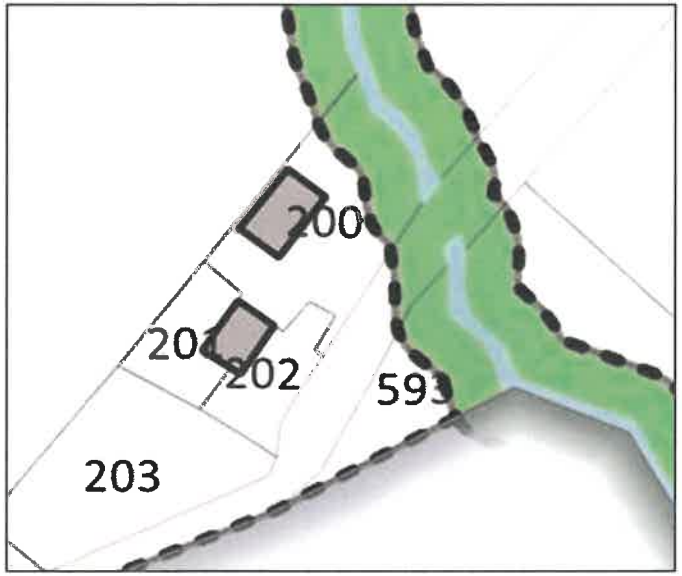
- **Commune de Morlanne**
  - Modification du STECAL Nt2 : reclassement de la totalité du STECAL en secteur Nt1

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

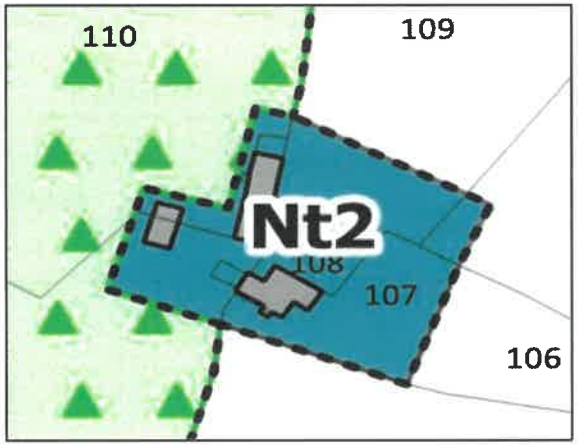
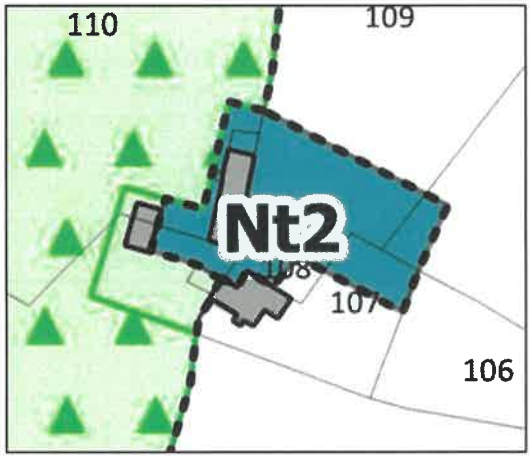
- **Commune de Piets-Plasence-Moustrou**
  - Réduction de l'emprise du STECAL envisagée, secteur Nt1 : reclassement pour partie en zone A

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

- **Commune de Pomps**
  - Suppression du STECAL, secteur **Nt2** : reclassement en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

- **Commune de Poursiugues-Boucoue**
  - Réduction de l'emprise du STECAL envisagée, secteur Nt2 : reclassement pour partie en zone A

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	

Les modifications présentées ci-dessus ont entrainé la modification d'autres pièces du PLUi, telles que :

- 1Cb. Evaluation du projet,
- 1D. Explication des choix (nombre de STECAL, consommation foncière ...)
- 1Ec. Fiches STECAL

REGLEMENT ECRIT (4.B)

- **Zone A et Zone N**
  - Modification de la distance d'implantation des annexes à l'habitation en zone A et N

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
▪ L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 50 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante, **excepté dans le secteur Ap,**	▪ L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante, **excepté dans le secteur Ap,**

- **Palette végétale**
  - Modification de la palette végétale d'essences locales

Modifications	Extrait du projet modifié - approbation
o Suppression des espèces invasives de la palette végétale	PIECE 4.B REGLEMENT ECCRIT - Annexe Palette végétale pour clôtures d'essences locales

- **En zone N**
  - Création du STECAL Naeb

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique

NEANT

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE FIXEE PAR ZONE

	Zones Na, Nae, NL	***Zone Nt1***	***Zone Nt2***	***Ns, Np, Ner,***
Coefficient d'emprise au sol*	L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet* situé dans ces zones	L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet situé en zone Nt1.	L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet situé en zone Nt2.	Non réglementé

	Zones Na, Nae, NL et Ne	***Zones Nt1 et Nt2***	***Ns, Np, Ner,***
Coefficient de pleine terre	Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre »	Au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre »	Non réglementé

Extrait du projet modifié - approbation

Naeb	*Secteur dédié aux activités de l'aérodrome de Malaussanne*

Dans le secteur Naeb :

- Les aménagements, installations, usages et affectations des sols ainsi que les constructions*, liés à l'activité de l'aérodrome.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE FIXEE PAR ZONE

	Zone Nae	***Zones Na, Naeb, NL***	***Zone Nt1***	***Zone Nt2***	***Ns, Np, Ner,***
Coefficient d'emprise au sol*	L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet situé en zone Nae	L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet* situé dans ces zones	L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet situé en zone Nt1.	L'emprise au sol* des constructions* ne pourra pas dépasser 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet situé en zone Nt2.	Non réglementé

	Zones Na, Naeb, Nae, NL et Ne	***Zones Nt1 et Nt2***	***Ns, Np, Ner,***
Coefficient de pleine terre	Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre »	Au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre »	Non réglementé

Ces modifications ont donné lieu à de modifications notamment dans la pièce 1D. Explication des choix.

II. MODIFICATIONS DU PROJET LIEES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC, AU RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les modifications présentées ci-après résultent directement de l'analyse des observations formulées par le public lors de l'enquête publique.

Elles vivent soit à améliorer la compréhension du projet, soit à renforcer la justification de certains choix, soit à procéder à des ajustements ponctuels lorsque ceux-ci étaient compatibles avec les orientations du PADD et les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Les observations qui auraient impliqué une remise en cause substantielle des choix structurants du projet n'ont pas été retenues, dès lors qu'elles auraient conduit à modifier l'économie générale du PLUi ou à méconnaître les orientations des documents de rang supérieur.

1. MODIFICATION DE LA PIECE 0. PIECES ADMINISTRATIVES

- **Pièce 0.G pièces relatives à l'enquête publique**
  La pièce 0.G relative à l'enquête publique est ajoutée au dossier de PLUi afin d'assurer la complétude du document d'approbation et la parfaite traçabilité de la procédure.

MODIFICATIONS	PARTIE DU DOCUMENT CONCERNEE
○ Ajout de la pièce 0.G Pièces relatives à l'enquête publique	Pièce 0.G Pièces relatives à l'enquête publique

2. MODIFICATION DE LA PIECE 1. RAPPORT DE PRESENTATION

- **Pièce 1.A Résumé non technique :**

Le résumé non technique étant une synthèse des différentes pièces qui constituent le PLUi, ce dernier a évolué en lien avec les évolutions effectuées dans les pièces suivantes :

- 1B. Diagnostic
- 1Ca. Etat initial de l'environnement,
- 1Cb. Evaluation du projet,
- 1D. Explication des choix,
- 3. OAP thématiques et sectorielles,
- 4. Règlement

Ces évolutions sont développées ci-dessous

- **Pièce 1.Ca Etat initial de l'environnement**

  - Ajout d'une référence au courrier en date du 22 décembre 2025 : programmation de travaux de réhabilitation de la station d'Arzacq-Arraziguet

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
Toutes ces stations sont déclarées conformes en équipement et en performance excepté celle d'Arzacq-Arraziguet déclarée non conforme depuis 2022 sur le paramètre phosphore. Le Syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan indique la programmation de travaux d'amélioration de la station d'Arzacq-Arraziguet entre 2025 et 2030.	Toutes ces stations sont déclarées conformes en équipement et en performance excepté celle d'Arzacq-Arraziguet déclarée non conforme depuis 2022 sur le paramètre phosphore. Par courrier en date du 22 décembre 2025, le Syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan indique la programmation de travaux de réhabilitation de la station d'Arzacq-Arraziguet entre 2025 et 2030.

- **Pièce 1.D Explication des choix :**

  - OAP phasage

MODIFICATIONS	PARTIE DU DOCUMENT CONCERNEE
o Ajout d'un développement supplémentaire concernant l'OAP phasage et le taux de remplissage dans les communes rurales	PARTIE 2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD - 2.1.3. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant une mise en œuvre du PADD - 2.6.2. Des OAP « phasage » - 2.6.2.4. OAP phasage - 3.1.6.3. Une compatibilité du projet aux objectifs de modération de la consommation d'espace.
o Mise à jour des schémas d'aménagement de secteurs OAP, en cohérence avec l'évolution des OAP concernées sur les communes de Géus-d'Arzacq et de Piets-Plasence-Moustrou (confère partie relative à la modification des OAP)	PARTIE 2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PAD - 2.1.2.2 Les zones destinées à accueillir le développement futur de l'urbanisation (zones AU)
o Correction de la description de la zone urbaine dédiée au château de Morlanne en lien avec la création d'un emplacement réservé	PARTIE 2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD - 2.1.2.1 Les zones urbaines (zones U)

3. MODIFICATION DE LA PIECE 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION (OAP)

Les évolutions présentées ci-dessous ont entrainés en conséquence, l'évolution d'autres pièces du PLUi, telles que :

- 1A. Résumé non technique,
- 1 Cb. Evaluation du projet,
- 1D. Explication des choix.

- **OAP PHASAGE :**

Afin de répondre aux observations relatives au rythme de l'urbanisation dans les communes rurales, le projet a été complété par l'introduction d'un taux de remplissage préalable conditionnant l'ouverture de certaines orientations d'aménagement et de programmation.

Ce dispositif vise à garantir une urbanisation progressive, adaptée aux capacités d'accueil des communes concernées, et conforme aux objectifs de modération de la consommation foncière.

L'ouverture des OAP prévues à l'horizon 2031 est ainsi subordonnée à l'atteinte d'un taux de remplissage d'environ deux-tiers ou, selon les cas, de la moitié des capacités autorisées et des permis de construire effectivement mise en œuvre.

Cette évolution permet de renforcer la cohérence du projet avec les orientations du PADD et les objectifs poursuivis en matière de gestion économe de l'espace.

- Ajout d'un taux de remplissage des OAP, dans les communes rurales avec plusieurs OAP

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié – approbation
NEANT	**MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION** L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera possible à partir de 2031 sous réserve qu'au moins 2/3 de la surface de l'OAP ouverte à l'urbanisation dès l'approbation (secteur 1) du PLUi soit consommée.

	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera possible à partir de 2031 et sous réserve qu'au moins la moitié de la surface de l'OAP ouverte à l'urbanisation dès l'approbation (secteur 1) du PLUi soit consommée.

- Modification du tableau de l'OAP phasage

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique

3. OUVERTURE A 2031

L'ouverture des secteurs mentionnés ci-dessous dont l'ouverture est différée à 2031 sont également conditionnés au remplissage des secteurs OAP ouverts dès l'approbation du PLUi.

Communes	Nom du secteur concerné par le phasage	Date de l'ouverture du secteur
Arzacq-Arraziguet	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Bouillon	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Cabidos	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Fichous-Riumayou	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Garos	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Geus-d'Arzacq	Secteur 1	Ouverture du secteur en 2031
Larreule	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Mazerolles	Secteur 2 et Secteur 3	Ouverture du secteur 2 en 2031 Ouverture du secteur 3 en 2031 à condition que 50% du secteur 1 soit aménagé
Montagut	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Morlanne	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Séby	Secteur 1	Ouverture du secteur en 2031
Uzan	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Vignes	Secteur 2 et Secteur 3	Ouverture des secteurs en 2031

Extrait du projet modifié – approbation

3. OUVERTURE A 2031

L'ouverture des secteurs mentionnés ci-dessous dont l'ouverture est différée à 2031 sont également conditionnés au remplissage des secteurs OAP ouverts dès l'approbation du PLUi.

Communes	Nom du secteur concerné par le phasage	Date de l'ouverture du secteur
Arzacq-Arraziguet	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Bouillon	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031 sous réserve qu'au moins 2/3 de la surface de l'OAP secteur 1 soit consommée
Cabidos	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031 sous réserve qu'au moins la moitié de la surface de l'OAP secteur 1 soit consommée
Fichous-Riumayou	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031 sous réserve qu'au moins 2/3 de la surface de l'OAP secteur 1 soit consommée
Garos	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031 sous réserve qu'au moins la moitié de la surface de l'OAP secteur 1 soit consommée
Geus-d'Arzacq	Secteur 1	Ouverture du secteur en 2031 sous réserve qu'au moins 2/3 de la surface de l'OAP secteur 2 soit consommée
Larreule	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031 sous réserve qu'au moins 2/3 de la surface de l'OAP secteur 1 soit consommée
Mazerolles	Secteur 2 et Secteur 3	Ouverture du secteur 2 en 2031 Ouverture du secteur 3 en 2031 à condition que 50% du secteur 1 soit aménagé
Montagut	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031 sous réserve qu'au moins la moitié de la surface de l'OAP secteur 1 soit consommée
Morlanne	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031
Séby	Secteur 1	Ouverture du secteur en 2031 sous réserve qu'au moins la moitié de la surface de l'OAP secteur 2 soit consommée
Uzan	Secteur 2	Ouverture du secteur en 2031 sous réserve qu'au moins la moitié de la surface de l'OAP secteur 1 soit consommée
Vignes	Secteur 2 et Secteur 3	Ouverture des secteurs en 2031 sous réserve qu'au moins 2/3 de la surface de l'OAP secteur 1 soit consommée

- **Commune de Géus d'Arzacq :**

  - Modification de l'aménagement intérieur de l'OAP par la suppression de la voie Nord-Sud

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation

- **Commune de Piets-Plasence-Moustrou :**

  - Modification de l'aménagement intérieur de l'OAP :
    - Suppression du cheminement piéton
    - Création d'une bande paysagère entre l'Eglise et l'OAP

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation

4. MODIFICATION DE LA PIECE 4. REGLEMENT GRAPHIQUE (4.A) ET ECRIT (4.B)

Les ajustements de zonage opérés sur certaines communes résultent d'une analyse approfondie des observations formulées lors de l'enquête publique, complétée par un réexamen des capacités foncières, des contraintes environnementales et des besoins en développement.

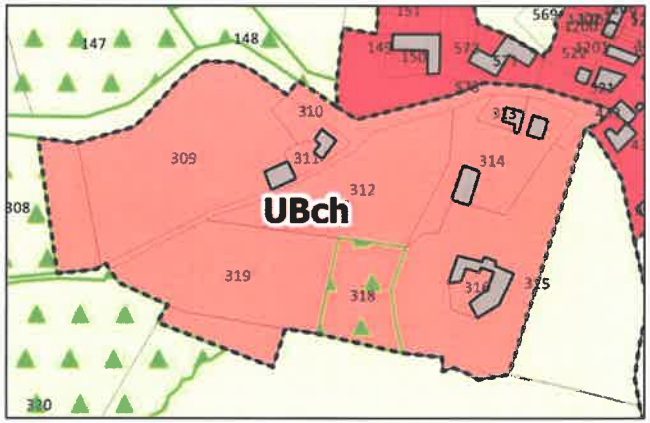
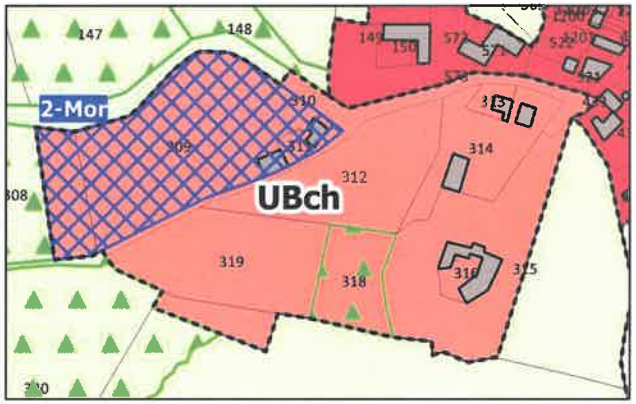
Les reclassements en zone agricole ou naturelle ont été décidés afin de renforcer la protection des espaces agricoles et naturels, conformément aux objectifs de modération de la consommation d'espace.

Les classements maintenus ou opérés en zone à urbaniser s'inscrivent, quant à eux, dans une logique de continuité de l'urbanisation existante et de rationalisation de l'usage des réseaux et équipements publics.

REGLEMENT GRAPHIQUE (4.A)

- **Commune de Morlanne**

  - Création d'un emplacement réservé n° 2-Mor

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	
	2-Mor | Aménagements, installations et constructions liés au développement touristique du site du château de Morlanne | 10 000 m² | Communauté de Communes des Luys en Béarn

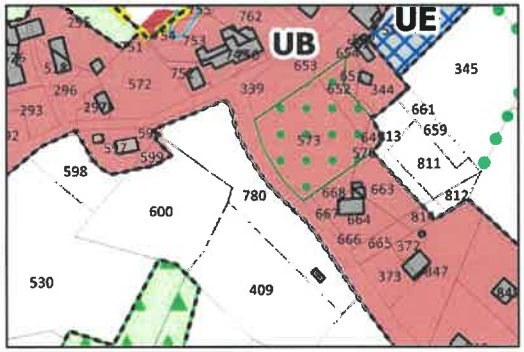
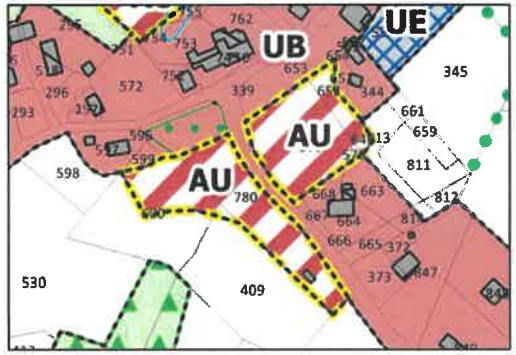
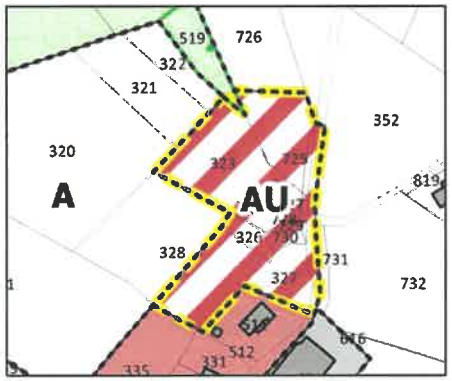
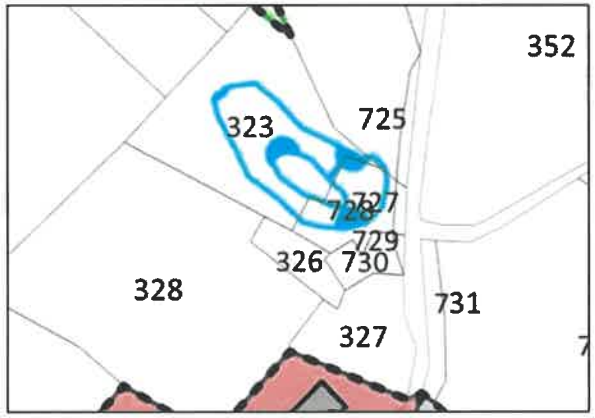
- Changement de la dénomination de l'emplacement réservé n°1-Mor

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
1-Mor | Espace public (jardin)	1-Mor | Espace public paysager et constructions d'intérêt collectif (équipements scolaires...)

Le nombre d'emplacement réservé a également été modifié dans d'autres pièces du PLUi, notamment dans la pièce 1D. Explications des choix.

- **Commune de Bouillon**

  - Modification des secteurs de développement : classement en zone AU des parcelles cadastrées A n°573, 576, 600, 649, 652 et 780 et reclassement des parcelles cadastrées A n°730, 729, 728, 727, 726, 725, 730, 328, 327, 326, 323 en zone A.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
	
	

L'évolution du règlement graphique a entrainé des modifications dans les pièces du PLUi qui mentionnaient ces zonages telles que : *1.Cb Evaluation du projet, 1D. Explication des choix, 1.Ea fiches communes, 5D. DPU, etc...*

REGLEMENT ECRIT (4.B)

- **Dans les zones UA, UB, UC, UH, UE, AU**

  - Assouplissement de la dérogation concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles : - Pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière, - Pour les débords de toit et éléments de modénature.	Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles : - Pour les extensions* et aménagements des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante* avec un recul au moins égal à cette dernière, - Pour les débords de toit, les éléments de modénature, ...

- **Dans les zones UA, UB, UC, UM, UH, UE, A, N**

  - Compléments concernant la règle relative aux extensions des clôtures existantes (matériaux...).

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas : - Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, - Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement des clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur similaire à ces dernières.	Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas : - Aux clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, - Aux clôtures qui seront réalisées dans le prolongement des clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi, qui pourront présenter une hauteur et un aspect similaire (matériaux utilisés) à ces dernières.

- **En zone UA**

  - Réctification de la formulation des prescriptions liées aux éléments de paysages identifiés (art L.151-19)

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME Toute construction*, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles. L'entretien, la restauration et la modification des constructions* recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades* des constructions* (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures). Le maintien de l'équilibre entre les masses bâties et les masses non bâties sera à préserver. De plus le patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres et arbustes considérés individuellement.	**DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME** Toute construction*, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles. L'entretien, la restauration et la modification des constructions* recensées devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment*, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades* des constructions* (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures). Le maintien de l'équilibre entre les masses bâties et les masses non bâties sera à préserver. De plus le patrimoine végétal arboré est à considérer selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres et arbustes considérés individuellement.

- **Dans les zones urbaines où la destination entrepôt n'est pas autorisée**

  - Suppression des règles concernant le stationnement lié avec les nouvelles constructions à destination d'entrepôt

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique		Extrait du projet modifié - approbation	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
Constructions à usage de bureau*	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).*	*Constructions* à usage de bureau*	*Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher* (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'entrepôt*	*Le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des besoins réels et de l'occupation des locaux.*		

- **En zone UH**

  - Rectification de la règle de hauteur : précisions de la destination concernée par la règle de hauteur des 7 mètres

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS* La hauteur des constructions* nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*. La hauteur des autres constructions* ne pourra excéder 15 m à la sablière* ou à l'acrotère*. Toutefois, une hauteur différente peut être accordée : - Si la hauteur des constructions limitrophes existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à la hauteur autorisée ; la hauteur maximale autorisée est celle des constructions limitrophes ; - En cas de reconstruction, de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieur à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.	**1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur des constructions* nouvelles à destination d'habitation ne pourra excéder 7 m à la sablière* ou à l'acrotère*. La hauteur des autres constructions* ne pourra excéder 15 m à la sablière* ou à l'acrotère*. Toutefois, une hauteur différente peut être accordée : - Si la hauteur des constructions limitrophes existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à la hauteur autorisée ; la hauteur maximale autorisée est celle des constructions limitrophes ; - En cas de reconstruction, de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieur à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

- **En zone UE**

  - Modification du tableau des destinations afin de faciliter la compréhension des destinations interdites ou autorisées en zone UE.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X Interdit en zone UEP	En UE : autorisé uniquement par changement de destination ou dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLUi.
	Hébergement	X Interdit en zone UEP	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X Interdit en zone UEP	En UE : Les constructions* destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec les activités autorisées dans la zone.
	Restauration	X Interdit en zone UEP	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X Interdit en zone UEP	
	Hôtels	X Interdit en zone UEP	
	Autres hébergements touristiques	X Interdit en zone UEP	
	Cinéma	X Interdit en zone UEP	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X Interdit en zone UEP	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X Interdit en zone UEP	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X Interdit en zone UEP	
	Salle d'art et de spectacle	X	

Extrait du projet modifié - approbation

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	Interdit en zone UEP uniquement	En zone UE : autorisé uniquement par changement de destination ou dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLUi.
	Hébergement	Interdit en zone UEP uniquement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit en zone UEP uniquement	En zone UE : Les constructions* destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec les activités autorisées dans la zone.
	Restauration	Interdit en zone UEP uniquement	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Interdit en zone UEP uniquement	
	Hôtels	Interdit en zone UEP uniquement	
	Autres hébergements touristiques	Interdit en zone UEP uniquement	
	Cinéma	Interdit en zone UEP uniquement	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit en zone UEP uniquement	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit en zone UEP uniquement	

		Interdit en zone UEP
	Équipements sportifs	X
		Interdit en zone UEP
	Lieux de culte	X
		Interdit en zone UEP
	Autres équipements recevant du public	X
		Interdit en zone UEP
	Industrie	X
	Entrepôt	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		X
	Bureau	Interdit en zone UEP
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit en zone UEP uniquement
	Salle d'art et de spectacle	Interdit en zone UEP uniquement
	Équipements sportifs	Interdit en zone UEP uniquement
	Lieux de culte	Interdit en zone UEP uniquement
	Autres équipements recevant du public	Interdit en zone UEP uniquement
	Industrie	X
	Entrepôt	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Bureau*	Interdit en zone UEP uniquement
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

- **En zone AU**

  - Ajout de la hauteur maximale des clôtures grillagées en limite séparative

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
Clôtures implantées en limite séparative Elles seront constituées : - Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m, - Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90m surmonté d'un dispositif de type grillage, lisse, … la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m - Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m.	***Clôtures implantées en limite séparative*** Elles seront constituées : - Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50m, - Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90m surmonté d'un dispositif de type grillage, lisse, … la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m, - Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les soubassements ne devront pas excéder 0,30m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80m.

- **En zone Nce**

  - Ajout de la possibilité de réaliser des clôtures.

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
NEANT	**Dans le secteur NCe :** ■ Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur, ■ Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours, ■ Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations, ■ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêts collectifs et/ou en lien avec la salubrité et la sécurité publique. ■ Les clôtures, notamment à destination d'habitation.

- **Lexique**

  - Ajout de la définition de la notion de « volume secondaire ».

Extrait du projet arrêté transmis au PPA et soumis à enquête publique	Extrait du projet modifié - approbation
On entend par « **volume secondaire**», un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal. Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.	On entend par « **volume secondaire**», un volume distinct de la construction principale de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal. Le volume secondaire présente des dimensions inférieures au volume principal (emprise au sol, hauteur ...). Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.

CONCLUSION

Au terme de l'enquête publique et à la lumière des observations recueillies, le projet de PLUi a été ajusté et complété afin de renforcer sa lisibilité, sa justification et sa sécurité juridique.

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, lequel peut dès lors être valablement soumis à l'approbation du Conseil communautaire.