

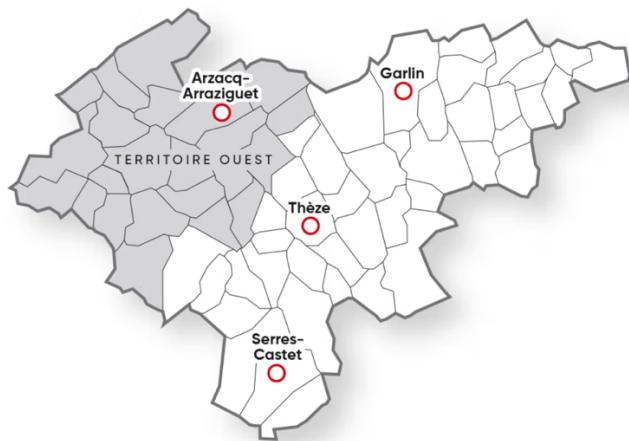
ENQUETE PUBLIQUE

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 prémature, 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 (1^{er} 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 procédure 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 (2^{ème} 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 [@CCLB-21.](mailto:urbanisme@cclb64.fr)
- 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 [@CCLB-22.](mailto:urbanisme@cclb64.fr)
- 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 nombreuses 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 réglementaire 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 1^{er} arrêt et du 2^{ème} 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 différencierées 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 priviliege la densification, le comblement des espaces intersticiels 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 réglementaire.

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 émises 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, Poms 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, entraînant 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 bâties 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 2^{ème} 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 critères de constructibilité : réseaux, voirie, intégrée dans une opération d'aménagement de 4 lots, dont 3 sont bâties.

De plus la collectivité avait investi dans une PVR calculée sur 4 lots...

Le commissaire enquêteur demande qu'une partie de cette parcelle, environ 2000m² sur 3500m², 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, entraînant 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 2^{ème} 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.

BOUILLOU

Le commissaire enquêteur demande qu'une partie de la parcelle A389, environ 2000m² sur 3500m², 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, reliera 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

