

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, Méricq, Mialos, Montagut, Morlanne, Piets-Plasence-Moustrou, Poms, 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 développements 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 1^{er} 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, Poms
- 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 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, entraînant une augmentation des moins de 15ans. Mazerolles a vu sa population doubler depuis 1982. Au nord du territoire, un vieillissement 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 Léés, 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, Poms 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 intégrés 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 créés 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 Poms : 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 nombreuses 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, N11 Méraçq, Ne Bouillon, N12 Poms, Aeq Mazerolles, N12 Garos, N12 Geus d'Arzacq,...).	Les zonages pourront être ajustés
	Demande le retrait de certaines zones AU (Mazerolles, Mialos) en conflit avec les continuités agricoles.	Mazerolles : maîtrise 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
	Explicitier 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 (Poms)	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 détournement 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 proximité 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 identifiés 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 2025 par 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 procédure 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 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 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'ensemble 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

