

DEPARTEMENT DES LANDES

--oo0oo—

Commune de AMOU

--oo0oo—

ENQUETE PUBLIQUE

***Préalable à la Déclaration de Projet valant mise en
compatibilité du P.L.U de la Commune d'AMOU***

Demandeur : Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys

--oo0oo—

RAPPORT D'ENQUETE

Rédacteur : Jean Luc GARY, Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

Chapitre 1 : RAPPORT D'ENQUETE

1. GENERALITES	
1.1 - Préambule	3
1.1.1 - Situation de la commune d'Amou	3/4
1.1.2 - Evolution de la population	4
1.1.3 - Contexte Administratif	5
1.1.4 - Contexte environnemental	6/10
1.1.5 - Contexte Agricole	11
1.2 - Objet de l'Enquête	12
1.2.1 - Le Maître d'ouvrage	12
1.3 - Cadre Juridique	12/13
1.4 - Nature et caractéristiques du projet	13/19
1.5 - Dossier de l'enquête publique	20/21
2. ORGANISATION – DEROULEMENT D'ENQUETE	
2.1 - Désignation du commissaire enquêteur	22
2.2 - Déroulement de l'enquête	22
2.3 - Modalités de l'enquête	22/23
2.3.1 - Publicité	23/24
2.3.2 - Information, accueil du public	24
2.3.3 - Relations Maître d'ouvrage et Autres	24/25
2.3.4 - Visite des lieux.	25
3. PARTICIPATION – OBSERVATIONS	
3.1 - Déroulement des permanences	26
3.1.1 - Conditions d'Accueil, climat des échanges	26
3.1.2 - Bilan Global des Permanences et Observations	26/31
4. LES AVIS	32/36
5. APPRECIATION DU PROJET	37/41
6. CONCLUSIONS	42
7. CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOCUMENTS	43
ANNEXES : Procès verbal des observations	44/58
Certificat d'affichage	59

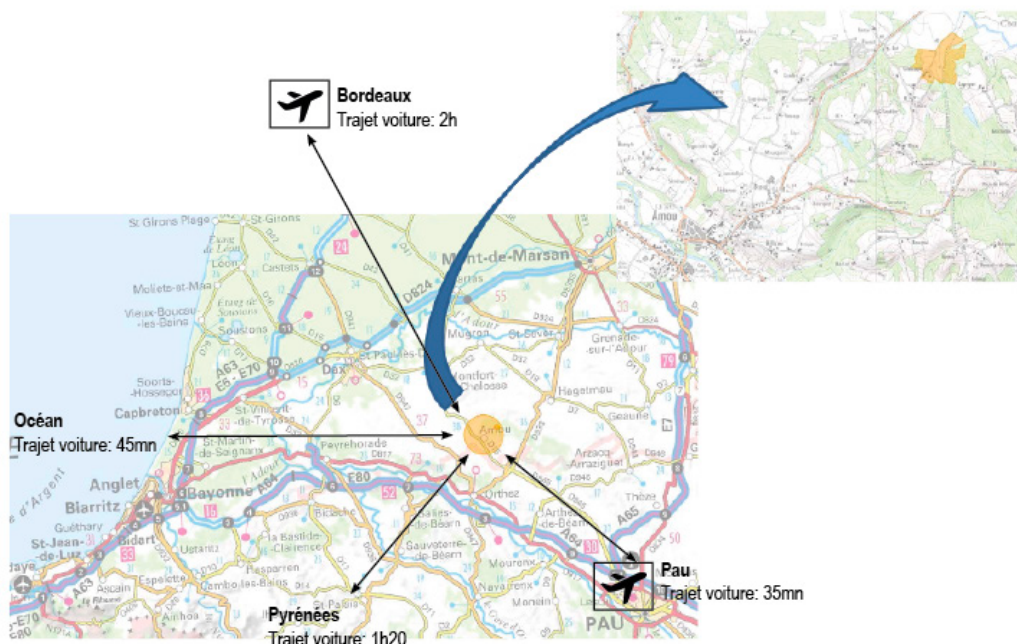
CHAPITRE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

1. RAPPEL DU PROJET	61/63
3 - BILAN du PROJET	64/66
4 - CONCLUSIONS et AVIS du Commissaire Enquêteur	66/68

I - GENERALITES

1.1 - Préambule

1.1.1 - Situation : Présentation générale de la commune



La commune d'Amou, située dans le département des Landes, s'étend sur 2725 hectares et sa population est de 1550 habitants. Elle est traversée par un axe principal : la R.D 15. La commune d'Orthez (ville la plus proche) se situe à 15 kms d'Amou, Pau à 35 kms, Dax (Sous-Préfecture) à 35 kms, Mont de Marsan (Préfecture) à 50 kms. Deux aéroports, à relative proximité d'Amou, permettent d'accéder à la commune : l'aéroport de Pau qui se situe à 35 kms et l'aéroport de Bayonne-Anglet-Biarritz qui se situe à 75 kms.

La commune d'Amou présente de nombreux atouts sur son territoire pour un tourisme vert et gastronomique en lien avec la promotion d'une certaine qualité de vie :

- L'habitat rural de son bourg du XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles en font un chef lieu de canton empreint de culture et de traditions gasconnes ;
- Des éléments emblématiques que sont ses Arènes, bibliothèque et escalier (Monument Historique inscrit) son Château du XVII^{ème}, dépendances et portail (Monument Historique inscrit), son église du XII^{ème} avec son clocher donjon du XV^{ème} (Monument Historique inscrit) ;
- Si un potentiel économique tourné essentiellement autour de l'agroalimentaire, de la transformation et de la commercialisation des produits du terroir est indéniable, ses

racines préhistoriques et culturelles font d'Amou un lieu d'accueil et de visite vers le PréhistoSItE de Brassempouy, le château de Gaujacq avec son Plantarium, Beyries avec son église, ses cloches et son château, Pomarez avec ses arènes ;

- L'activité agricole physiquement est très présente sur le territoire. Malgré les difficultés économiques qu'il connaît, l'élevage du canard reste de renommée nationale et se présente comme un point fort du territoire.

Labiennus, lieutenant de César, avait eu bien raison de s'installer à Amou, il y a deux millénaires ! En effet, selon la légende, en 56 avant J.C. Labiennus vint installer son camp sur une hauteur dominant le confluent des Luys. Séduit par la beauté et la douceur du site, il le baptisa "pays d'amour". Amou par la complicité de l'occupant romain venait de naître.

1.1.2 - Évolution de la population

Évolution de la population								
1856	1901	1911	1921	1931	1936	1946	1954	1962
2 202	1 564	1 681	1 529	1 540	1 475	1 472	1 359	1 400
1968	1975	1982	1990	1999	2006	2012	2017	2018
1 455	1 427	1 462	1 481	1 452	1 567	1 523	1 540	1 550

La commune d'Amou dispose, depuis le dernier recensement connu en 2018, d'un effectif de 1 550 administrés.

L'évolution démographique s'inscrit dans une dynamique globalement croissante depuis une quarantaine d'années, marquée par une progression plus importante entre 1999 et 2006. Après une légère inflexion (baisse due à un solde naturel négatif non compensé par le solde migratoire), sur la dernière période intercensitaire la population s'est stabilisée.

Les différentes périodes démographiques sont liées essentiellement à l'arrivée de nouveaux administrés désireux de s'installer sur la commune d'Amou, en démontrant des soldes migratoires positifs qui ne viennent cependant pas toujours compenser le cycle de renouvellement intergénérationnel local négatif.

Finalement, il apparaît que l'évolution démographique de la commune d'AMOU est liée aux possibilités d'accueil de population issue de l'extérieur, offre qui se révèle aujourd'hui adaptée dans le cadre de l'organisation territoriale prévue au sein de l'actuel document de planification.

Amou est une commune peu densément peuplée, la densité s'y élève, en effet à seulement 57 habitants/km². Les 1550 habitants, sont répartis sur une superficie de 27.25 km².

1.1.3 - Le contexte administratif

La plus récente intercommunalité des Landes a été créée le 10 septembre 2005 pour une prise d'effet au 10 décembre 2005.



La commune d'Amou fait partie de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, créée le 10 septembre 2005 pour une prise d'effet au 10 décembre 2005 qui est constituée des 16 communes du Canton d'Amou : Amou, Argelos, Arsaque, Bassercles, Bastennes, Beyries, Bonnegarde, Brassempouy, Castaignos Soslens, Castelnau Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq, Gaujacq, Marpaps, Nassiet et Pomarez.

Compétences Obligatoires :

- *Aménagement de l'espace ;*
- *Développement économique.*

Compétences Optionnelles :

- *Protection et mise en valeur de l'environnement ;*
- *Politique du cadre de vie, du logement social d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées ;*
- *Création, aménagement et entretien de la voirie ;*
- *Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs ;*
- *Action sociale.*

Compétences Facultatives :

- *Actions dans les domaines culturels, scolaires et sportifs ;*
- *Tourisme ;*
- *Communication – Information.*

Par ses compétences en « Planification des documents d'Urbanisme », le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, a décidé le 08 juin 2017 de prescrire et d'engager la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de Amou, afin de permettre la réalisation du projet de Parc Résidentiel de Loisirs au lieu-dit « Chabrague ».

1.1.4 - le contexte environnemental :

Répartition de l'occupation des sols sur la commune d'Amou :

L'occupation des sols de la commune, est marquée par l'importance des territoires agricoles (73,4 % en 2018), une proportion sensiblement équivalente à celle de 1990 (73,8 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables 1263 ha (45,6 %), forêts 629 ha (22,7 %), zones agricoles hétérogènes 559 ha (20,2 %), prairies 211 ha (7,6 %), zones urbanisées 109 ha (3,9 %).

La commune d'Amou présente de nombreux atouts sur son territoire pour un tourisme vert et gastronomique en lien avec la promotion d'une certaine qualité de vie :

- Des activités de pleine nature comme le kayak et la randonnée. Le territoire bénéficie également d'activités touristiques, patrimoniales et culturelles, majeures,
- Le territoire communal est drainé par deux cours d'eau majeurs que sont le Luy de Béarn qui traverse le territoire en son centre et le Luy de France qui matérialise une partie de la limite communale nord.
- Le secteur concerné par la mise en compatibilité est plus particulièrement traversé par un affluent du Luy de France, d'une longueur de 1,95 km, qui prend naissance sur la commune voisine de Nassiet.
- Les services et commerces de proximité.
- La base de plein air, le centre de loisirs, la piscine, le stade, la salle de sports, le camping, le centre d'hébergement, les chemins de randonnée pédestres font d'Amou une station verte de vacances très appréciée.

Les Enjeux Environnementaux : Compatibilité avec le projet

Synthèse de l'état initial du secteur concerné par la mise en compatibilité et niveau d'enjeu

Thématiques Environnementales		Etat Initial de Secteur Etudié	Niveau d'Enjeu
Occupation des sols		Secteur à dominante agricole	Modéré
Milieu physique	Contexte climatique	Climat océanique tempéré	Faible
	Topographie	Présence de légères pentes	Faible
	Eau et milieux aquatiques	Secteur traversé par un affluent du Luy de France	Modéré
Milieu naturel	Milieus remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO)	A l'écart de tout milieu remarquable protégé et à plus de 10 km Zone Spéciale de Conservation « Gave de Pau »	Faible
	Trame verte et bleue	Secteur situé hors de tout réservoir de biodiversité et corridor écologique majeur de la Trame Verte et Bleue	Faible
		Présence d'un affluent du Luy de France et de sa végétation rivulaire	Modéré

Déclaration de Projet – Commune d'AMOU Dossier E210000067/64

	Biodiversité : habitat, flore, faune	Des arbres remarquables mis en évidence, notamment à l'Est du cours d'eau Cours d'eau et sa ripisylve	Modéré
Infrastructures de transports		une accessibilité au secteur à améliorer	Modéré
Réseaux		Desserte AEP et incendie	Modéré
		Secteur non desservi par l'assainissement collectif	Modéré
		Desserte par le réseau électrique	Modéré
Cadre de vie et patrimoine	Paysage	Un secteur peu visible	Faible
		Un secteur à dominante rurale	Modéré
	Patrimoine culturel	Absence de protection réglementaire en lien avec le patrimoine culturel et de sites archéologiques	Nul
Pollutions et nuisances	Eau	Un affluent du Luy de France	Modéré
	Air	Qualité de l'air globalement bonne	Faible
	Sols	Absence de sites potentiellement pollués au sein du secteur	Nul
	Nuisances sonores	Secteur situé en dehors de toute zone de bruit	Nul
Sécurité et prévention des risques	Risques naturels	Secteur situé hors zone inondable	Nul
		Secteur classé en aléa moyen pour le risque retrait-gonflement des argiles	Modéré
	Risques technologiques	Pas d'ICPE au sein du secteur	Nul

Le tableau qui suit précise la compatibilité du projet avec le SRADDET :

Objectifs stratégiques du SRADDET	Règles	Compatibilité de la MECDU
Objectif 7 : Développer des destinations touristiques durables avec les acteurs locaux	15 - 18	Permettre le développement d'un projet d'hébergements touristiques et de loisirs porté par des acteurs locaux sur un territoire rural pour dynamiser l'économie
Objectif 8 : Favoriser un maillage de l'offre touristique sur l'ensemble du territoire et conforter les sites touristiques à forte fréquentation par un aménagement durable	15-23	
Objectif 9 : Anticiper les impacts du changement climatique pour	25-26	Permettre le développement d'un projet d'hébergement touristique et de loisirs sur un territoire rural contribuant à un développement

le secteur du tourisme		équilibré du territoire pour une meilleure répartition des flux touristiques Projet prévoyant un mode de fonctionnement en voiturette électrique au sein du site (les voitures des résidents restant le temps de leur séjour sur un parking prévu à cet effet) minimisant ainsi les déplacements et limitant les émissions de polluants et de GES
Objectif 40 : Préserver et restaurer les continuités écologiques	26 - 33 - 34-35 - 36	La trame verte et bleue a été identifiée à l'échelle du secteur concerné par la mise en compatibilité est prise en compte. Afin de maintenir la continuité écologique du cours d'eau, le règlement de la zone AUL impose un recul des constructions de 10 m compté à partir du haut de berge. Les massifs boisés ont été préservés et maintenus en zone naturelle ou agricole du PLU de même que la zone à tendance humide et les arbres remarquables. Le projet prévoit de préserver au maximum la végétation existante qui constitue un atout indéniable. Enfin, le règlement impose pour toute plantation, l'utilisation d'essences locales favorables à la biodiversité.
Objectif 42 : Préserver et restaurer la qualité des paysages et leur diversité	33 - 34 – 35 - 36	La mise en compatibilité intègre des dispositions (règlement écrit et OAP) permettant une intégration du projet dans son site

Le SDAGE Adour-Garonne :

La commune d'Amou est concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021.

Les objectifs environnementaux du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 sont précisés au chapitre 5 du SDAGE et concernent notamment le bon état pour chacune des masses d'eau du bassin.

Afin d'atteindre ces objectifs environnementaux, le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 est organisé autour de 4 orientations et de 152 dispositions.

Les 4 orientations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 sont :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- Réduire les pollutions,
- Améliorer la gestion quantitative,
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Le SDAGE classe le territoire en zone sensible et en zone vulnérable, reflet de sa sensibilité aux pollutions, ainsi qu'en zone de répartition des eaux.

Les dispositions émises dans le cadre de la mise en compatibilité du projet apparaissent compatibles avec le SDAGE via :

- Le maintien d'une zone tampon imposant un recul de 10 m d'implantation de toute construction le long du cours d'eau (règlement) afin de préserver la fonctionnalité du cours d'eau traversant le secteur étudié,
- La réalisation d'une station d'une capacité de 100 EH avec une possibilité d'extension à 150 EH. Le besoin réel estimé sur la base du projet actuel est d'environ 70 EH ; il est ainsi prévu une marge supplémentaire pour une éventuelle extension du P.R.L. La filière sera étudiée en phase opérationnelle dans le cadre du permis d'aménager et du Dossier Loi sur l'Eau,

- La mise en place de règles en matières de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration sur l'unité foncière ou à garantir le libre écoulement des eaux vers le collecteur si cela n'est pas possible. En outre, il impose aux futurs projets de prévoir, dès la conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales (règlement),
- Un encadrement de l'imperméabilisation des sols : 40% d'emprise du projet maintenu en pleine terre,
- Une protection de la ripisylve au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

LE SCOT ADOUR CHALOSSE TURSAN

Le projet concerné par la mise en compatibilité du PLU est compatible avec le SCoT Adour Chalosse-Tursan. Il répond en effet aux orientations suivantes en matière :

- De développement d'activités touristiques

A travers cette recommandation, le SCoT a notamment pour objectifs de :

- Permettre également la création d'une offre nouvelle d'hébergement en hôtels, résidences de tourisme intégrées à l'environnement et en diversifiant l'offre (chambres d'hôtes, gîtes, hébergements insolites ...)
- Développer une nouvelle offre d'accueil touristique avec le projet.

Prescription 19 : Aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs.

Les Landes bénéficient d'un environnement naturel exceptionnel et d'une forte vocation touristique. Chaque année, près de deux millions de personnes profitent de la qualité du littoral, de la forêt, de la richesse patrimoniale et gastronomique du territoire landais. Le thermo-ludisme, les activités sportives avec le surf, le golf, la voile concourent à l'attractivité des Landes et font de la côte landaise la première destination d'Aquitaine, devant le Périgord Noir et le Pays Basque.

Sites Natura 2000 :

Comme pour l'ensemble du territoire communal, le secteur concerné par la mise en compatibilité n'est concerné par aucune mesure de connaissance, gestion et protection du patrimoine naturel et donc aucun site Natura 2000.

En raison de la nature du projet, le site Natura 2000 le plus proche du secteur concerné par la mise en compatibilité et sur lequel le projet pourrait être susceptible d'avoir des incidences est en lien avec le réseau hydrographique ; il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation « Gave de Pau » situé à environ 10 km au Sud.

Pour autant, le secteur étudié s'inscrit au sein d'un bassin versant déconnecté de celui du Gave de Pau. En effet, les écoulements à hauteur du secteur étudié sont dirigés vers le Luy de France qui rejoint le Luy de Béarn pour former le Luy qui conflue à l'Adour.

Il existe donc en revanche des connexions hydrauliques entre le secteur étudié et les sites Natura 2000 en lien avec l'Adour que sont les Zones Spéciales de Conservation « Barthes de l'Adour » et « l'Adour » situés respectivement à environ 25 km et 45 km à l'Ouest.

Conclusion :

- Concernant le site « Gave de Pau », il n'existe aucune interaction entre les écoulements à hauteur du secteur étudié et le Gave de Pau et ses affluents protégés dans le cadre du réseau Natura 2000, le projet n'a pas d'incidences directes ou indirectes sur ce site Natura 2000.
- Concernant les sites « Barthes de l'Adour » et « l'Adour », au regard de la distance de ces deux sites au secteur étudié et de l'ensemble des mesures prises dans le cadre du projet, on peut considérer que ce dernier n'a pas d'incidences directes ou indirectes sur ces sites Natura 2000.

Trame Verte et Bleue :

Le site concerné par le projet, s'insère au cœur des coteaux sud du Luy de France où alternent espaces agricoles ouverts et milieux forestier. A l'échelle régionale, le secteur est identifié comme appartenant à un corridor écologique de boisements de feuillus et forêts mixtes. Toutefois, le secteur identifié n'impacte pas directement de boisements.

Au regard de l'étude affinée de la Trame Verte et Bleue menée dans le cadre du PLUi le secteur apparaît ainsi hors de tout réservoir de biodiversité de la Trame verte et Bleue et corridor écologique de la Trame verte. Seul le cours d'eau traversant le site apparaît comme corridor écologique de la Trame Bleue.

Incidences potentielles :

La création de la zone AUL peut potentiellement avoir des incidences sur le corridor écologique de la Trame Bleue que constitue le cours d'eau traversant la zone (destruction de la végétation rivulaire, pollution issue de l'assainissement et du pluvial). A cet effet, Afin de limiter les impacts sur le corridor écologique identifié des mesures de réduction sont prévues.



1.1.5 - Le contexte agricole

L'agriculture est physiquement très présente sur le territoire apportant une diversité paysagère notable qui est amplifiée par une grande diversité de tailles d'exploitation.

Economiquement, cette activité tend à se restructurer. La population agricole reste cependant assez jeune et dynamique. Il y a beaucoup de doubles actifs dans l'activité agricole. Les domaines d'activité sont assez diversifiés : vente directe, circuits courts et conserveries sur le territoire. Il y a des agricultures céréalières irriguées et non irriguées, transformées et non transformées.

L'élevage du canard reste une activité de renommée nationale sur laquelle repose des enjeux qui peuvent être associés avec l'activité touristique.

L'activité agricole tend à se diversifier et à améliorer sa production en proposant des circuits plus courts, une gamme de produits plus locale et plus diversifiée (agro-tourisme, accueil et vente à la ferme, production biocalisée).

Un regroupement d'agriculteurs est présent sur le territoire : une AMAP à Amou. On notera l'existence d'une coopérative fruitière (Kiwi, Pomme, noisettes...), avec une cinquantaine d'employés y travaillant.

Activité agricole à hauteur du site

Dans le cadre du diagnostic agricole du PLUi, a été identifiée une exploitation agricole en périphérie de la zone d'implantation du projet. Aucun bâtiment d'élevage n'a été recensé. A noter que la construction présente dans l'emprise du projet n'est pas déclarée comme agricole.

Malgré l'utilisation de terres agricoles, le projet prévoit de valoriser les productions agricoles locales et aura donc un impact sur la consommation de denrées fournies par les exploitants agricoles du territoire. Ainsi, la plus-value du projet en terme de consommation de produits locaux compensera aisément l'impact de la disparition de 3,77 hectares, actuellement peu valorisés.

Le renforcement de l'offre d'hébergement touristique, dans l'optique de valoriser le patrimoine territorial devrait ainsi avoir un impact positif sur l'agriculture locale, via le renforcement du « consommer local ».

Plus-value agricole du projet :

- Fréquentation accrue du territoire entraînant plus de consommation locale,
- Projet incluant des partenariats avec les artisans et producteurs locaux, participant à dynamiser le tissu économique local,
- Création d'un espace ferme,
- Inscription du projet dans une dimension patrimoniale, valorisant les productions locales (poulet, canard...),
- Prise en compte des problématiques environnementales (protection des espaces sensibles, respect des paysages, gestion durable des effluents...),
- Sauvegarde du patrimoine agricole local, le projet de création de Parc Résidentiel de Loisirs ne représente que **0,19%** du territoire agricole de la commune d'Amou.

1.2 - Objet de l'enquête :

Par arrêté du 18 août 2021, comportant 12 articles, Madame la Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys a pris, la décision effective de l'enquête publique préalable au projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Amou.

Cette demande concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme est l'objet de l'enquête publique qui a pour but de recueillir les observations du public et l'informer du projet susceptible d'avoir des incidences sur sa situation.

S'agissant d'une enquête environnementale, la présente enquête a pour but d'éclairer l'autorité décisionnelle en portant notamment à sa connaissance le ressenti du public concerné par ce projet.

Il s'agit donc, pour le commissaire enquêteur chargé de conduire cette enquête :

- ✓ d'assurer la meilleure information et participation du public ;
- ✓ d'expliquer au public, de manière objective, notamment lors des permanences du commissaire enquêteur le contenu du dossier mis à l'enquête ;
- ✓ de permettre, si nécessaire, au maître d'ouvrage de s'expliquer ;
- ✓ de s'assurer enfin de la bonne prise en compte des préoccupations environnementales du maître d'ouvrage ; et, in fine, de donner son avis personnel motivé sur le projet mis à l'enquête.

1.2.1 - Le Maître d'Ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys conformément à la demande d'autorisation, présentée par Mme Christine FOURNADET sa Présidente.

1.3 - Cadre Juridique

Les principaux textes réglementant la présente enquête publique sont :

Pour le Code de l'environnement :

- articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33;
- articles L 122-1 et L 126-1 ; articles R 126-1 à 4.

Pour le Code de l'urbanisme :

- Articles L. 104-1 et suivants, R. 153-15 à R. 153-17. L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6.

Dans le cas présent, le projet fait l'objet d'une déclaration de projet sans déclaration d'utilité publique. L'article R. 153-15 du Code de l'Urbanisme précise qu'une opération qui n'est pas compatible avec un POS/PLU peut être engagée : « lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme, de se prononcer, par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement

ou de réalisation d'un programme de construction ».

L'article R.153-15 du Code de l'Urbanisme précise les points suivants :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. Autrement dit l'intérêt général du projet est bien la condition sans laquelle il n'est pas de mise en compatibilité possible d'un P.L.U.

1.4 - Nature et caractéristiques du projet

Présentation du projet d'intérêt général :

La Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, compétente en matière d'urbanisme, a prescrit par délibération du 08 juin 2017 la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du P.L.U de la commune d'Amou, afin de permettre la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (P.R.L) au lieu-dit « Chabrague » au Nord-Est du territoire d'Amou en continuité de la commune de Nassiet.

L'objet de cette procédure est de permettre la réalisation d'un Parc Résidentiel de loisirs, ce projet, est porté par M. Félicien TARIS.

L'objet de la mise en compatibilité du PLU, a donc pour vocation de reclasser les parcelles concernées, actuellement classées en zone A (Zone correspondant aux espaces agricoles), en zone AUL (Zone à Urbaniser à vocation touristique et de loisirs). Cette procédure nécessitera la création d'une nouvelle zone AUL dédiée uniquement à la vocation touristique et de loisirs.

Au tout début de la procédure, et lors de la présentation à l'examen conjoint, le projet de zone dédiée à l'accueil du parc résidentiel de loisirs couvrait pratiquement 9,8 ha, prévu de la façon suivante :

- Une zone urbaine à vocation de loisirs UL (pour des hébergements) sur une surface de 3,14 ha,
- Une zone naturelle à vocation de loisirs NL (pour le parc de stationnement, des locaux communs et le practice de golf) sur une surface de 5,60 ha,
- Une zone naturelle « ordinaire » N0 englobant les parcelles bâties à réhabiliter d'une ferme existante sur une surface de 1,03 ha.

Le projet de zonage de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU a en effet fait l'objet d'évolutions afin de tenir compte des avis émis par l'ensemble des Personnes associées et consultées et de la MRAe. Ainsi, c'est une diminution de **5,7 ha soit moins de près de 60% par rapport au projet initial.**

Dans le cas présent, le projet fait l'objet d'une déclaration de projet sans déclaration d'utilité publique.

La procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité n°1 du PLU de la commune d'Amou a été soumise à évaluation environnementale.

L'enquête publique a été organisée par la Communauté de communes Coteaux et vallées des Luys.

Le site a notamment été retenu en raison de sa situation à proximité de l'un des deux principaux pôles urbains de la communauté de communes, Amou, qui accueille des éléments emblématiques constituant la base de l'activité touristique du territoire, des lieux de restauration, de nombreux équipements, Tout en proposant un cadre paysager favorable à l'implantation de ce type d'activités et en cohérence avec les atouts touristiques du territoire (tourisme vert).

A - Description du projet :

Présentation du projet et caractère d'intérêt général :

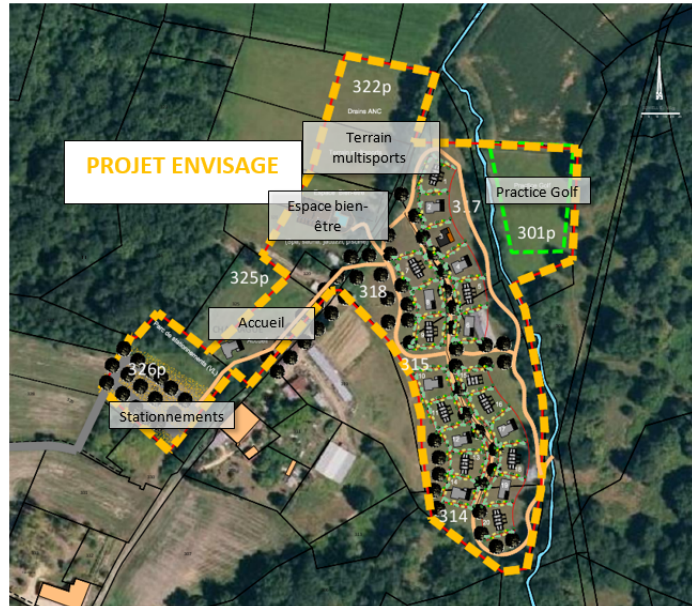
La procédure de déclaration de projet (D.P) emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune d'Amou vise à permettre la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) au lieu-dit « Chabrague », au Nord-Est du territoire communal en continuité de la commune voisine de Nassiet. Les terrains concernés par le projet touristique sont actuellement classés en zone A (agricole) au P.L.U en vigueur de la commune d'Amou. Le projet n'est donc pas compatible avec le P.L.U, approuvé le 27 septembre 2007.

La philosophie générale de ce projet de P.R.L est la création d'un projet touristique « vert » s'intégrant dans un environnement calme et arboré au relief vallonné.

Le programme du projet de P.R.L prévoit ainsi la création, d' :

- Une vingtaine d'habitations légères de loisirs (HLL) équipées pour 2 à 6 personnes pour une capacité d'accueil total à l'ouverture de 100 personnes ;
- Un espace modulable de 200 m², pouvant accueillir jusqu'à 150 participants selon les configurations et répondant aux besoins induits par des séminaires ou des événements professionnels ou familiaux. Cet espace, par ailleurs, peut être aménagé en auditorium, avec double écran, vue sur le parc arborée d'un côté et le bois de l'autre ;
- Un parking arboré destiné à accueillir des véhicules légers ;
- Un large potager et un verger pour que les visiteurs puissent acheter directement leurs légumes et fruits frais, œufs et produits locaux à la boutique située à l'accueil du site ;

- Une petite ferme (lapins, poules)
- Un espace de restauration avec cuisine en conformité avec la réglementation sanitaire en partenariat avec un restaurateur/chef reconnu de la région (en ouverture occasionnelle) ;
- Un espace bien-être intégrant une piscine avec abri, un spa/sauna et une offre de soins proposés par des professionnels de la région ou en partenariat avec une école d'esthétique locale ;
- Un practice de golf ;
- Un terrain multisports.



B - Localisation du projet :

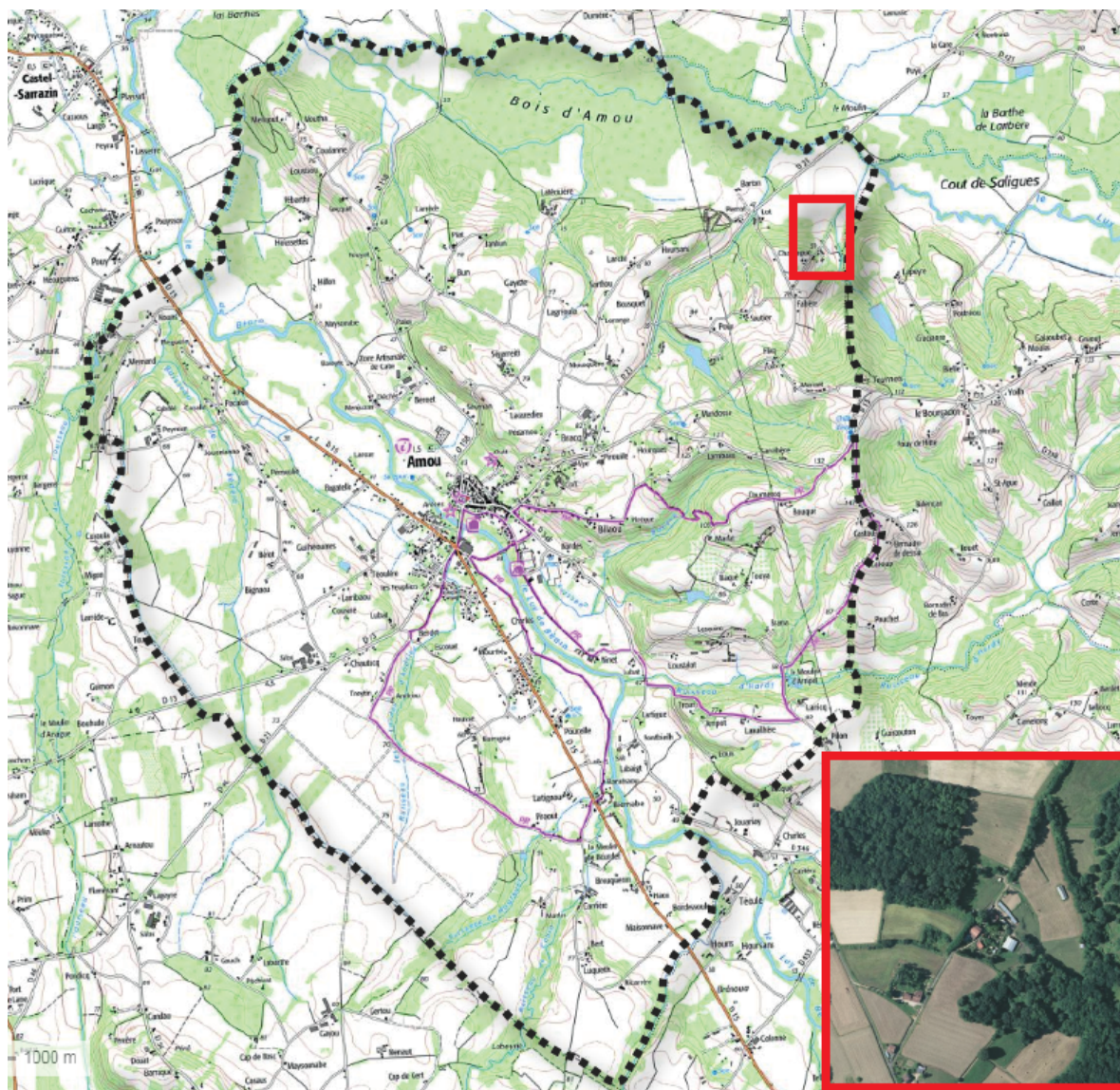
Le site du projet du Parc Résidentiel de Loisirs se situe au Nord-Est de la commune d'Amou sur des terrains privés (qui sont la propriété du porteur de projet) à dominante agricole. Les terrains concernés sont localisés au niveau du lieu-dit « Chabrague » à un peu plus de 3,5 km au Nord-Est du centre-bourg d'Amou. Le secteur est implanté en contre-bas de la route départementale D21 qui relie Amou à Brassempouy.

Il est desservi par deux chemins communaux le « chemin de Lot » puis le « chemin de Chabrague » depuis la route départementale 21.

Situé en pleine nature, le secteur concerné par le projet dispose :

- D'un environnement calme et arboré au sein des Landes Chalossaises,
- D'un relief vallonné qui offre un large panorama sur des paysages agricoles et forestiers. Un ruisseau au point bas de l'unité foncière apporte une touche bucolique au cadre paysager de ce secteur.

Ci-après localisation du projet :



C - Intérêt général du projet :

Dans le cadre du présent projet, l'intérêt général peut être démontré en avançant les arguments suivants :

Le projet permettra à la fois le développement d'une offre d'hébergement touristique nouvelle sur le territoire en permettant notamment l'accueil de séminaires, l'accueil de réunions pour les professionnels et l'accueil événementiel (mariages, fêtes familiales) ainsi que la création d'un partenariat dynamique avec le tissu économique local (agriculteurs, restaurateurs, artisans, etc.).

L'intérêt général de ce projet pour le territoire réside ainsi dans plusieurs aspects :

- Il contribue à renforcer l'attractivité touristique de la région de la Chalosse,
- Il participe au développement de l'offre en hébergement touristique, qui est actuellement faible sur le territoire communal et intercommunal,
- Il est pourvoyeur d'emplois locaux : pour la réalisation du P.R.L dans un premier temps avec des emplois dans la construction, puis avec des emplois dans l'hôtellerie, la restauration, l'animation sportive et plus globalement le tourisme ;

- Il offre des partenariats avec les artisans et producteurs locaux (vente de produit, offre de soins, animation d'activités, ...), et participe à dynamiser le tissu économique local.

Les objectifs poursuivis sont ainsi la dynamisation du tourisme pour la commune d'Amou et sa région et la création d'emplois locaux.

- la procédure de déclaration de projet répond aux conditions de l'article L.300-6, et aux objectifs de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, puisqu'elle favorise « l'accueil d'activités économiques » ;
- d'un point de vue communal, il s'agit de poursuivre la politique économique menée depuis quelques années déjà, et qui vise à :
 - **valoriser les ressources naturelles et touristiques de la commune ;**
 - **développer le nombre d'emplois.**

Le caractère d'intérêt général du projet réside dans plusieurs aspects permettant à la fois le développement d'une offre d'hébergement touristique nouvelle sur le territoire et la création d'un partenariat dynamique avec le tissu économique local (agriculteurs, restaurateurs, artisans, etc.).

Intérêt général du projet à l'échelle de la Communauté de communes Coteaux et Vallées des Luys :

Etant devenue compétente en planification des documents d'urbanisme, la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys par délibération du Conseil communautaire du 08 juin 2017, a prescrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U de la commune d'Amou, afin de permettre la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (P.R.L) au lieu dit « Chabrague » situé au Nord-Est du territoire communal en continuité de la commune voisine de Nassiet.

Situés entre le plateau landais et les Pyrénées, les Coteaux et Vallées des Luys appartiennent à la Gascogne, entre Adour et Pyrénées, et s'étendent des coteaux de Chalosse à la plaine du Luy.

L'offre d'hébergement touristique sur l'intercommunalité est réduite. Selon les données INSEE, le territoire intercommunal ne dispose d'aucun camping ni autre hébergement collectif de type résidence de tourisme, village vacances, auberge de jeunesse, seuls deux hôtels représentant une capacité de 24 chambres au total sont implantés sur le territoire, ces derniers se situant sur Amou.

L'agriculture, le tourisme et l'artisanat sont trois domaines économiques importants pour l'intercommunalité et à Amou notamment. Ainsi le territoire répond, aujourd'hui à un appétit, de plus en plus fort, des touristes, pour un tourisme vert et gastronomique en lien avec la promotion d'une certaine qualité de vie.

L'intérêt général de ce projet pour le territoire intercommunal réside ainsi dans plusieurs aspects :

- Il contribue à renforcer l'attractivité touristique de la région de la Chalosse,
- Il participe au développement de l'offre en hébergement touristique, qui est actuellement très faible sur le territoire intercommunal,
- Il est pourvoyeur d'emplois locaux : pour la réalisation du P.R.L dans un premier temps avec des emplois dans la construction, puis avec des emplois dans l'hôtellerie, la restauration, l'animation sportive et plus globalement le tourisme.

- Il offre des partenariats avec les artisans et producteurs locaux (vente de produit, offre de soins, animation d'activités, ...), et participe à dynamiser le tissu économique local.

Les objectifs poursuivis sont ainsi la dynamisation du tourisme pour la commune d'Amou et sa région et la création d'emplois locaux.

Ainsi, cette Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité n°1 du P.L.U de la commune d'Amou, participe à son niveau aux objectifs de la Communauté de Communes, et s'inscrit bien dans le futur projet intercommunal.

La communauté de communes souhaite ainsi accompagner le développement touristique en cohérence avec les prescriptions du SCoT du Pays Adour Chalosse Tursan.

Le PLU de AMOU et sa mise en compatibilité :

Le territoire de la commune de AMOU est actuellement régi par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé par délibération du Conseil municipal en date 27 septembre 2007.

Les évolutions du document : Depuis son entrée en vigueur, l'actuel document de planification a fait l'objet d'une procédure d'évolution, à savoir :

Une **modification simplifiée n°1**, prescrite le 30 juillet 2015 et approuvée le 10 décembre 2015. Cette procédure ayant pour objet de prendre en compte une modification du règlement de la zone AUE et son article 7 pour permettre de ramener la distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives de 6 m à 3 mètres notamment en raison de la configuration de la parcelle A n° 608.

Dans le cadre de la Communauté de Communes, il faut noter qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat (P.L.U.i-H) a été décidé le 1^{er} décembre 2015, qui est à ce jour en cours d'élaboration.

Modifications apportées au volet réglementaire du P.L.U pour permettre la mise en compatibilité du P.L.U :

A partir de la Déclaration d'Intérêt Général, la mise en compatibilité du PLU est automatique (après consultation de la commune). Elle ne constitue pas l'objet de l'enquête elle n'en est que la conséquence.

Afin de permettre la mise en œuvre le projet du Parc Résidentiel de Loisirs, il est nécessaire de procéder à une adaptation de toutes les pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) qui iraient à l'encontre du projet.

La Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du P.L.U de AMOU repose à la fois sur des modifications d'ordre graphique (plan de zonage), et d'ordre réglementaire (règlement écrit) avec la création d'une zone AUL, zone à urbaniser à vocation touristique et de loisirs, destinée à permettre l'implantation de constructions, installations et équipements liés et nécessaires à la vocation touristique et de loisirs de la zone.

La déclaration de projet nécessite les ajustements suivants :

- Compléter le Projet d'Aménagement et de développement durables afin de préciser les orientations de la commune en matière de développement de l'activité touristique et ainsi rendre possible le projet de création d'un Parc Résidentiel de Loisirs au lieu-dit « Chabrague » ;

- Revoir le règlement graphique et écrit pour permettre la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs au lieu-dit « Chabrague » en définissant une zone AUL, à vocation touristique et de loisirs, d'une superficie de 4,1 ha ;
- Créer une Orientation d'Aménagement venant en complément du règlement écrit et précisant l'organisation générale du site, la desserte, la gestion des eaux pluviales et le traitement paysager du site.

Les parcelles impactées par ce projet sont les suivantes :

- Les parcelles C 318, C 320 et C 326 dans leur intégralité ;
- Les parcelles C 301, C 314, C 315, C 317, C 321, C 322 et C 325 pour partie.

Ces parcelles couvrent une superficie totale de 4,1 hectares et sont la propriété du porteur du projet.

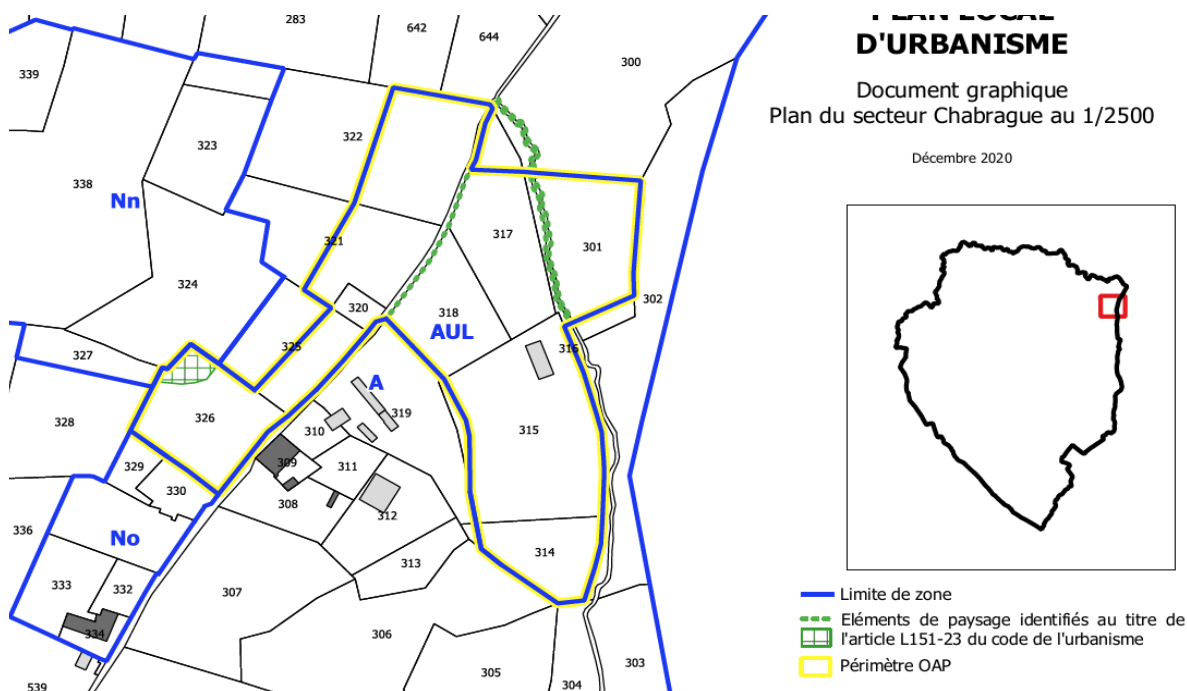
Modification du document graphique du P.L.U : la création d'une zone AUL

Le périmètre de la zone AUL ainsi créé au travers de la Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité n°1 du PLU, couvrait initialement **9,8 ha**. Le projet de zonage présenté à la réunion d'examen conjoint du 20 novembre 2018 s'étendait alors sur une emprise de 9,8 ha dont environ 8 ha de terres agricoles bénéficiant d'aides européennes (PAC 2017) au titre de jachère ou prairies permanentes.

Compte tenu des observations des personnes publiques et de la MRAe, le projet de Parc Résidentiel de Loisirs a été redéfini et il a été décidé de réduire l'emprise de la zone AUL :

- ✓ Par la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels de près de 6 ha ;
- ✓ Par une meilleure prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux.

Le nouveau périmètre ne couvre finalement plus que **4,1 ha**.



1.5 - Dossier de l'enquête publique

Le dossier de 137 pages mis à disposition du public comprend :

N°	Dénomination de la pièce	Nb pages
	<i>Partie Administrative</i>	
O.A	Délibération du conseil Communautaire prescrivant la Déclaration de Projet	3
O.B	Décision de la MRAe	3
O.C	Avis de la MRAe	10
O.D	Avis de la CDPENAF et lettre Préfet sur Avis CDPENAF	4
O.E	Procès Verbal – Réunion examen conjoint du 1 ^{er} juin 2021	4
O.F	Note d'intention de la Collectivité sur la prise en compte des Avis	11
O.G	Note d'Enquête Publique	9
	Sous total partie administrative	44
	<i>Partie Technique</i>	
T.A	Sommaire	7
T.B	Contexte Réglementaire	4
T.C	Présentation du Projet et de l'Intérêt Général de l'Opération	8
T.D	Dossier mise en compatibilité P L U d'Amou avec Evaluation Environnementale	1
	1° Résumé non Technique	5
	2° Rapport de mise en compatibilité du P L U	11
	3° Evaluation Environnementale de la mise en compatibilité du P L U	51
	Sous total partie technique	86
	Annexes	
A.1	Extrait du Document Graphique	2
A.2	Orientations d'Aménagement 1° Secteur Chabrugue	5
	Sous total Annexes	7

Total général = 137 pages

L' Arrêté de mise à l'enquête publique de Mme la Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys en date du 18 août 2021 a été ajouté au dossier dès le début de l'enquête publique soit le 15 septembre 2021.

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux dispositions du Code de l'Environnement (articles L.214-1 à L 214-6).

Le dossier composé des pièces énumérées ci-dessus est conforme aux dispositions du Code de l'Environnement, et du Code de l'Urbanisme. Il comprend notamment l'Evaluation Environnementale avec Avis de la MRAe exigée par l'Autorité Administrative dans le cadre de la procédure après examen « au cas par cas » en date du 31 octobre 2018.

Appréciation du dossier d'enquête : Le dossier d'enquête était complet et comprenait l'ensemble des documents nécessaires. Le maître d'ouvrage a présenté l'ensemble des informations demandées au cours de l'instruction du dossier.

Le dossier soumis à l'enquête comprend toutes les pièces requises pour satisfaire aux dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, relatives à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Le dossier permet une appréhension aisée du projet de mise en compatibilité et présente notamment en page 23, un tableau de synthèse des enjeux du territoire mais ne les hiérarchise pas. Le maître d'ouvrage précise à ce sujet « qu'une synthèse des incidences hiérarchisées pourra être intégrée en fonction des enjeux identifiés dans l'EIE ».

Par ailleurs, des erreurs sont apparues à la lecture du dossier, elles ont été corrigées par le Commissaire enquêteur avant le début de l'enquête publique.

2 - ORGANISATION – DEROULEMENT D'ENQUETE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Pour faire suite à la demande de Mme la Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, nous avons été désignés par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de PAU, suivant ordonnance n° E21000067/64 du 20 juillet 2021

2.2 - Déroulement de l'enquête

Suivant l'Arrêté de Mme la Présidente de la Communauté de Communes en date du 18 août 2021, l'enquête a été prescrite du mercredi 15 septembre 2021 au vendredi 15 octobre 2021 à 17h 00 inclus soit pour une durée de 31 jours consécutifs.

Conformément à l'art. 6 de l'arrêté susvisé, les permanences du commissaire enquêteur ont été assurées au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou les jours et heures suivants :

- Le mercredi 15 septembre 2021.....de 09h 00 à 12h 00;
- Le Jeudi 30 septembre 2021..... de 09h 00 à 12h 00;
- Le Vendredi 15 octobre 2021..... de 14h 00 à 17h 00.

L'enquête s'est déroulée sans incident, les permanences au nombre de trois comme le prévoient les textes applicables, ont donné la possibilité au public de venir s'exprimer. La durée des permanences a été suffisante pour entendre le public. Celui-ci a été reçu dans la salle de réunion de la Communauté de Communes, parfaitement appropriée. Le public a pu consulter les pièces du dossier et consigner en toute confidentialité ses observations sur le registre d'enquête.

2.3 - Modalités de l'enquête

Madame la Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys a publié le 18 août 2021 un Arrêté comportant 12 articles, prescrivant l'ouverture de cette enquête publique préalable au projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Amou.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables sont :

- ✓ Que sa durée est fixée du 15 septembre 2021 au 15 octobre 2021 inclus soit pendant 31 jours consécutifs ;
- ✓ Qu'un exemplaire des pièces du dossier cotées et paraphées par le Commissaire enquêteur, ainsi que les registres d'enquête ont été déposés à la Mairie de Amou et au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou, où le public pouvait en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture du lundi au vendredi de 8h 30 à 17h au siège de la Communauté de Communes et la mairie d'Amou du lundi au jeudi de 8h 30 à 12h 30 et de 13h 30 à 17h 30 et le vendredi de 8h 30 à 12h 30 et de 13h 30 à 17h ;

- ✓ Le dossier complet pouvait également être consulté :
 - sur le site Internet de la Communauté de Communes à l'adresse suivante : www.cc-luys.fr;
 - sur un des postes informatiques mis à disposition au siège de la Communauté de Communes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
 - Dès la publication du présent Arrêté, toute personne pouvait, sur sa demande adressée à Madame la Présidente et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique ;
- ✓ Que les observations et propositions relatives au projet pouvaient être consignées sur les registres d'enquête :
 - au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou et en mairie de Amou aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes, et de la Mairie ;
 - pouvaient être adressées de manière à ce qu'elles soient parvenues avant la clôture de l'enquête, soit le vendredi 15 octobre 2021 à 17h, avec pour objet « observations enquête publique Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Amou »
 - par écrit au commissaire enquêteur, Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys 19, Place de la Técoûère 40330 AMOU ;
 - Par courriel à l'adresse suivante : contact@cc-luys.fr

Les observations, propositions et contre-propositions étaient tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public ainsi transmises (registre, courrier postal ou mail) pouvaient être versées aux registres ouverts pour l'enquête publique et accessibles sur le site www.cc-luys.fr pendant toute la durée de l'enquête.

- ✓ Que le commissaire enquêteur s'est tenu lui-même à la disposition du public dans la salle de réunion de la Communauté de Communes (siège de l'enquête publique) selon le planning ci-dessous :
- ✓ Le mercredi 15 septembre 2021.....de 09h 00 à 12h 00;
- ✓ Le Jeudi 30 septembre 2021..... de 09h 00 à 12h 00;
- ✓ Le Vendredi 15 octobre 2021..... de 14h 00 à 17h 00

2.3.1 - Publicité

L'ouverture de l'enquête publique a été réalisée le 15 septembre 2021. Elle a été annoncée au public dans les formes réglementaires.

Par avis publiés dans la presse :

1^{ère} parution : « journal Sud Ouest » du vendredi 27 août 2021 et « les Annonces Landaises » du samedi 21 août 2021 Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête ;

2^{ème} parution : « journal Sud-Ouest » du vendredi 17 septembre 2021 et « Les Annonces Landaises » du samedi 18 septembre 2021 Soit dans les premiers jours de l'enquête.

Sur les sites internet :

De la Communauté de Communes à l'adresse suivante : www.cc-luys.fr; -

De la Commune d'Amou à l'adresse suivante : www.amou.fr .

Par affichage : Les affichages légaux ont été effectués, par les soins de la Communauté de Commune.

Nous avons pu constater la réalité de l'affichage en mairie de Amou, au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou ainsi que proche des lieux du projet (chemin du Lot et sur les lieux du projet).

La dite publicité était correctement affichée et visible par le public par affiches au format A2 en caractères réglementaires noirs sur fond jaune, conformément à l'art. R.123-9 du Code de l'Environnement et de l'arrêté Ministériel du 24 avril 2012 concernant l'avis d'enquête prévu à l'Art. R-123-11 du Code de l'Environnement.

A chaque permanence, le Commissaire enquêteur s'est rendu sur place pour constater la régularité de l'affichage sur les points d'affichage.

Ces affichages légaux en mairie de Amou, au siège de la Communauté de Communes et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, obligatoires 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, ont pu être vérifiés par le commissaire enquêteur lors de sa visite de reconnaissance des lieux effectuée le 09 septembre 2021.

Un certificat d'affichage, signé par Mme la Présidente de la Communauté de Communes est joint en Annexes.

Le commissaire enquêteur n'a pas procédé à une information complémentaire en dehors des trois permanences qu'il a tenues.

2.3.2 - Information et accueil du public

Un registre d'enquête ouvert, côté et paraphé par le commissaire enquêteur destiné à recevoir les observations de la population, ainsi que les pièces du dossier d'enquête ont été tenus à la disposition du public en mairie de Amou et au siège de la Communauté de Communes à Amou.

Le dossier était consultable pendant la durée de l'enquête, suivant les jours et heures d'ouverture au public de la mairie et du siège de la Communauté de communes (voir ci-dessus)

Les registres d'enquêtes ont été clôturés par nos soins à l'issue de notre dernière permanence le vendredi 15 octobre 2021.

2.3.3 - Relations Maître d'ouvrage et autres .

Le commissaire enquêteur s'est entretenu à plusieurs reprises avec Mme F. FOURNADET Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et vallées des Luys Maître d'Ouvrage, Mme MONFORT Directrice Générale des Services. Des échanges ont également eu lieu avec M. F. TARIS, porteur du projet et Mme BERGEZ maire de la Commune d'Amou.

Ces différents entretiens, nous ont permis de recevoir l'information générale sur le projet et d'échanger des points de vue.

Les services administratifs de la Communauté de Communes se sont montrés disponibles et coopératifs.

Des contacts ont eu lieu avec le Centre PréhistoSites de Brassempuy (M. Ducamp Directeur), le château de Gaujacq et son Plantarium (M. Thoby), (ces deux sites reçoivent en moyenne 25 000 visiteurs par an), l'aérodrome d'Amou (M. Dufourcq).

Tous ont montré un réel intérêt pour le Parc Résidentiel de Loisirs et surtout des nouvelles possibilités d'hébergement que celui-ci pourrait offrir. Ils sont persuadés que le P.R.L peut s'avérer être une parfaite complémentarité avec leurs sites.

2.3.4 - Visite des lieux

Nous avons effectué une visite des lieux avant l'ouverture de l'enquête publique le 09 septembre 2021 accompagné de Mme F. MONFORT ; de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, Maître d'Ouvrage ; afin de mieux apprécier l'intérêt la demande d'autorisation du projet.

Cette visite, commencée à l'intersection de la route Départementale de Brassempuy et du chemin du Lot s'est poursuivie jusqu'aux lieux d'implantation du projet de Parc Résidentiel de Loisirs

Nous avons effectué plusieurs visites des lieux en dehors des permanences, notamment pour vérifier la réalité de l'affichage mais, également jusqu'à l'emplacement choisi pour l'implantation du Parc Résidentiel de Loisirs pour bien comprendre :

L'environnement paysager, la configuration du terrain, les parties boisées (écran visuel direct), l'impact que pourrait avoir le Parc Résidentiel de Loisirs sur l'environnement paysager.

3 - PARTICIPATION – OBSERVATIONS

3.1 - Déroulement des permanences

3.1.1. Conditions d'accueil, le climat des échanges

Les 3 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées dans la salle de réunion de la Communauté de Communes. Le public était orienté par le bureau d'accueil vers cette salle.

Les services de la Communauté de Communes ont apporté l'appui et le support logistique, permettant d'accueillir le public dans de bonnes conditions.

L'ensemble des documents était mis à la disposition du public sur la table principale de la salle.

Le public qui a rencontré le commissaire enquêteur, a été courtois et respectueux, les échanges ont pu ainsi s'établir tout à fait normalement.

3.1.2. Bilan global des permanences et observations

Au total ce sont :

11 observations qui ont été recueillies au travers le registre d'enquête disposé au siège de l'enquête à la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou.

04 courriers annexés au registre d'enquête disposé à la mairie d'Amou, et 05 observations du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a été reçu le jeudi 21 octobre 2021 au siège de la communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys par Mme F. MONFORT, Directrice Générale des Services de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, Maître d'ouvrage (en l'absence de Mme FOURNADET Présidente) à qui il a notifié :

Les observations de la part du public : 04 courriers qui ont été annexés au registre d'enquête disposé à la mairie d'Amou et 11 observations inscrites sur le registre d'enquête disposé au siège de l'enquête à la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou, ainsi que 05 observations du commissaire enquêteur. (voir/annexes P...à...)

Les observations ont fait l'objet d'un procès-verbal établi suivant l'article 123-18 du Code de l'Environnement qui a été remis le 21 octobre 2021 à Mme Monfort Directrice Générale des Services, (en l'absence de Mme Fournadet Présidente. v/annexes) lors d'une réunion au siège de la Communauté de Communes à Amou ;

Nous avons reçu le 10 novembre 2021 par courriel, (soit avec 06 jours de retard par rapport à la date prévue du retour du mémoire en réponse)

Le mémoire en réponse à ce procès-verbal qui est reproduit ci-dessous dans les *réponses du Maître d'Ouvrage*.

L'analyse des observations ci-après a été faite par les réponses de Mme FOURNADET Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, Maître d'ouvrage, avec avis du commissaire enquêteur.

Auteur des Observations	Contenu des observations	Avis et positionnement du maître d'ouvrage, responsable du projet
Mme Bergez, maire d'Amou	Courrier pour signifier que la commune est favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U de la commune.	La collectivité en prend note
M. Darmaillacq, ancien maire d'Amou	Courrier signifiant son avis très positif au projet.	La collectivité en prend note
Mme Laffite	Courrier encourageant le porteur du Projet M. F. TARIS, correspondant aux besoins du territoire et répondant à des manques forts.	La collectivité en prend note
Mme Danel	Mail précisant que projet porté par M. F. Taris s'inscrit dans le tourisme vert vers lequel est tournée la commune de Amou.	La collectivité en prend note

Avis du Commissaire enquêteur :

Beaucoup d'avis très favorables au projet (voir les courriers et mail en annexes) mais également des personnes qui n'ont pas souhaité déposer sur les registres d'enquête mais qui nous ont fait part oralement de leurs critiques très positives sur le projet.

Il va de soi que le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer pour ou contre l'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs.

Le commissaire enquêteur est appelé à se prononcer simplement sur le cas spécifique objet de cette enquête publique « déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U de la commune d'Amou », afin de permettre l'implantation et la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs, localisé au niveau du lieu-dit « Chabrague » à un peu plus de 3,5 km au Nord-Est du centre-bourg d'Amou. Le secteur est implanté en contre-bas de la route départementale D21 qui relie Amou à Brassempouy.

Auteur des Observations	Contenu des observations	Avis et positionnement du maître d'ouvrage, responsable du projet
M. A. Belaube	A pris connaissance du dossier et n'a pas d'observation particulière à faire	/
Mme M. Tailleur	A pris connaissance du dossier, ne fait pas pour le moment d'observation.	/
M. J. Michel et Mme Martine Bernadieu	1°) PLUI, Qu'elles sont les parcelles constructibles ?	Les parcelles faisant l'objet d'un classement en zone à urbaniser dédiée à l'implantation des constructions, installations et équipements liés et nécessaires à la vocation touristiques et de loisirs sont les suivantes : C318, C320, C326 dans leur intégralité, ainsi que les parcelles C301, C314, C315, C317, C321, C322 et C325 pour partie. Toutefois, suite à la demande de la DDTM 40, d'intégrer l'accès au P.R.L en zone AU, cette dernière sera étendue afin d'y intégrer une

Déclaration de Projet – Commune d'AMOU Dossier E210000067/64

M. J. Michel et Mme Martine Bernadieu	2°) Dans le cadre du P.L.Ui a-t-il le droit de construire à moins de 100m d'une exploitation agricole ? (nuisances sonores par trafic véhicules – discothèque ? 3°) A acheté parcelle C 336 et a créé un passage de 18m. (3 juin) 4°) Après marquage sur la route (passage d'un drone), il a fait nettoyer par une épareuse une ancienne servitude sur la parcelle C 337 nous appartenant (plus de 40 ans qu'elle ne servait plus et pas mentionnée dans un acte notarié) sans rien nous demander. Nous nous interrogeons car le passage initial de P.R.L est prévu dans cette ancienne servitude sur le plan du projet. Qu'en est il en réalité ? 5°) En outre, depuis que TF Immo a acheté la parcelle C 336, sans que nous ayons été mis au courant pour trouver un accord, TF Immo nous informe que la servitude existante utilisée quotidiennement (non mentionnée par écrit dans un acte notarié) ne sera plus affective dès le commencement des travaux. Nous sommes contraints de trouver une autre sortie pour le passage du matériel agricole et des camions de livraison (à moins de trouver une entente). Par ailleurs, comme nous avons effectué à nos frais des travaux d'empierrement pour rendre ce passage praticable, nous récupérerons les matériaux mis en place (la valeur de 2 camions) si pas accord.	partie des parcelles 337 et 328 (partie Sud). L'enquête publique porte sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U d'Amou et non sur le P.L.Ui. Toutefois si l'exploitation agricole ne fait pas l'objet d'un classement au titre ICPE, l'implantation, à moins de 100m est possible. La parcelle C 336 n'est pas intégrée au projet (cf. Orientations d'Aménagement). L'accès à la zone est prévu sur le Sud des parcelles C 337 et C 338 Problème de voisinage étranger au dossier présenté à l'enquête.
--	--	---

Avis du Commissaire enquêteur :

Sur les réponses du maître d'ouvrage, concernant les observations de M. Mme Bernadieu :

1°) Nous prenons bonne note de la réponse du maître d'ouvrage, néanmoins pour la bonne compréhension du dossier, il aurait été souhaitable que les parcelles C 337 et C 328 (partie Sud) intégrées pour partie à la demande de la DDTM 40 apparaissent au dossier mis à l'enquête publique.

2°) Il ne s'agit pas en effet du P.L.U intercommunal puisqu'il est toujours en cours d'élaboration. En tout état de cause, le porteur du projet se devra de respecter les prescriptions du règlement, établies suite à la mise en compatibilité du P.L.U. d'Amou.

3°) La parcelle C 336 n'apparaît effectivement pas au dossier soumis à l'enquête publique et n'est donc pas incluse parmi les parcelles concernées par le projet.

4° et 5°) Nous ne pouvons dissocier ces 2 observations, puisqu'il s'agit d'un même problème : chemin d'accès utilisé par M. Bernadieu.

L'accès au Parc Résidentiel de Loisirs qui doit se faire sur les Sud des parcelles C 337 et C 338, supprime de ce fait l'accès habituel qu'utilisait M. Bernadieu pour accéder à sa propriété.

Ce chemin même s'il a été utilisé pendant des années par M. Bernadieu n'a jamais fait l'objet d'acte notarié pour reconnaissance de servitude.

C'est au « bon vouloir » du porteur de projet propriétaire des parcelles C 337 et C 338 d'autoriser ou non le passage dans ce chemin.

Nous avons pu en discuter avec M. Taris, propriétaire qui se dit prêt à rencontrer M. Bernadieu pour évoquer ce problème et pourquoi pas trouver une solution.

M. P. Deyris	Demande le classement en zone constructible de la parcelle C 599, Section D de la commune de Castelnau-Chalosse (demande faite en 2009 et sans réponse à ce jour et surtout n'a pas reçu en retour le dossier concernant cette demande (voir lettre de la commune de Castelnau-Chalosse du 02/02/2009 qui souhaitait étudier et réfléchir à son évolution).	Demande qui n'a pas lien avec le projet soumis à l'enquête publique qui concerne la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U d'Amou afin de permettre la réalisation d'un P.R.L sur la commune. A priori il s'agit d'une erreur.
M. P. Taris	A pris connaissance du dossier et n'a pas d'observation à faire. Il est bien entendu d'accord sur ce projet.	/
M. Ducamp Directeur du centre préhistorique	Observation signifiant que le projet va apporter une nouvelle dynamique sur le territoire et permettre de développer la vocation touristique	La collectivité en prend note

Avis du Commissaire enquêteur :

Nous avons signifié à M. Deyris lors de sa venue à la permanence, que son observation n'avait aucun lien avec l'objet de cette enquête. Cependant après en avoir parlé avec Mme Fournadet, Présidente de la Communauté de Communes mais également maire de la commune de Castelnau-Chalosse, même si l'observation était hors enquête, Mme la Présidente souhaitait y répondre. Comme nous n'avons eu de réponse, nous pensons qu'il s'agit d'un oubli, et qu'il sera répondu par ailleurs à M. Deyris.

Par ailleurs, des personnes sont venues prendre connaissance du dossier mais également nous interroger concernant la révision du P.L.U de la commune d'Amou. A juste titre, car il a été notifié par erreur lors des parutions dans la presse et également sur la mise en ligne par internet que la déclaration de projet était notifiée en « REVISION du P.L.U d'Amou » au lieu de « valant mise en compatibilité du P.L.U d'Amou ».

Le commissaire enquêteur a fait apporter les corrections nécessaires avant la 2^{ème} parution dans la presse.

Déclaration de Projet – Commune d'AMOU Dossier E210000067/64

Auteur des Observations	Contenu des observations	Avis et positionnement du maître d'ouvrage, responsable du projet
Observations du Commissaire enquêteur	1°) Chemin du Lot, le chemin communal apparaît insuffisamment dimensionné pour supporter un flux de camions durant la phase chantier et de véhicules de type bus » (P/56 du dossier) Quels sont les aménagements prévus pour ce chemin ? Par ailleurs, Il est à noter que les aménagements nécessaires en voirie seront pris en charge par le porteur du projet,(voir cpte rendu CDPENAF). 2°) Il y a un parking de prévu pour les véhicules légers, mais pour les autocars ? 3°) Il est prévu une station d'épuration qui sera prise en charge par le porteur du projet de 100 E.H. Celle-ci est jugée insuffisante par la SOGEDO qui la dimensionne à 150 E.H surtout qu'il est noté par ailleurs que les logements seraient plutôt au nombre de 30..... 4°) Création d'emplois ? il est prévu la création d'une dizaine d'emplois sur le site, plus les effets induits au niveau local, qu'en est-il exactement ? 5°) Les parcelles concernées par le projet sont la propriété du porteur de projet. Il est noté que la SCI TF IMMO va les acquérir et que le porteur du projet devrait en être le locataire et l'exploitant. Nous souhaiterions avoir plus de précisions à ce sujet. A la lecture de toutes ces observations et courriers, le maître d'ouvrage peut s'il le souhaite apporter toutes précisions supplémentaires qu'il jugerait nécessaires à la bonne compréhension des sujets évoqués. De même, concernant les Avis des Personnes publiques Associées, le maître d'ouvrage peut s'il le souhaite, apporter en plus des réponses données au travers du rapport de présentation, des informations complémentaires aux avis émis par les P.P.A. (de la DDTM, SIAEP Eschourdes, la SOGEDO) et de la MRAe.	S'agissant d'une évaluation environnementale de plan et programme et non de projet, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U analyse les incidences de l'évolution des règles du P.L.U. L'analyse des modalités de réalisation de travaux ne relève donc pas de cette procédure. De plus, on notera que le chemin est emprunté par des engins agricoles (moissonneuses, tracteurs) d'un fort empâtement. Les engins transportant les HLL ou de travaux publics ne sont ni plus gros ni plus lourds et seront présents et seront présents durant une période limitée. Il n'est pas prévu d'utilisation d'autocars sur le site, seulement des minibus d'une dizaine de personnes. La station d'épuration prévue est d'une capacité nominale de 100 EH extensible à 150 EH. Le besoin réel estimé sur la base du projet actuel est d'environ 70 EH ; il est ainsi prévu une marge supplémentaire pour une éventuelle extension du P.R.L. La filière sera étudiée en phase opérationnelle dans le cadre du permis d'aménager et du dossier Loi sur l'Eau. Le projet est pourvoyeur d'emplois locaux : pour la réalisation du P.R.L dans un 1^{er} temps avec des emplois dans la construction, puis avec des emplois dans l'hôtellerie, la restauration, l'animation sportive et plus globalement le tourisme. Il s'agit d'un montage financier et fiscal prévu par le porteur du projet, cette problématique est totalement étrangère au dossier de MECDL.

Avis du Commissaire enquêteur

1°) La circulation des voitures et des autocars en période estivale sur ce chemin du Lot risque d'être assez conséquente (et il faut le souhaiter), comment envisager dans ces conditions que cela ne crée pas de problème en cas de croisement avec des engins agricoles et autres ? Si des aménagements ne sont pas faits pour ce chemin, nous pensons qu'il y aura contradiction avec ce qu'il est prévu dans le nouveau règlement de mise en compatibilité du P.L.U d'Amou : article AUL 3-2 Accès et Voierie « *Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile* » ;

Et c'est pour ces raisons de sécurité que cela fera l'objet d'une recommandation.

Par ailleurs, à la réunion de la CDPENAF du 20 novembre 2018, à laquelle étaient présentes Mme Ch. Fournadet, Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, maître d'ouvrage, Mme F. Bergez maire d'Amou et Mme Durand-Laville du bureau d'études, il a été précisé que les aménagements **nécessaires** notamment de la **voierie** seront pris en charge par le porteur du projet, aucune observation contraire n'apparaît au compte rendu de la réunion à savoir qu'il n'était pas nécessaire de faire des aménagements pour ce chemin !.

2°) Nous pensons que le maître d'ouvrage n'a pas bien compris notre observation.

A plusieurs reprises il est précisé dans le dossier notamment en 6-4-2 Parti d'Aménagement retenu et dans le résumé non technique qu'il y aurait un parking pour accueillir les **véhicules légers**, et l'objet de notre observation était de savoir où les autocars vont-ils pouvoir se garer ?

Quant à l'utilisation des minibus sur le site, cela n'apparaît nul part dans le dossier. Mais par contre, il est précisé à plusieurs reprises que la circulation sur le site se ferait via des voiturettes électriques afin de préserver la qualité de l'air et d'éviter ainsi toute source de pollution !

3°) Nous prenons bonne note de la réponse du maître d'ouvrage.

Il est bien d'anticiper une augmentation de capacité de la station d'épuration, surtout si les logements seraient plutôt de 30 au lieu de 20.

4°) Le maître d'ouvrage a repris ce qu'il est prévu dans le dossier ce qui est très positif au niveau de l'emploi que ce soit au niveau local ou intercommunal.

Nous aurions cependant souhaité que le maître d'ouvrage apporte un peu plus de précision quant au nombre d'emplois à pouvoir sur le site.

5°) Nous prenons bonne note de la réponse,

La question nous a été posée, SCI TF IMMO c'est quoi ? et c'est dans le souci de clarification par rapport au porteur du projet que nous avons fait cette observation.

4 - LES AVIS

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

Synthèse des points principaux de l'Avis du 14/01/2021 de l'Autorité Environnementale, avec réponses du Maître d'Ouvrage :

COMMENTAIRES	INTENTION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
1°) La MRAe recommande de hiérarchiser les enjeux	Une synthèse des incidences hiérarchisées pourra être intégrée en fonction des enjeux identifiés dans l'EIE
2°) La MRAe recommande, pour faciliter le suivi de la mise en compatibilité, d'introduire des données chiffrées incluant un état zéro, de préciser leur source, et de regrouper les indicateurs dans un même tableau	Les indicateurs de suivi pourront être complétés par un état T0 et une source et regrouper dans un tableau
3°) La MRAe recommande de présenter les sites alternatifs d'implantation envisagés pour le projet et de les comparer au regard de leurs sensibilités environnementales.	Le document pourrait être complété afin de présenter la pertinence de la location du secteur étudié.
4°) La MRAe recommande de caractériser plus précisément les incidences du projet sur le potentiel agricole local.	L'étude sur l'impact agricole et la stratégie territoriale réalisée dans le cadre du projet sur la base de données issues du Comité Départemental du Tourisme des Landes et de la Chambre d'Agriculture des Landes a été intégré dans le dossier de MECDU
5°) La MRAe recommande de caractériser les arbres remarquables repérés et de préciser les incidences spécifiques du projet de mise en compatibilité sur ce sujet.	Les éléments concernant les arbres remarquables sont issus des études menées dans le cadre du PLUi ; nous ne disposons pas de données complémentaires permettant de les caractériser. Comme indiqué dans le dossier, les arbres remarquables repérés ont toutefois été exclus de l'emprise de la zone AUL destinée à recevoir le projet (mesure d'évitement) ; à ce titre, le projet n'a pas d'incidence sur ce sujet.
6°) La MRAe estime que le dossier, compte tenu de la diversité des habitats en présence (zone humide/cours d'eau/ripisylves/boisements), ne permet pas d'appréhender à un niveau suffisant la biodiversité locale. Elle considère nécessaire de présenter des investigations complémentaires permettant de mieux caractériser les habitats naturels et les habitats d'espèces afin de mener une stratégie d'évitement plus aboutie.	Des inventaires ont été réalisés sur site en 2018 et 2019 : • Période des inventaires et nombre de visites : 01/03/2018 ; 24/04/2019 soit 2 visites • Ecologue ayant réalisé les inventaires : Christel ORSOLINI • La méthode de réalisation du diagnostic milieux naturels est précisé en annexe.
7°) La MRAe note l'absence de protection de la zone humide identifiée en limite de zone AUL à l'est du corps de ferme et au sud du secteur de projet. Elle recommande une protection au même titre que le cours d'eau et sa ripisylve situés immédiatement à l'aval.	La zone humide a été exclue du périmètre AUL destinée à recevoir le projet (mesure d'évitement). Elle se situe donc hors périmètre de la MECDU.
8°) La MRAe recommande de présenter les perspectives paysagères à préserver et de les reporter dans l'OAP pour favoriser l'intégration paysagère de tout projet susceptible	Comme indiqué dans le dossier, le site d'implantation du projet, encadré par des boisements est peu perceptible depuis le principal axe de communication qu'est la RD21.

d'émerger en zone AUL.	En outre, afin de permettre ne bonne intégration du projet dans son environnement rural, l'OAP définie préconise : • La préservation des structures paysagères présentes au cœur de l'emprise du site que sont la ripisylve, les linéaires boisés et la lisière boisée en limite de l'aire de stationnement. • L'utilisation d'essences locales pour les plantations et la mise en place de clôtures non bâties
9°) La MRAe recommande de mieux définir dans le règlement la nature du système épuratoire prévu et la compatibilité de ses performances avec la préservation de la qualité du milieu récepteur en zone sensible et en zone vulnérable.	Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la part des services de la SOGEDO concernant le système d'assainissement, à savoir la mise en place d'une station d'épuration 150 Equivalents Habitants avec massif filtrant vertical planté de roseau composé de 2 lits d'épandage avec fonctionnement par alternance 1 mois sur 2.

Avis de la CDPENAF Suite à la réunion du 20 novembre 2018

COMMENTAIRES	INTENTION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
L'ouverture à l'urbanisation pour l'aménagement d'un parc résidentiel et de loisirs sur la commune d'Amou fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF sous réserve stricte que les impacts du projet soient analysés dans le cadre d'une étude, ainsi que les mesures à mettre en place pour que l'activité touristique envisagée puisse générer une plus-value pour l'activité agricole locale. La commission recommande par ailleurs à la collectivité de consolider le motif de l'urgence de la procédure de déclaration de projet, ainsi que la rédaction des dispositions réglementaires.	Depuis le passage en CDPENAF, une étude d'impact agricole et de stratégie territoriale a été réalisée dans le cadre du projet sur la base de données issues du Comité Départemental du Tourisme des Landes et de la Chambre d'Agriculture des Landes. Cette dernière a été intégrée dans le dossier de MECDU

PETR ADOUR CHALOSSE TURSAN	AVIS FAVORABLE	-
DDTM 40	Compléter l'Etat Initial de l'Environnement sur les inventaires réalisés afin de vérifier que ces derniers permettent de mesurer l'incidence du projet sur l'environnement	Des inventaires ont été réalisés sur site en 2018 et 2019 : • Période des inventaires et nombre de visites : 01/03/2018 ; 24/04/2019 soit 2 visites • Ecologue ayant réalisé les inventaires : Christel ORSOLINI • La méthode de réalisation du diagnostic milieux naturels est précisée en annexe et sera intégré au dossier pour approbation. Les inventaires réalisés apparaissent proportionnés aux enjeux du site. La zone humide, identifiée a été exclue du périmètre AUL destinée à recevoir le projet (mesure d'évitement). Elle se situe donc hors périmètre de la MECDU.

Déclaration de Projet – Commune d'AMOU Dossier E210000067/64

		L'expertise des zones humides s'appuie sur la méthode définie dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Les inventaires de terrain ont été réalisés selon le critère « floristique ».
	1°) Expliciter davantage dans le dossier les points forts du projet et les solutions de substitution étudiées.	Le document pourrait être complété afin de présenter la pertinence de la location du secteur étudié : • Une réponse à un manque d'hébergement touristique sur le territoire de la CCVL • Proximité de l'un des deux principaux pôles urbains de la CCVL : Amou qui accueille des éléments emblématiques constituant la base de l'activité touristique du territoire, des lieux de restauration, de nombreux équipements, • Un secteur situé à moins de 6 min en voiture du centre-bourg d'Amou, de moins de 15 min en vélo et de moins de 3/4h à pied • Une cadre paysager favorable à l'implantation de ce type d'activités et en cohérence avec les atouts touristiques du territoire (tourisme vert) • Un secteur de moindre enjeu agricole et environnemental • Projet de partenariat avec les agriculteurs locaux
	2°) intégrer l'accès dans le périmètre de la zone AUL	Le périmètre de la zone AUL serait modifié en ce sens
	3°) Expliquer l'assainissement projeté et notamment la capacité de l'exutoire à recevoir ce nouvel assainissement	Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la part des services de la SOGEDO concernant le système d'assainissement, à savoir la mise en place d'une station d'épuration 150 Equivalents Habitants avec massif filtrant vertical planté de roseau composé de 2 lits d'épandage avec fonctionnement par alternance 1 mois sur 2. Les dispositions émises dans le règlement écrit, la définition d'une orientation d'aménagement et le classement en zone AUL visent à garantir un projet d'ensemble qualitatif comprenant notamment la mise en place d'un assainissement conforme à la réglementation. Ainsi, dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme, il conviendra au porteur de projet de définir une solutions d'assainissement en capacité avec le milieu récepteur.

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES LANDES	AVIS FAVORABLE	
-------------------------------------	----------------	--

CHAMBRE D'AGRICULTURE DES LANDES	AVIS FAVORABLE – <i>Préciser quelques caractéristiques de l'exploitation concernée.</i>	Aucune reprise de l'exploitation n'est envisagée et les terres concernées n'ont pas de repreneur.
CMA 40	AVIS FAVORABLE	
SIAEP Eschourdes	Le SIAEP précise que le diamètre de la canalisation AEP n'est pas suffisant pour assurer la défense incendie. L'opération devra prévoir la création d'un dispositif particulier (bâche)	La collectivité en prend note
SOGEDO	AVIS FAVORABLE en ce qui concerne le système d'assainissement avec la mise en place d'une station d'épuration de 150 Equivalents Habitants. Toutefois, il est rappelé que le rejet en sortie devra être validé par les services de l'Etat.	La collectivité en prend note

Synthèse des réponses et des compléments à apporter par le maître d'ouvrage

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

Synthèse des points principaux de l'Avis de l'Autorité Environnementale :

Le maître d'ouvrage a répondu de façon positive à la plupart des observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis. Toutefois, certains éléments devront être complétés et intégrés (notamment concernant les rubriques 1°, 2° et 3°).

Avis de la CDPENAF :

Le maître d'ouvrage a répondu à la CDPENAF, et un nouvel examen du dossier n'a pas été nécessaire.

Voir ci-après les conclusions de Mme la Directrice de la DDTM (lettre du 21 février 2021) :

« Compte tenu de la réduction significative de l'emprise du P.R.L et des conclusions de l'analyse des incidences sur l'activité agricole, un nouvel examen du dossier par la CDPENAF n'apparaît pas justifié ».

Avis de la DDTM 40 :

Le maître d'ouvrage devra apporter des compléments et confirmer ses réponses à la DDTM notamment sur le:

- ✓ Point 1° ; Le document pourrait être complété afin de présenter la pertinence de la location du secteur étudié ;

- ✓ Point 2° ; Le périmètre de la zone AUL serait modifié en ce sens, concernant l'accès dans le périmètre de la zone AUL ;
- ✓ Point 3° ; Il conviendra au porteur de projet de définir une solution d'assainissement en capacité avec le milieu récepteur.

Avis de SIAEP Eschourdes :

Le SIAEP précise que le diamètre de la canalisation AEP n'est pas suffisant pour assurer la défense incendie. L'opération devra prévoir la création d'un dispositif particulier.

Avis de la SOGEDO :

Rappelle que la future station d'épuration prévue à 150 EH, le rejet en sortie devra être validé par les services de l'état.

Le présent dossier, suite aux avis et différentes questions posées, comporte l'ensemble des réponses du maître d'ouvrage ainsi apportées au dossier ;

Le maître d'ouvrage devra cependant apporter des compléments aux rubriques évoquées ci-dessus .

5 - APPRECIATION DU PROJET

Le site a notamment été retenu en raison de sa situation à proximité de l'un des deux principaux pôles urbains de la communauté de communes, Amou, qui accueille des éléments emblématiques constituant la base de l'activité touristique du territoire, des lieux de restauration, de nombreux équipements, Tout en proposant un cadre paysager favorable à l'implantation de ce type d'activités et en cohérence avec les atouts touristiques du territoire (tourisme vert).

Chef-lieu de canton, Amou se situe au cœur de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys et constitue l'un des dix pôles d'équilibre identifiés à l'échelle du SCoT Adour Chalosse Tursan.

Au-delà de la proximité qu'offre le secteur par rapport à Amou, le projet se situe dans un secteur de moindre enjeu environnemental et agricole (cf. dossier de déclaration de projet). La partie du site destinée à accueillir les constructions inhérentes au projet se trouve dans une dépression, il est lové entre des parcelles boisées et la propriété familiale du porteur de projet, sans vis-à-vis avec une quelconque activité agricole. En outre, les terres concernées n'ont pas de repreneur en vue de leur exploitation agricole.

Raisons pour lesquelles le projet a été retenu, en tenant compte des différents enjeux :

- Prise en compte des problématiques environnementales (protection des espaces sensibles, respect des paysages, gestion durable des effluents...),
- La réalisation d'une étude spécifique sur le volet agricole permettant de réduire le périmètre et répondre aux enjeux agricoles présents, La réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels générée par ce dernier via un projet sur une emprise de 4,1 ha au lieu de 9,8 ha soit une réduction de près de 6 ha. Sauvegarde du patrimoine agricole local, le projet de création de Parc Résidentiel de Loisirs ne représente que **0,19%** du territoire agricole de la commune d'Amou.
- Le classement en zone AUL de la zone envisagée avec mise en place d'une orientation d'aménagement permettant une meilleure prise en compte des enjeux,
- Une prise en compte des enjeux environnementaux (cf. analyse des incidences)
 - Via une réduction du périmètre, notamment pour exclure du secteur la zone à dominante humide identifiée au sud et la mise en place d'une disposition spécifique dans l'Orientation d'aménagement,
 - Le maintien d'un recul de 10m de part et d'autres du cours d'eau afin de limiter la pression sur ce dernier (règlement écrit et orientation d'aménagement),
 - La réalisation d'une station d'une capacité de 100 EH avec une possibilité d'extension à 150 EH. Le besoin réel estimé sur la base du projet actuel est d'environ 70 EH ; il est ainsi prévu une marge supplémentaire pour une éventuelle extension du PRL. La filière sera étudiée en phase opérationnelle dans le cadre du permis d'aménager et du Dossier Loi sur l'Eau,

- La mise en place de règles en matière de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration sur l'unité foncière ou à garantir le libre écoulement des eaux vers le collecteur si cela n'est pas possible. En outre, il impose au projet de prévoir, dès la conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales (règlement),
- Un encadrement de l'imperméabilisation des sols : 40% de l'emprise du projet maintenu en pleine terre,
- Une protection de la ripisylve et de la lisière boisée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- La mise en place de dispositions spécifiques sur les clôtures afin que ces dernières soient végétalisées et que soient utilisées des essences locales (règlement écrit),
- Une interdiction de l'usage des espèces invasives au profit d'essences locales (règlement écrit).
- Par la mise en œuvre des mesures visant à éviter, réduire ou compenser pour la préservation des habitats naturels d'intérêt communautaires, de la fonctionnalité des zones humides, des habitats d'espèces protégées identifiées, préservation des corridors identifiés ;

La philosophie générale de ce projet de P.R.L est la création d'un projet touristique « vert » qui s'appuie sur les objectifs suivants :

- Créer un cadre convivial en créant un paysage en lien avec son environnement,
- Prendre appui sur le paysage local (ruisseau, bois),
- Limiter au maximum l'usage de l'automobile dans le PRL (usage de voiturettes de golf),
- Créer des espaces communs fédérateurs (practice golf, piscine, spa, parcours de santé dans les bois, etc.).

Le projet retenu correspond au meilleur compromis entre la prise en compte des sensibilités environnementales et le développement économique viable du site parc Résidentiel de Loisirs de Amou .

La compatibilité du projet: avec le PLU de la commune de Amou:

Le territoire de la commune de Amou est actuellement régi par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2007.

Les évolutions du document : Depuis son entrée en vigueur, l'actuel document de planification a fait l'objet d'une procédure d'évolution, à savoir :

Une **modification simplifiée n°1**, prescrite le 30 juillet 2015 et approuvée le 10 décembre 2015. Cette procédure ayant pour objet de prendre en compte une modification du règlement de la zone AUE et son article 7 pour permettre de ramener la distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives de 6 m à 3 m notamment en raison de la configuration de la parcelle A n° 608.

Le projet n'est pas actuellement compatible avec le PLU de la commune.

Modifications à apporter au volet réglementaire du PLU pour permettre la mise en

compatibilité du PLU :

- ✓ Par délibération en date du 08 juin 2017, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys a prescrit une procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de AMOU.
- ✓ Afin de permettre la mise en œuvre du Parc Résidentiel de Loisirs, il est nécessaire de procéder à une adaptation de toutes les pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) qui iraient à l'encontre du projet.
- ✓ La Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du P.L.U de Amou repose à la fois sur des modifications d'ordre graphique (plan de zonage), et d'ordre réglementaire (règlement écrit) avec la création d'un nouveau secteur AUL à l'extrême Nord-Ouest du territoire communal
- ✓ L'objet de la mise en compatibilité **du PLU, a donc pour vocation de reclasser les parcelles concernées, actuellement classées en zone A (Zone Agricole) correspondant aux espaces d'exploitation agricole), en zone AUL ; zone à urbaniser dédiée à l'implantation des constructions, installations et équipements liés et nécessaires à la vocation touristique et de loisirs de la zone.**
- ✓ A partir de la Déclaration d'Intérêt Général, la mise en compatibilité du PLU est automatique (après consultation de la commune). Elle ne constitue pas l'objet de l'enquête elle n'en est que la conséquence.

Avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Adour Chalosse Tursan est la structure qui porte et suit la mise en œuvre du SCOT. Le PETR créé le 1^{er} avril 2017 est issu de la transformation du Syndicat Mixte Adour Chalosse Tursan créé lui en septembre 2013.

Le projet concerné par la mise en compatibilité du PLU est compatible avec le SCoT Adour Chalosse-Tursan. Il répond en effet aux orientations suivantes en matière :

De développement d'activités touristiques ;

A travers cette recommandation, le SCoT a notamment pour objectifs de :

- Permettre également la création d'une offre nouvelle d'hébergement en hôtels, résidences de tourisme intégrées à l'environnement et en diversifiant l'offre (chambres d'hôtes, gîtes, hébergements insolites ...)
- Développer une nouvelle offre d'accueil touristique avec le projet.

Prescription 19 : Aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs.

Le projet est compatible avec :

- ✓ Les orientations du SDAGE Adour Garonne ;
- ✓ Les orientations du SCoT Adour Tursan Chalosse ;

Prise en compte par le projet :

- ✓ Du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des

Territoires (STRADDET) ;

- ✓ Avec la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du secteur concerné par la mise en compatibilité ;

Les aires d'étude immédiate et rapprochée du projet de Parc Résidentiel de Loisirs, n'ont pas d'incidences directes ou indirectes par aucun site Natura 2000.

Toutefois, il est à noter la présence d'un site Natura 2000 au sein de l'aire d'étude le « Gave de Pau », qui se situe à 10 kms au Sud du projet, il n'existe aucune interaction entre les écoulements à hauteur du secteur étudié et le Gave de Pau et ses affluents protégés dans le cadre du réseau Natura 2000. Le projet n'a pas d'incidences directes ou indirectes sur ce site Natura 2000.

Concernant les sites « Barthes de l'Adour » et « l'Adour », (situés à 25 kms et 45 kms à l'Ouest du Projet. Au regard de la distance de ces deux sites au secteur étudié et de l'ensemble des mesures prises dans le cadre du projet, on peut considérer que le projet n'a pas d'incidences directes ou indirectes sur ces sites Natura 2000.

Synthèse des enjeux en milieu naturel

Les impacts et contraintes du projet :

Les impacts du projet sur le milieu physique, milieu humain, milieu naturel, les infrastructures de transports, les réseaux, le cadre de vie et patrimoine, les pollutions et nuisances, la sécurité et prévention des risques sont considérés dans leur ensemble comme faibles à modérés.

Synthèse des mesures d'évitement

Sur l'emprise d'aménagement :

- Suite aux remarques des personnes publiques associées et consultées et de la MRAe, le projet a ainsi été redéfini avec une évolution importante sur la réduction de la consommation d'espaces agricoles, il a été décidé de réduire l'emprise de la zone AUL. Le projet couvrait initialement **9,8 ha** (projet de zonage présenté en 2018 à la l'Avis des Services) sera sur une emprise de **4,1 ha**. soit une réduction de près de 6 ha,

Le projet ainsi redéfini permettra :

- Le classement en zone AUL de la zone envisagée avec mise en place d'une orientation d'aménagement permettant une meilleure prise en compte des enjeux,
- La réalisation d'une étude spécifique sur le volet agricole permettant de réduire le périmètre et répondre aux enjeux agricoles présents,
- Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux (cf. analyse des incidences) via :
 - Une réduction du périmètre, notamment pour exclure du secteur la zone à dominante humide identifiée au sud et la mise en place d'une disposition spécifique dans l'Orientement d'aménagement,
 - Le maintien d'un recul de 10m de part et d'autres du cours d'eau afin de limiter la pression sur ce dernier (règlement écrit et orientation d'aménagement),

- La réalisation d'une station d'une capacité de 100 EH avec une possibilité d'extension à 150 EH. Le besoin réel estimé sur la base du projet actuel est d'environ 70 EH ; il est ainsi prévu une marge supplémentaire pour une éventuelle extension du P.R.L. La filière sera étudiée en phase opérationnelle dans le cadre du permis d'aménager et du Dossier Loi sur l'Eau,

Diverses mesures d'évitement et de réduction autres seront prises concernant :

- ✓ Le milieu physique ;
- ✓ Par rapport à la Trame Verte et Bleue ;
- ✓ La biodiversité ;
- ✓ Le cadre de vie et patrimoine ;
- ✓ La pollution (eau, air) ;
- ✓ La sécurité et prévention des risques ;
- ✓ Le retrait-gonflement des argiles.

De manière générale, l'ensemble des impacts est faible après l'adoption des mesures d'évitements et de réduction. Néanmoins, des impacts modérés persistent, notamment concernant les zones humides.

Critères, indicateurs et modalités de suivi des effets de la déclaration de projet sur l'environnement.

Le site retenu pour l'implantation de ce Parc Résidentiel de Loisirs concerne avant tout des milieux agricoles. Ils sont de faible intérêt écologique et ne présentent pas de réelle sensibilité aux aménagements prévus.

Le porteur de projet suivra l'impact de ce projet de Parc Résidentiel de Loisirs, au travers de la mise en place des indicateurs suivants :

- **Suivi du milieu naturel**, sur la qualité de rejet à la sortie de la station d'épuration ;
- **Suivi des indicateurs suivants de la Trame Verte et Bleue et de la Biodiversité**: par la prise en compte des arbres identifiés au titre de l'article L151-23 dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme (service instructeur) ; par le Respect des dispositions sur les clôtures dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme (service instructeur), les espèces végétales envisagées dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme (service instructeur).
- **Suivi de la Pollution** :
De l'eau, par le respect des prescriptions du règlement lors du dépôt de l'Autorisation d'Urbanisme ; par le suivi de la qualité du rejet à la sortie de station d'épuration ;
De l'Air, par les modalités de déplacement mis en place au sein du P.R.L.
- **Le suivi de la Sécurité et Prévention des Risques** :
Inondation : Par le respect des prescriptions du règlement lors du dépôt de l'Autorisation d'Urbanisme,
Retrait-gonflement des argiles : Par le respect des normes de construction lors du dépôt de l'Autorisation d'Urbanisme.

6 – CONCLUSIONS

Le dossier relatif à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U de la commune d'Amou, soumis à enquête publique est conforme aux dispositions des articles du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme

L'enquête publique a été décidée en conformité des dispositions des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 et L 122.1, L 126-1 et R 126-1 à 4. Du Code de l'Environnement, et les Articles L.104-1 et suivants R. 153-15 à R. 153-17. L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6 du Code l'Urbanisme.

L'opération ayant pour objet « Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Amou» entre bien dans le champ des opérations soumises à enquête publique.

La procédure et le déroulement de l'enquête publique ont été conduits selon les modalités définies par le Code de l'Environnement (chapitre III du titre II du livre 1er).

L'enquête publique s'est déroulée du 15 septembre 2021 au 15 octobre 2021, au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou. Le déroulement de l'enquête s'est réalisé sans incident, avec une faible mobilisation du public, au total nous avons reçu : 04 courriers qui ont été annexés au registre d'enquête disposé à la mairie d'Amou et 11 observations inscrites sur le registre d'enquête disposé au siège de l'enquête à la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou, L'accueil en mairie a été satisfaisant, toutes les conditions étaient réunies afin que le public puisse déposer normalement ses observations.

Par les mesures de publication par voie de presse et affichage en mairie et à proximité des lieux, le public a été bien informé mais il n'a pas manifesté beaucoup d'intérêt pour ce projet.

7 - CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOCUMENTS

Le registre d'enquête déposé au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys et le registre déposé à la mairie de Amou ont été clos par le commissaire enquêteur, le 15 octobre 2021 à l'issue de la dernière permanence qui signifiait la fin de l'enquête Publique ;

Les dossiers d'enquête publique, les documents annexés à ce dossier, les registres d'enquête de même que 2 exemplaires brochés de notre rapport et nos conclusions et la possibilité de transmission numérique ont été remis à Mme FOURNADET, Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys - Maître d'ouvrage;

Un exemplaire broché de notre rapport et de nos conclusions a été remis à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU.

Fait à Josse, le 16 novembre 2021

Le Commissaire Enquêteur
Jean Luc Gary

ANNEXES :

- 1) Procès-Verbal de notifications p.
- 2) Certificat d’Affichage de la Communauté de Communes.....p.

Jean Luc GARY

Commissaire enquêteur

**Arrêté du 18/08/2021 de Mme la Présidente de la
Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys**

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE AMOU

**Enquête Publique préalable au projet de Déclaration de Projet
valant mise en compatibilité du P.L.U de la Commune d'AMOU**

PROCES VERBAL DE NOTICATIONS

Etabli suivant l’Article 123-18 du Code de l’Environnement

Par arrêté en date du 18 août 2021, Madame la Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys a prescrit l’ouverture d’une enquête publique préalable au projet de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du P.L.U de la Commune de AMOU.

La publication de l’avis de l’enquête a été faite :

Par voies de presse :

1^{ère} parution : « journal Sud Ouest » du 27 août 2021 et « les Annonces Landaises » du 21 août 2021 Soit plus de 15 jours avant le début de l’enquête

2^{ème} parution : « journal Sud-Ouest » du 18 septembre 2021 et « Les Annonces Landaises » du 17 septembre 2021 Soit dans les premiers jours de l’enquête.

Par affichage, Nous avons pu constater la réalité de l’affichage en mairie de Amou, au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou ainsi que proche des lieux du projet (chemin du Lot et sur les lieux du projet).

La dite publicité était correctement affichée et visible par le public par affiches au format A2 en caractères réglementaires noirs sur fond jaune, conformément à l’art. R.123-9 du Code de l’Environnement et de l’arrêté Ministériel du 24 avril 2012 concernant l’avis d’enquête prévu à l’Art. R-123-11 du Code de l’Environnement.

A chaque permanence, le Commissaire enquêteur s’est rendu sur place pour constater la régularité de l’affichage sur les points d’affichage.

Sur le site internet : de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys
(contact@cc-luys.fr)

Consultable : sur poste informatique au siège de la C.de C. Coteaux et Vallées des Luys à Amou.

1.5 - Dossier de l'enquête publique

Le dossier de 137 pages mis à disposition du public comprend :

N°	Dénomination de la pièce	Nb pages
	<i>Partie Administrative</i>	
O.A	Délibération du conseil Communautaire prescrivant la Déclaration de Projet	3
O.B	Décision de la MRAe	3
O.C	Avis de la MRAe	10
O.D	Avis de la CDPENAF et lettre Préfet sur Avis CDPENAF	4
O.E	Procès Verbal – Réunion examen conjoint du 1 ^{er} juin 2021	4
O.F	Note d'intention de la Collectivité sur la prise en compte des Avis	11
O.G	Note d'Enquête Publique	9
	Sous total partie administrative	44
	<i>Partie Technique</i>	
T.A	Sommaire	7
T.B	Contexte Réglementaire	4
T.C	Présentation du Projet et de l'Intérêt Général de l'Opération	8
T.D	Dossier mise en compatibilité P L U d'Amou avec Evaluation Environnementale	1
	1° Résumé non Technique	5
	2° Rapport de mise en compatibilité du P L U	11
	3° Evaluation Environnementale de la mise en compatibilité du P L U	51
	Sous total partie technique	86
	Annexes	
A.1	Extrait du Document Graphique	2
A.2	Orientations d'Aménagement 1° Secteur Chabrage	5
	Sous total Annexes	7

Total général = 137 pages

L' Arrêté de mise à l'enquête publique de Mme la Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys en date du 18 août 2021 a été ajouté au dossier dès le début de l'enquête publique soit le 15 septembre 2021.

Le dossier composé des pièces énumérées ci-dessus soumis à l'enquête publique est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement (articles L.214-1 à L 214-6).

Il comprend notamment l'Evaluation Environnementale avec Avis de la MRAe exigée par l'Autorité Administrative.

Le dossier complet énuméré ci-dessus et **les registres d'enquête**, ont été mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes à Amou, siège de l'enquête de publique et à la mairie de Amou du mercredi 15 septembre 2021 au vendredi 15 octobre 2021 aux jours et heures d'ouverture au public :

A la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys soit :

- Du lundi au vendredi de 08h 30 à 17h 00.

A la mairie de Amou :

- Du Lundi au jeudi de 08h 00 à 12h 00 et de 13h 30 à 17h 30
- Le vendredi de 08h 00 à 12h 30 et 13h 30 à 17h 00.

Et également : Sur les sites internet :

De la Communauté de Communes à l'adresse suivante : www.cc-luys.fr;

De la Commune d'Amou à l'adresse suivante : www.amou.fr .

Sur un poste informatique : à la Communauté de Communes aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux (voir ci-dessus).

La composition de ce dossier respecte les dispositions du Code de l'environnement, notamment l'Art. R.123-8.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, durant les 3 permanences au siège de la Communauté de Communes de Communes à Amou aux jours et heures suivants :

- Le mercredi 15 septembre 2021.....de 09h 00 à 12h 00;
- Le Jeudi 30 septembre 2021..... de 09h 00 à 12h 00;
- Le Vendredi 15 octobre 2021..... de 14h 00 à 17h 00.

Notification des observations :

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a été reçu le jeudi 21 octobre 2021 au siège de la communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys par Mme F. MONFORT, Directrice Générale des Services de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, Maître d'ouvrage (en l'absence de Mme FOURNADET Présidente) à qui il a notifié :

Les observations de la part du public : 04 courriers qui ont été indexés au registre d'enquête disposé à la mairie d'Amou et 11 observations inscrites sur le registre d'enquête disposé au siège de l'enquête à la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou, ainsi que 05 observations du commissaire enquêteur.

Examen détaillé des observations écrites et courriers recueillis au cours de l'enquête publique :

Ci-après observations jointes au registre d'enquête disposé à la mairie d'Amou :

MAIRIE d'AMOU



40330

www.amou.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Projet de Parc Résidentiel de Loisirs

La commune d'AMOU est tout fait favorable à cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme communal.

Les élus communaux expriment leur soutien à ce projet qui viendra conforter les possibilités d'accueil touristique trop insuffisantes dans notre zone rurale.

La crise sanitaire a encore renforcé la demande de tourisme vert.

Ce projet est un atout majeur pour notre territoire aux portes de BRASSEMPOUY et GAUJACQ et il s'inscrit parfaitement dans la démarche de la commune d'AMOU pour l'homologation au label « Petites Cités de Caractère ».

Ce Parc respectueux de nos valeurs écologiques et environnementales est dimensionné à l'échelle de notre territoire dont il assurera la promotion à travers des activités prévues sur le site.

Le porteur de projet a souligné la faible valeur agronomique des terrains concernés. Il a mis en avant le maintien de la qualité naturelle et agricole du site ainsi que le souhait de collaborer avec l'économie agricole du secteur par un approvisionnement direct auprès des producteurs locaux. Il s'est aussi engagé pour la sensibilisation sur les produits de l'agriculture locale mais également de l'artisanat et la culture régionale.

Pour le Conseil Municipal,
Le Maire,

Florence BERGEZ

J. J. SARRAVALAC Maire et
Conseiller Général Honoraire,
chevalier de la Légion d'Honneur
donne un avis très positif au PRL
sur la commune d'Anou.
Je ne vois que ~~un~~ un côté positif
à cette structure dans un lieu
sépulchre et pittoresque à égale distance
d'Anos et de BRASSEYRAC Haut
lieu préhistorique et d'importance de
la domus à la Chapelle universelle
Comme.
Fait pour valoir ce que de droit
le 15.10.2021



Odile LAITTE 370 rte de la chapelle 40330 AMOU.
 ancienne Plote de l'office de tourisme des Landes (AMOU)
 ancienne vice-présidente du Cdt départemental du tourisme en
 charge du tourisme intérieur
 ancienne vice-présidente de la Cdt des Cdt en charge de la culture
 et du tourisme
 ancienne 2^e vice-présidente du département des Landes, en charge
 de l'agriculture puis du développement économique.

1^{er} Etat des lieux

De nombreuses études (cf. CDT) sur le tourisme intérieur
 ont chaque fois relevé le déficit d'hébergement sur
 ce territoire qui bloque toute initiative de développe-
 ment, par les collectivités, qu'elle soit culturelle ou autre.
 L'amorce de l'attrait de la ruralité par les urbains,
 s'est amplifié depuis la crise Covid. En effet, durant
 les Cdt 2020 et 2021, tous les gîtes, chambres d'hôtes,
 par exemple ont été loués en anticipé. Qui sont ces
nouveaux touristes? Principalement des familles, à fort
 pouvoir d'achat, exigeants sur la qualité de leur
 lieu d'hébergement, curieuses de découvrir notre
 territoire, qui chaque jour se déplacent et consomment
 local (restaurants, marchés, etc...)

L'accueil de familles est un enjeu porté par le CDT depuis
 sous afin d'offrir une découverte de notre territoire, hors
 saison estivale (Printemps des Landes, Automne gourmand)
 A ce sujet il convient de rappeler que les deux
 châteaux AMOU et Faujas qui recevaient ces

dernières années des cérémonies de mariage
(emplément à 3000 personnes en été sur le site)
ont aujourd'hui disparus (faiblesse financière par
la maison Chanel et autres propriétaires délabrés et
marchands non habitants sur la commune)

Mais l'offre de tourisme local a beaucoup diminué
sur ce produit "Mariage dans un château" (voir note 5)
OT

Le projet se situant sur une zone agricole, il
convient aussi de faire le point sur ce thème.
L'exploitation de M^r Tardis est aujourd'hui classée
"inviuable", de petite dimension, en nature de p^{er}is en
pentes et de bois, aucune production ne pouvant
apporter de revenus suffisants à un exploitant.
Les parents de M^r Tardis ont à la retraite et le
fils est employé au collège d'AMOU.

Les exploitations environnantes sont aussi hélas avec
un avenir incertain et non assuré

- Fabre (en insolation) dont le fils exploitant est
à la retraite : bois et prairies aussi essentiellement
- Tardis dont la seule conjointe est en retraite,
peut être exploitée dans l'avenir par la petite fille ou
un conjoint (dont la grande exploitation n'aura à
mon avis aucun intérêt sur des parcelles de petite
dimension)

2° le projet

Il est évident que ce projet est porté par une
passion, mais tout le monde sait que c'est

M. M^r Frédéric TARDY qui en est le porteur. (3)
 Il faut reconnaître qu'il a déjà fait profit
 au village natal de sa habitude médiatique lors
 d'une grande fête qu'il avait organisée à Arrou, à
 la sortie de son émission télévisée.

Analyse du projet

- Hébergement de proximité
- Projet modeste (2he)
- Équipement très complet et adapté aux besoins
de la population accueillie
- Public visé : famille à pourvoir d'échec certain
 - mariages
 - funérailles
 - équipes sportives (stages d'été, de
préparation compétition)
- privilégiant les activités locales et valorisant
notre patrimoine culturel, sportif :
- * Maison de la danse à Brannepouy,
- * Canoë/Kayak, tennis, piscine, médiathèque, stades
de foot et de rugby à Arrou, piste d'athlétisme,
L'Atelier du Sport, festival, fêtes locales, courts locaux
- Privilégiant les produits locaux (nombreux contacts
pré déjà avec des producteurs, restaurateurs, caves...)
- Mettant en valeur l'investissement des
collectivités : candidature d'Arrou au label Petit Cité
de caractère, Terre d'Avanture, Escape Games (Brannepouy et
Bommes), Cité Verte d'Hezerman, Piscine Olympique, des
Centres équestres, écoles de Sport nombreuses, etc..
- Et bien évidemment la création d'emplois.

CONCLUSION

(4)

Je ne peux qu'encourager M^r TERNY sur ce projet qui permettra aux besoins du territoire (performance de son analyse) et répondre à des manques forts.

→ adapté à nos infrastructures

→ situé à 34 de l'Attil (par TGV de)
à 50 km de Pau, M^r de l'estan,
à un chemin entre mer et montagne

→ qui va créer une dynamique économique incontestable et des emplois

→ qui n'empêche aucunement l'activité agricole

C'est un projet dont le territoire a besoin et il faut encourager M^r TERNY de mettre en œuvre très rapidement sur la commune de naissance

Fait à AMOU le 15/10/21



Tel 0687020685

De : christine danel [mailto:cristine.danel@gmail.com]

Envoyé : vendredi 15 octobre 2021 15:44

À : Administration Mairie AMOU <administratif@mairie-amou.fr>

Objet :

Cela fait plusieurs mois que Mr Taris nous a exposé son projet de parc résidence loisirs et nous nous en félicitons. Enfant du village et amoureux de la chalosse son projet n'est envisageable qu'à amou.

En effet, la commune s'inscrit désormais dans une politique tournée vers le tourisme et plus exactement le tourisme vert qui correspond tout à fait au projet de prl.

Ainsi la municipalité travaille à l'obtention d'un label : petites cités de caractère. La création de ce parc résidence loisir pourrait permettre de recevoir des touristes en quête d'authenticité tout en préservant un niveau de prestations élevées.

Outre les répercussions économiques que ce projet amènera au niveau local mais également intercommunal c'est aussi une source de création d'emploi non négligeable pour le territoire.

Enfin, la commune d'Amou ne peut se passer de l'intervention d'investisseurs privés tels que Mr Taris pour se développer.

Ci-après les observations enregistrées sur le registre d'enquête disposé à la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou siège de l'enquête publique:

Feuille n°3 - paragraphe

119

15.09.2021

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

- 1) Observation de M. BELAUBE Henri
A pris connaissance du dossier et n'a pas d'observation particulière à faire
- 2) Observations de M. et M. Martine et Jean Luciel BERRARDIER
- Voir le Courrier joint au registre d'enquête Publique
- 3) Visite de M. PAILLEUR Martine
A pris connaissance du dossier, ne fait pas pour le moment d'observation.

30.09.2021

Observation de M. JERVIS Pierre 785, Rte de Cap de bas - CASTELNAU-MALASSE 40360.
demande la mise en Constructibilité de la parcelle n° 599, Section D de la Commune de CASTELNAU-MALASSE.
demande faite en 2009 et sans réponse et ce jour et surtout n'a pas reçu en retour le dossier concernant cette demande (voir lettre de la Commune de CASTELNAU-MALASSE du 2.02.2009 qui souhaitait étudier et réfléchir en son évolution)

Visite de Pierre PARIS. 240, Diabazque 40330 A-MOU
A pris connaissance du dossier et n'a pas d'observation à faire. Il est bien entendu d'accord sur le projet.

119

Pièce jointe au feuillet n°2

① PLU

Quelles sont les parcelles constructibles?

② dans le cadre du PLU, a-t-il le droit de construire à moins de 100 m d'une exploitation agricole?
(nuisances sonores par trafic véhicules - discothèque?)

③ a acheté parcelle C336 et a créé un passage de 18 m (3 m de large)

④ Après marquage sur la route (passage d'un drone) il a fait nettoyer par une épaveuse une ancienne servitude sur la parcelle C337 nous appartenant (plus de 40 ans qu'elle ne servait plus et pas mentionnée dans un acte notarié) sans rien nous demander.

Nous nous interrogeons car le passage initial de PRL est prévu dans cette ancienne servitude sur le plan du projet. Qu'en est-il en réalité?

⑤ en outre, depuis que TF immo a acheté la parcelle C336 sans que nous ayons été mis au courant pour trouver un accord, TF immo nous informe que la servitude existante utilisée quotidiennement (non mentionnée par écrit dans un acte notarié) ne sera plus effective dès le commencement des travaux. Nous sommes contraints de trouver une autre sortie pour le passage du matériel agricole et des camions de livraison (à moins de trouver une entente).

Par ailleurs, comme nous avons effectué à nos frais des travaux d'empierrement pour rendre ce passage praticable, nous récupérerons les matériaux mis en place (la valeur de 2 camions) si pas accord.

Martine et Jean Michel BERNADIEU
maison Tambour
135 chemin de Chabrague

40 330 Amou

Tel. 06 81 86 60 24

Feuillet n° 3 - paragraphe

719

OBSERVATIONS DU PUBLIC

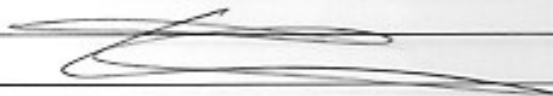
Zacé fernandez le 15 octobre 2021.

- le projet de Mr TARISS va apporter une nouvelle dynamique sur le territoire et permettre de développer encore plus notre vocation touristique.

Il va permettre de créer une vraie destination dans le sens où les touristes pourront enfin séjourner sur Amos.

Le projet va également permettre de redévelopper la thématique des mariages en Landes Charosse.

Lionel DUCARP
Directeur des Préhisto Site





A tous les propriétaires de terrains
sur la commune de Castelnaud

Objet : projet de révision
de notre carte communale

Castelnaud-Chalosse, le 2 février 2009

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Notre document d'urbanisme instauré en 2002 n'est certes pas saturé, mais nous
souhaitons **étudier et réfléchir à son évolution**.

Avant toute révision, nous vous sollicitons en tant que propriétaire de Castelnaud, afin de
recenser vos projets de constructions éventuels sur la commune.

Le conseil municipal étudiera ensuite les possibilités d'extension aujourd'hui très
restrictives et encadrées par la loi.

Nous vous demandons donc de nous faire connaître à l'aide du coupon réponse ci-dessous
vos demandes avant le **10 mars 2009**.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Recevez, nos salutations les meilleures.

Votre Maire
Christine FOURNADET



Au verso : notre carte actuelle

Nom : DEYRIS Prénom : PIERRE
N° de la/des parcelle(s) : 599 Section D
Projet(s) envisagé(s) : Construction de deux Maisons
(réservée au secrétariat de la Mairie - Réponse reçue le : 17/2/2009)

Maire - 74 Place de la Chalosse - 40360 Castelnaud-Chalosse

Tel/Fax : 05 58 89 31 86 mairie-castelnaud@orange.fr

Nouveaux horaires :

Lundi : 8h30/12h & 13h/15h, Mardi : 8h30/12h & 15h/19h - Jeudi : 8h30/12h et 13h/18h, Vendredi : 8h30/12h



Observations du commissaire enquêteur :

1°) Chemin du Lot, le chemin communal apparaît insuffisamment dimensionné pour supporter un flux de camions durant la phase chantier et de véhicules de type bus » (P/56 du dossier). Quels sont les aménagements prévus pour ce chemin ?

Par ailleurs, Il est à noter que les aménagements nécessaires en voirie seront pris en charge par le porteur du projet, (voir cpte rendu CDPENAF).

2°) Il y a un parking de prévu pour les véhicules légers, mais pour les autocars ?

3°) Il est prévu une station d'épuration qui sera prise en charge par le porteur du projet de 100 E.H. Celle-ci est jugée insuffisante par la SOGEDO qui la dimensionne à 150 E.H surtout qu'il est noté par ailleurs que les logements seraient plutôt au nombre de 30.....

4°) Création d'emplois ? il est prévu la création d'une dizaine d'emplois sur le site, plus les effets induits au niveau local, qu'en est-il exactement ?

5°) Les parcelles concernées par le projet sont la propriété du porteur de projet. Il est noté que la SCI TF IMMO va les acquérir et que le porteur du projet devrait en être le locataire et l'exploitant. Nous souhaiterions avoir plus de précisions à ce sujet.

L'ensemble des observations écrites aux registres d'enquête et des courriers indexés à ces registres, ainsi que les 05 observations du commissaire enquêteur a été remis à Mme F. MONFORT Directrice Générale des Services de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys afin de recueillir les avis et commentaires.

A la lecture de toutes ces observations et courriers, le maître d'ouvrage peut s'il le souhaite apporter toutes précisions supplémentaires qu'il jugerait nécessaires à la bonne compréhension des sujets évoqués. De même, concernant les Avis des Personnes publiques Associées, le maître d'ouvrage peut s'il le souhaite, apporter en plus des réponses données au travers du rapport de présentation, des informations complémentaires aux avis émis par les P.P.A. (de la DDTM, SIAEP Eschourdes, la SOGEDO) et de la MRAe.

Nous invitons Mme CH.FOURNADET, Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à produire dans un délai de 15 jours **soit pour le 04 novembre 2021 au plus tard** un mémoire en réponse à ce procès-verbal remis en 2 exemplaires, dont 1 nous a été signé par Mme F. MONFORT.

Fait, le 18 octobre 2021

Jean Luc GARY
Commissaire enquêteur



*Communauté de Communes
Coteaux et Vallées des Luys*

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Christine FOURNADET, Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, certifie que l'avis d'enquête publique relatif à la déclaration de Projet Résidentiel de Loisir valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Amou est intégralement affiché sur le panneau d'affichage dédié dans les locaux de la Mairie de la Commune d'Amou, et dans les locaux de la Communauté de Communes ainsi que sur les sites dédiés. L'affichage a eu lieu du 15 septembre 2021 au 15 octobre 2021 inclus.

Fait pour service et valoir ce que de droit

A Amou, le 15 novembre 2021

19, Place de Técoûère
40330 Amou
Tél. 05 58 89 00 50
Fax. 05 58 89 20 72
contact@cc-luys.fr

La Présidente
Christine FOURNADET

DEPARTEMENT DES LANDES

--oo0oo—

Commune de AMOU

--oo0oo—

E N Q U E T E P U B L I Q U E

***Préalable à la Déclaration de Projet valant mise en
compatibilité n°1 du P.L.U de AMOU***

Demandeur : Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys

CONCLUSIONS et AVIS

Rédacteur : Jean Luc GARY, Commissaire Enquêteur

1 - RAPPEL DU PROJET

La Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, compétente en matière d'urbanisme, a prescrit par délibération du 08 juin 2017 la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du P.L.U de la commune d'Amou, afin de permettre la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (P.R.L)

L'objet de cette procédure est de permettre la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs localisé au lieu-dit « Chabrague » au Nord-Est du territoire d'Amou en continuité de la commune de Nassiet.

Ce projet, porte sur l'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs.

L'objet de mise en compatibilité du P.L.U de la commune d'Amou a donc pour vocation de reclasser les parcelles concernées : parcelles n°C 318, n°C 320 et n°C 326 dans leur intégralité et les parcelles n°C 301, n°C 314, n°C 315, n°C 317, n°C 321, n°C 322 et n°C 325 pour partie actuellement classées en zone A (Zone Agricole correspondant aux espaces d'exploitation agricole), en zone AUL (Zone à Urbaniser dédiée à l'implantation des constructions, installations et équipements liés et nécessaires à la vocation touristique et de loisirs de la zone). Cette procédure nécessitera la création d'une nouvelle zone AUL.

Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs est porté par M. Félicien TARIS, domicilié à LEVALLOIS-PERRET (92).

Le

Très attaché à sa Chalosse natale, le porteur du projet M. F. TARIS a en 2018, le projet de transformer l'exploitation familiale en Parc Résidentiel de Loisirs. Situé au cœur de la Chalosse, le domaine dont la maison familiale date de 1730, s'étend sur 20 ha dans un cadre boisé de pins et de chênes.

Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs est de créer un projet touristique « vert » s'intégrant dans un environnement calme et arboré au relief vallonné.

permettre ainsi d'offrir le développement d'une offre d'hébergement touristique nouvelle sur le territoire et la création d'un partenariat dynamique avec le tissu économique local (agriculteurs, restaurateurs, artisans, etc.)

Le programme du projet de P.R.L prévoit ainsi la création, d' :

- Une vingtaine d'habitations légères de loisirs (HLL) équipées pour 2 à 6 personnes pour une capacité d'accueil total à l'ouverture de 100 personnes,
- Un espace modulable de 200 m², pouvant accueillir jusqu'à 150 participants selon les configurations et répondant aux besoins induits par des séminaires ou des événements professionnels ou familiaux. Cet espace, par ailleurs, peut être aménagé en auditorium, avec double écran, vue sur le parc arborée d'un côté et le bois de l'autre,
- Un parking arboré destiné à accueillir des véhicules légers,

- Un large potager et un verger pour que les visiteurs puissent acheter directement leurs légumes et fruits frais, œufs et produits locaux à la boutique située à l'accueil du site,
- Une petite ferme (lapins, poules, ...),
- Un espace de restauration avec cuisine en conformité avec la réglementation sanitaire en partenariat avec un restaurateur/chef reconnu de la région (en ouverture occasionnelle),
- Un espace bien-être intégrant une piscine avec abri, un spa/sauna et une offre de soins proposés par des professionnels de la région ou en partenariat avec une école d'esthétique locale,
- Un practice de golf,
- Un terrain multisports.

Schéma d'Aménagement du secteur CHABRAGUE



Demande d'autorisation.

Mme CH. FOURNADET, Présidente de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys maître d'ouvrage, a déposé un dossier concernant la déclaration de Projet valant mise en compatibilité du P.L.U de la commune de Amou.

Suivant l'Arrêté du 21 août 2021 de Mme la Présidente de la Communauté de Communes du Coteaux et Vallées des Luys, l'enquête a été prescrite du mercredi 15 septembre 2021 au vendredi 15 octobre 2021 à 17h 00 inclus soit pour une durée de 31 jours consécutifs. Elle avait pour objet d'informer la population, de recueillir ses observations et contre-propositions afin de déterminer les avantages et inconvénients résultant de la demande concernant la déclaration de projet, valant mise en compatibilité du P.L.U de AMOU.

Par la décision n° E 21000067/64, nous avons été désigné par Mme. la Présidente du Tribunal Administratif de PAU, en date du 20 juillet 2021.

Situation géographique.

Localisée au cœur de la Chalosse dans le Département des Landes, la commune d'Amou se situe à 15 kms de la ville la plus proche Orthez, à 35 km de Pau et 33 km de Dax (Sous-Préfecture et 50 km de Mont de Marsan (Préfecture).

Elle s'étend sur 2725 hectares pour une population 1550 habitants (densité de 57 habitants/km².)

La commune est traversée par un axe principal : la Route Départementale 15.

Deux aéroports, à relative proximité d'Amou, permettent d'accéder à la commune : l'aéroport de Pau à 35 kms et l'aéroport de Bayonne-Anglet-Biarritz qui se situe à 75 kms.

Chef lieu de canton, Amou offre un habitat rural du XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles.

Déroulement de l'enquête :

La participation du public a été moyenne, une dizaine de personnes sont venues en dehors et au cours des permanences au siège de Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou.

Les observations de la part du public : 04 courriers qui ont été annexés au registre d'enquête disposé à la mairie d'Amou et 11 observations inscrites sur le registre d'enquête disposé au siège de l'enquête à la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou, ainsi que 05 observations du commissaire enquêteur.

Trois permanences se sont tenues aux dates et heures prévues par l'Arrêté de mise à l'enquête publique du 18 août 2021:

- Le mercredi 15 septembre 2021.....de 09h 00 à 12h 00;
- Le Jeudi 30 septembre 2021..... de 09h 00 à 12h 00;
- Le Vendredi 15 octobre 2021..... de 14h 00 à 17h 00.

La publicité de la présente enquête a été faite conformément aux prescriptions de l'article L 123-10 du Code de l'Environnement :

- Les parutions de l'avis dans deux journaux différents, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et dans les premiers jours de l'enquête ;
- L'affichage en mairie de Amou, au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys à Amou et à proximité du site du projet au format A2, textes en caractères noirs sur fond jaune était parfaitement visible.

2 - BILAN DU PROJET

- ✓ Implantation du projet de P.R.L sur des terrains appartenant au porteur du projet.
- ✓ Habitations proches du projet peu nombreuses et isolées (le village de Amou se situe à 3,5 kms);
- ✓ Prise en compte des problématiques environnementales (protection des espaces sensibles, respect des paysages, gestion durable des effluents...),
- ✓ Sauvegarde du patrimoine agricole local, le projet de création de Parc Résidentiel de Loisirs ne représente que **0,19%** du territoire agricole de la commune d'Amou.
- ✓ Evitement des zones naturelles inventoriées et identifiées comme sensibles ou à protéger (prise en compte des sensibilités du milieu naturel) ;
- ✓ Eloignement ou absence des sites archéologiques et patrimoniaux historiques ;
- ✓ Le maintien d'une zone tampon imposant un recul de 10 m d'implantation de toute construction le long du cours d'eau (règlement) afin de préserver la fonctionnalité du cours d'eau traversant le secteur étudié,
- ✓ La réalisation d'une station d'une capacité de 100 EH avec une possibilité d'extension à 150 EH.

L'INTERET GENERAL DU PROJET :

L'intérêt général de ce projet pour le territoire réside ainsi dans plusieurs aspects :

- Il contribue à renforcer l'attractivité touristique de la région de la Chalosse,
- Il participe au développement de l'offre en hébergement touristique, qui est actuellement faible sur le territoire communal et intercommunal,
- Il est pourvoyeur d'emplois locaux : pour la réalisation du P.R.L dans un premier temps avec des emplois dans la construction, puis avec des emplois dans l'hôtellerie, la restauration, l'animation sportive et plus globalement le tourisme ;
- Il offre des partenariats avec les artisans et producteurs locaux (vente de produit, offre de soins, animation d'activités, ...), et participe à dynamiser le tissu économique local.

Les objectifs poursuivis sont ainsi la dynamisation du tourisme pour la commune d'Amou et sa région et la création d'emplois locaux.

Le projet permettra à la fois le développement d'une offre d'hébergement touristique nouvelle sur le territoire en permettant notamment l'accueil de séminaires, l'accueil de réunions pour les professionnels et l'accueil événementiel (mariages, fêtes familiales) ainsi que la création d'un partenariat dynamique avec le tissu économique local (agriculteurs, restaurateurs, artisans, etc.).

La procédure de déclaration de projet répond aux conditions de l'article L.300-6, et aux objectifs de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, puisqu'elle favorise « l'accueil d'activités économiques » ;

D'un point de vue communal, il s'agit de poursuivre la politique économique menée depuis quelques années déjà, et qui vise à :

- **valoriser les ressources naturelles et touristiques de la commune ;**
- **développer le nombre d'emplois.**

Les éléments favorables ou défavorables au projet :

- ✓ Conscient des enjeux environnementaux, le maître d'ouvrage a fait le choix de réduire considérablement l'emprise du projet qui était initialement de 9,8 ha, ne couvre finalement plus que 4,1 ha ce qui représente 0,19% du territoire agricole de la commune ;
- ✓ L'Intérêt Général du Projet très avantageusement démontré tant au niveau communal qu'intercommunal ;
- ✓ Eloignement ou absence des sites archéologiques ;
- ✓ habitations peu nombreuses et isolées du site, le village d'Amou se situe à 3,5 kms ;
- ✓ Evitement des zones naturelles à enjeux : (prise en compte des sensibilités du milieu naturel, éloignement), le projet n'est pas concerné par aucun site Natura 2000 et aucun périmètre d'inventaire ZNIEFF ;
- ✓ Trame verte et bleue, afin de limiter les impacts sur le corridor écologique identifié des mesures de réduction sont prévues.
- ✓ Prise en compte des problématiques environnementales (protection des espaces sensibles, respect des paysages, gestion durable des effluents...),
- ✓ Les impacts du projet sur le milieu physique, le milieu humain, le milieu naturel, le paysage, les réseaux, les pollutions et nuisances, la sécurité et prévention des risques, les habitats d'espèce et la fonctionnalité écologique sont considérés dans leur ensemble comme faibles à modérés.
- ✓ Il est pourvoyeur d'emplois locaux : pour la réalisation du P.R.L dans un premier temps avec des emplois dans la construction, puis avec des emplois dans l'hôtellerie, la restauration, l'animation sportive et plus globalement le tourisme ;
- ✓ Il offre des partenariats avec les artisans et producteurs locaux (vente de produit, offre de soins, animation d'activités, ...), et participe à dynamiser le tissu économique local.
- ✓ Les objectifs poursuivis sont ainsi la dynamisation du tourisme pour la commune d'Amou et sa région et la création d'emplois.
- ✓ Il contribue à renforcer l'attractivité touristique de la région de la Chalosse,
- ✓ Il participe au développement de l'offre en hébergement touristique, qui est actuellement faible sur le territoire communal et intercommunal,
- ✓ Prendre en compte des enjeux de préservation sur le cours d'eau et ses abords, la zone humide, les arbres remarquables identifiés et les boisements à plus grande échelle.
- ✓ Accueil extrêmement positif auprès du Centre Préhistosite de Brassempouy, du Château de Gaujacq et son Plantarium et de l'Aérodrome d'Amou.

Le projet est compatible avec :

- ✓ Les orientations du SDAGE Adour Garonne ;

- ✓ Avec le SCoT Adour Chalosse-Tursan. Il répond en effet aux orientations suivantes en matière de développement d'activités touristiques ;
- ✓ Avec le STRADET Nouvelle Aquitaine.

Prise en compte par le projet :

le maître d'ouvrage a démontré son souci en matière de protection de l'environnement en ayant prévu des mesures d'évitement et de réduction. dans les phases d'exploitation du Parc Résidentiel de Loisirs sur :

- ✓ Le milieu physique ;
- ✓ Par rapport à la Trame Verte et Bleue ;
- ✓ La biodiversité ;
- ✓ Le cadre de vie et patrimoine ;
- ✓ La pollution (eau, air) ;
- ✓ La sécurité et prévention des risques ;
- ✓ Le retrait-gonflement des argiles.

ANALYSE BILANCIELLE

CRITERES	Défavorable	Neutre	favorable
Cohérence du projet avec les schémas territoriaux et les documents d'urbanisme			
Solidité du projet			
Préservation de la flore, la faune, l'avifaune			
Préservation des zones humides, des paysages et de l'environnement humain			
Prise en compte des risques naturels et technologiques			
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			
Mesures prises pour limiter les conséquences négatives du projet.			
Retombées positives sur l'emploi local.			

Le commissaire enquêteur estime que les avantages que procure le projet sont supérieurs aux désagréments répertoriés.

Il estime recevable les évitements, réductions et compensations proposés, de la protection de l'environnement aux travers des différents schémas/ plans applicables sur la commune de AMOU.

L'analyse montre que ce projet est un projet cohérent qui satisfait parfaitement aux objectifs de la déclaration de projet , valant mise en compatibilité du P.L.U de la commune de AMOU concernant le projet de Parc Résidentiel de Loisirs,

3 - CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au terme de cette enquête publique de 31 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet de déclaration de projet, valant mise en compatibilité du P.L.U de AMOU;

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivis des entretiens avec Mme MONFORT Directrice Générale des Services et Mme FOURNADET Présidente de la Communauté de Communes, maître d'ouvrage, pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ;

Après avoir visité les lieux concernés par le projet pour bien comprendre les raisons de cette demande, visualisé concrètement la topographie des lieux dans leur environnement et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes ;

Après avoir reçu au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys au cours des 3 permanences de 3 heures chacune, une dizaine de personnes intéressées par cette enquête ;

Après avoir une fois l'enquête publique terminée, communiqué le 21 octobre 2021 sous forme de procès-verbal de notifications à Mme MONFORT Directrice Générale des Services de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys Maître d'ouvrage, (en l'absence de Mme FOURNADET présidente) les différentes observations et courriers annexés au registre d'enquête;

Après avoir reçu et analysé les éléments de réponse aux observations du maître d'ouvrage;

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique :

Considérant :

- que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, ainsi que l'affichage en Mairie de Amou et au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys et à proximité des lieux ;
- que nous avons pu vérifier que cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête ;
- que le dossier sur la demande préalable au projet déclaration de projet, valant mise en compatibilité du P.L.U de Amou, contient l'essentiel des informations nécessaires, qu'il a été soumis à la population dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur ;
- que la mise en place de ce projet de Parc Résidentiel de Loisirs aura des retombées économiques significatives au niveau communal et collectivités locales ;
- que les permanences effectuées se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.
- L'analyse montre que ce projet est un projet cohérent qui satisfait parfaitement aux objectifs de la déclaration de projet, valant mise en compatibilité du P.L.U de AMOU.

Sur le fond de l'enquête publique :

Considérant :

- que le projet de Parc Résidentiel de Loisirs du fait de sa surface limitée et des caractéristiques du site, ne compromet ni la sécurité publique ni la protection de l'environnement, et a des impacts limités voir nuls sur la qualité de vie des habitants du bourg de Amou et des villages proches du site (impacts toutefois plus conséquents pour les quelques habitations proches) . Et que les inconvénients qui lui sont spécifiquement attachés sont faibles à modérés;
- Les réponses apportées aux observations par le Maître d'Ouvrage;
- L'Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE);
- L'Avis de la DDTM ;
- L'avis de la CDPENAF ;
- L'Avis du PETR Adour Chalosse Tursan ;
- Les engagements pris par le maître d'ouvrage de mener à bien les différentes actions suite aux observations et recommandations.

En conséquence,

Compte tenu des éléments d'information mis à sa disposition, des éléments d'appréciation ci-avant exposés, notamment de l'importance des aspects positifs du dossier, le commissaire enquêteur émet :

UN AVIS FAVORABLE

A LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U DE AMOU ;

Le commissaire enquêteur soumet la RECOMMANDATION suivante :

« Que des aménagements soient faits au chemin du Lot, afin que la circulation des voitures, autocars et engins agricoles puissent se faire en toute sécurité ».

Fait à JOSSE, Le 16 novembre 2021

Jean Luc Gary
Commissaire enquêteur