

NOTE

La présente note décline les observations des services de l'État en trois parties, à savoir :

I. Remarques de fond

- 1.1. Sur la consommation des espaces
 - a) Sur le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - a.1) Sur la durée de l'étude
 - a.2) Sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
 - b) Sur les objectifs de modération de la consommation des espaces
 - c) Observations sur le développement de certains secteurs en extension (AU)
 - c.1) Échéancier d'ouverture des secteurs AU
 - c.2) Les OAP des secteurs AU
 - c.3) Secteurs 1AU
- 1.2. Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
 - a) Observations sur le développement de certains STECAL
 - b) Secteurs Nh
 - c) Secteurs Nt1
 - d) Secteurs Na
- 1.3. Sur les dispositions réglementaires des zones A et N
 - a) Règlement des zones A
 - b) Règlement des zones N
 - c) Sur les changements de destination
- 1.4. Sur le volet Habitat
 - a) Sur le rapport de présentation
 - b) Sur les OAP
- 1.5. Sur le volet environnemental
 - a) Sur le rapport de présentation
 - b) Sur le règlement
 - c) Sur les documents graphiques
- 1.6. Sur le volet risques
 - a) Sur les documents graphiques
 - a.1) Risque inondation par débordement de cours d'eau
 - a.2) Risque inondation par remontées de nappe
 - a.3) Risque technologique (canalisation de transport de gaz naturel)
 - b) Sur le règlement
 - b.1) Dispositions générales
 - b.2) Dispositions applicables à chaque zone
 - c) Sur les annexes
- 1.7. Sur le volet assainissement
 - a) Rappel de la doctrine départementale en matière d'assainissement
 - b) Les annexes sanitaires :
 - c) Rapport de présentation – Justification des choix
 - d) Points sur les communes du PLUi
 - e) Conclusion

II. Remarques de formes

- 1.1. Sur le volet consommation des espaces
 - a) Sur le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - b) Sur le rapport de présentation

- 1.2. Sur le volet risques naturels
 - a) Sur le rapport de présentation
 - b) Sur le zonage
- 1.3. Sur le contenu du rapport de présentation

III. Annexes

- Annexe 1 : Tableau DDETSPP - ICPE agricoles
- Annexe 2 : Avis de la DREAL Nouvelle Aquitaine - Service Environnement Industriel (SEI)
- Annexe 3 : Avis du Ministère des Armées
- Annexe 4 : Avis de la MRAe

I - Remarques de fond

1.1. Sur la consommation des espaces

a) Sur le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

a.1) Sur la durée de l'étude

L'article L 151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation (RP) intègre un bilan de la consommation foncière d'ENAF sur les 10 ans avant la date de l'arrêt du PLUi.

Il est accepté, pour des questions de disponibilité des données, un bilan sur les 10 ans avant l'année n-1 de l'arrêt.

Le dossier présente (page 184 pièce 0.b – bilan de la concertation) une analyse sur une période de 20 ans (2002-2022) et en extrait une tendance pour la durée de bilan de 10 ans entre 2012 à 2022. De plus, la méthode décrite (page 182 du rapport de présentation partie B) se base uniquement sur l'identification des autorisations d'urbanisme délivrées, puis traitées par SIG (non fourni). La méthode de détermination de la consommation d'espaces n'est pas imposée toutefois, le rapport de présentation doit pouvoir justifier les valeurs présentées.

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

a.2) Sur la consommation des ENAF

Une étude de densification est obligatoire pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans le cadre des PLU (art. 194, II, 4 LCR, art. L. 151- 5 CU) :

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

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

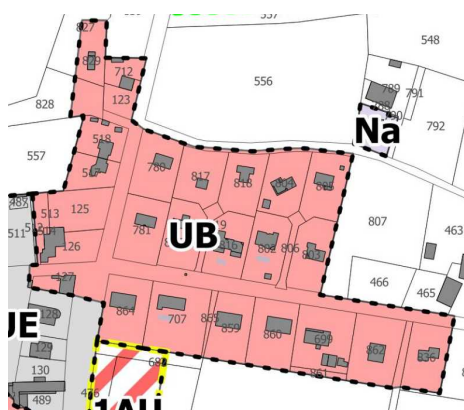
Pour la consommation d'ENAF liée à l'habitat, le rapport de présentation ne détaille pas les surfaces prises en compte pour le calcul de la consommation des espaces, notamment les surfaces considérées en densification et celles en extension en s'appuyant sur les données récentes.

■ Une surface disponible libre



Exemple: Arsague

Le document, pris en exemple sur Arsague, date de 2017 et a vu, depuis, les parcelles dites « libres » occupées par des constructions.



Exemple: Arsague

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

ENVELOPPES URBAINES COTEAUX ET VALLEES DES LUY			
Lieu-dit	Surface totale (en ha)	Surface disponible "libre" (en ha)	Surface disponible "densifiable" (en ha)
ARSAGUE	31,9874	5,9561	2,1646
CASTEL-SARRAZIN	39,2183	2,9955	1,9526
NASSIET	24,1715	3,0951	1,7318
BONNEGARDE	4,8072	0,5037	0,1962
MARPAPS	2,4395	0	0,2781
CASTAIGNOS-SOUSLENS	19,5366	1,4638	1,6418
ARGELOS	4,5917	0,1110	0,3657
BEYRIES	5,4024	0,7042	0,4675
BASSERCLES	5,2263	0,5784	0,3824
CASTELNAU-CHALOSSE	46,5111	4,9757	4,4312
POMAREZ	89,3458	6,7751	2,0130
DONZACQ	32,0406	0,5241	1,8868
BASTENNES	21,1915	1,5666	0,4598
GAUJACQ	12,0191	1,2511	0,7941
AMOU	92,0744	8,0677	4,6054
BRASSEPOUY	24,4363	2,4150	1,1350
Total	454,9997	40,9831	24,5060

Zones à vocation d'habitat

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
1AU	17,85		15,73
UA	43,76	0,07	0,17
UB	294,88	9,03	8,88
UC	29,67	0,68	0,36
Nh	42,34	1,55	0,61
Total à vocation d'habitat	428,50	11,33	25,75

Fig. 3. Superficies des zones d'habitat

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

Ce travail d'analyse est indispensable et doit être traduit dans le PLUi pour permettre le suivi de la consommation effective. Afin d'apprécier les objectifs de modération, la méthode et les

critères doivent être identiques entre la période précédente et celle à venir. Cela facilitera également le travail de la collectivité pour les bilans intermédiaires.

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

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

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

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

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

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

c) Observations sur le développement de certains secteurs en extension (AU)

c.1) Échéancier d'ouverture des secteurs AU

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

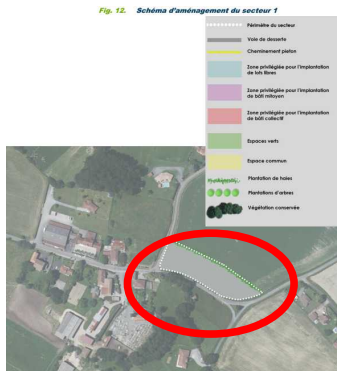
Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. À noter que cela peut permettre d'atteindre les objectifs de sobriété foncière, en prévoyant l'urbanisation de certaines zones post 2031.

L'OAP « continuités écologiques », prévu par l'article L151-6-2 du CU, est absente dans le PLUi :

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

c.2) Les OAP des secteurs AU

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



Pour exemple Bonnegarde, erreur de code couleur par rapport à la légende

c.3)

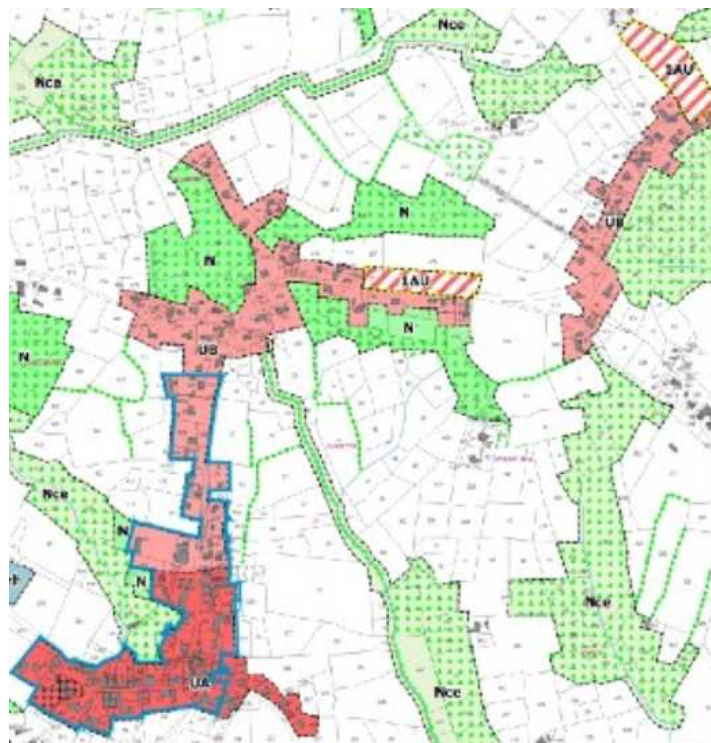


Pour exemple Pomarez, code couleur correspondant à la légende

Secteurs 1AU

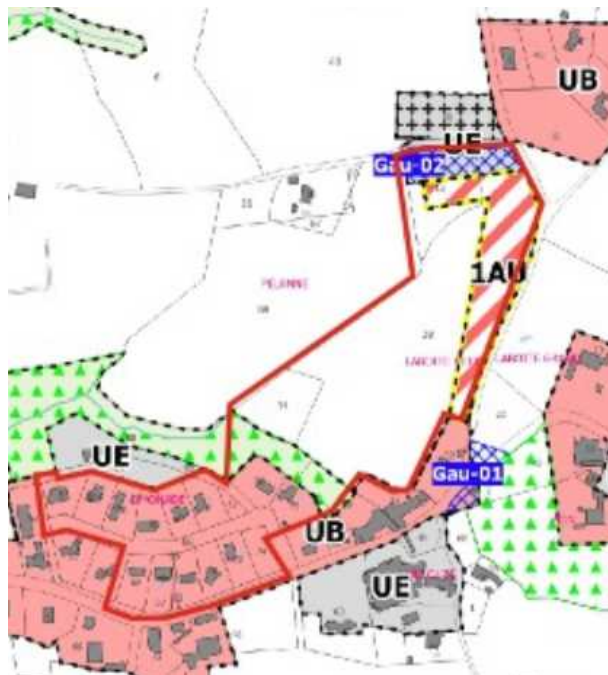
Sur la commune de DONZACQ :

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



Sur la commune de GAUJACQ :

Le zonage 1AU sur la commune de GAUJACQ a été instauré dans le périmètre d'assainissement, en linéaire le long des voies existantes plutôt qu'en épaississement de la partie déjà urbanisée UB. S'agissant du même propriétaire, la décision d'ouvrir le long de la route départementale 158 n'apparaît pas pertinente en première intention, en l'absence de justification (topographie, présence d'enjeux environnementaux, etc). Cela entre en contradiction avec le SCoT qui préconise dans sa prescription N° 35 « *d'éviter l'urbanisation, linéaire le long des axes routiers, qui contribue à la banalisation des paysages* ». De plus, la profondeur de parcelles de la zone 1AU est très étroite, dans sa partie Sud, ce qui est contraire à la moyenne des terrains déjà urbanisés.



1.2. Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le PLUi-h prévoit la mise en place de 48 STECAL correspondant aux zonages Nh, Na, Nt1 et Nt2, NI et Neq de votre règlement. Nous rappelons que le dispositif de STECAL est prévu par l'article L 151-13 du code l'urbanisme. Pour être admis, ces derniers doivent relever du caractère exceptionnel et être limités.

À ce titre, la collectivité doit justifier du caractère exceptionnel de chaque STECAL et du maintien du caractère naturel des zones. Le règlement (écrit et graphique) doit limiter strictement les surfaces des STECAL et les possibilités d'emprise au sol.

Enfin, les projets en continuité de l'urbanisation font l'objet d'un classement en zone urbaine du PLUi-H.

a) Observations sur le développement de certains STECAL

Commune	Nh	Nombre de logements en Nh (densification)	Neq	NL	Na	Nr1 ou Nr2
Amou	2	1	1	1 (base ULM)	2	2
Argelos	1	1				
Arsague	1	1			1	
Bassercles					2	
Bastennes	1	2		1 (ball trap)	1	
Beyries	1					
Bonnegarde	3	2				
Brassempouy						1 Nr1
Castaignos	1	1			2	1
Castelnau-C.	3	2	1	2 (ganaderia, visite à la ferme)	2	
Castel-S.	1				1	
Donzacq	1					
Gaujacq					4	2
Marpays					1	
Nassiet					1	2 Nr1
Pomarez			1		3	1

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

Zones A et N

Zones	Surfaces (ha)
A	12782,5
Ap	5,4
Total zones agricoles	12787,9
N	753,81
Nce	4647,46
Na	8,43
Neq	3,88
NL	15,33
Nr1	2,35
Nr2	4,02
Nzh	17,38
Total zones naturelles	5452,66
Total	18240,56

Fig. 6. Superficie des zones A et N

Explication des choix P 62

Zones	Surfaces (ha)
A	12761,15
Ap	5,4
Total zones agricoles	12766,5
N	750,74
Nce	4673,18
Na	8,43
Neq	3,88
NL	6,56
Nr1	10,33
Nr2	4,02
Nzh	17,38
Total zones naturelles	5516,8
Total	18283,3

Fig. 14. Superficie des zones A et N

P 106

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

b) Secteurs Nh

Extrait P64 du rapport de présentation partie 1.c :

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


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

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

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

AMOU :



 *partie occupée par la voie de desserte du collège*

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

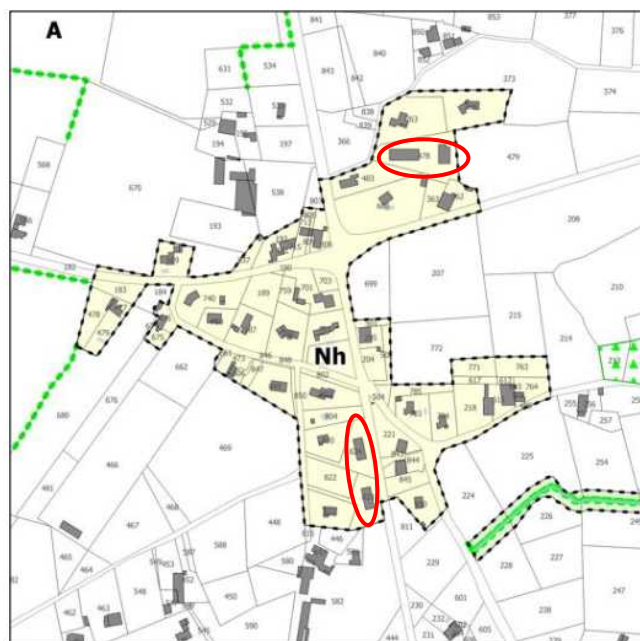
ARGELOS :



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

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

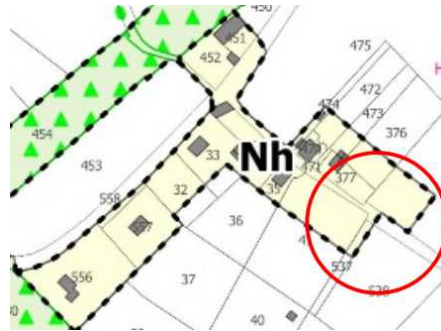
ARSAGUE :



Quartier Nh à Arsague

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

BONNEGARDE :



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

c Secteur Nt1

AMOU :

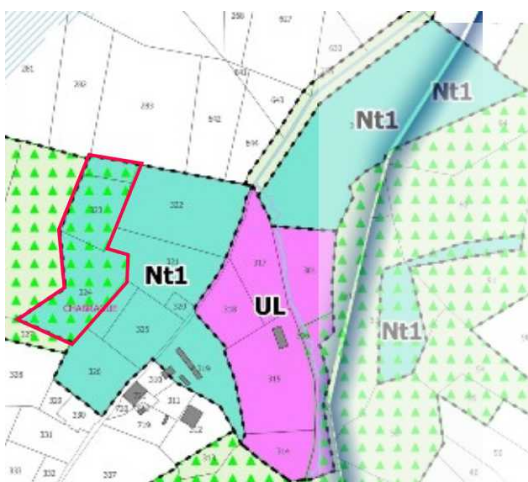
Extrait page 90 du rapport de présentation partie C

2.5. LA ZONE UL A AMOU

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

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

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



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

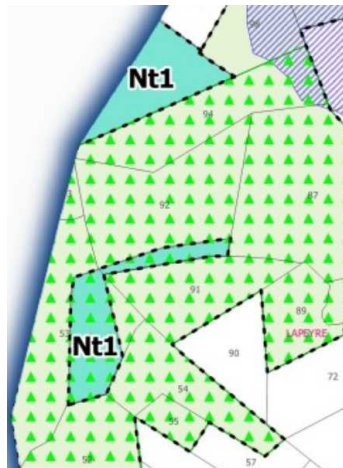
Extrait P53 du dossier DP MECDU d'AMOU



Extension du périmètre

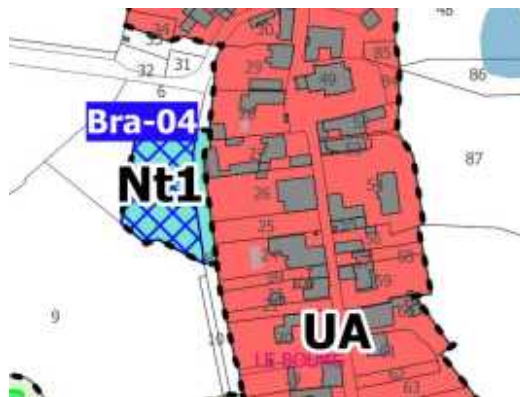
Éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU

NASSIET :



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

BRASSEPOUY :



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

d) Secteur Na

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

1.3. Sur les dispositions réglementaires des zones A et N

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

a) Règlement des zones A

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

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

b) Règlement des zones N

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

La rédaction de l'article 2-1 doit être rédigée en cohérence avec l'article 1-1 en ce qui concerne la hauteur des annexes.

c) Sur les changements de destination

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

1.4. Sur le volet Habitat

a) Sur le rapport de présentation

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

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

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

b) Sur les OAP

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

1.5. Sur le volet environnemental

a) Sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation indique que les enjeux identifiés permettront d'assurer la protection des cours d'eau et milieux associés en tenant compte de leur rôle écologique prépondérant sur le territoire, de préserver la trame verte et bleue, de renforcer la prise en compte des boisements et de prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement urbain, notamment dans les centres-bourgs où la végétation constitue des éléments de respiration dans le tissu urbain.

Il est à noter que le territoire du PLUi n'est concerné par aucun zonage Natura 2000, et ZNIEFF (type I et II). Les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt sont classés en zone naturelle (Nce). Il s'agit notamment des réservoirs feuillus et humides identifiés dans le cadre du SRCE et des réservoirs de biodiversité du SCoT. Les autres boisements et cours d'eau ont été classés en N. Les zones humides effectives, mises en évidence dans le cadre des investigations naturalistes menées, ont été classées en Nzh.

Le territoire ne comportant pas de site Natura 2000, l'évaluation des incidences portent uniquement sur les incidences potentielles du projet sur le site Natura 2000 « l'Adour » situé au plus proche à environ 8 km. Dans sa partie évaluation des incidences le rapport fait mention que dans le cadre de l'évaluation environnementale, des investigations naturalistes ont été réalisées sur les secteurs présentant un enjeu de développement urbain afin de mettre en évidence les enjeux en matière de biodiversité (habitats, zones humides). Il aurait été pertinent d'annexer les inventaires réalisés.

b) Sur le règlement

Une zone tampon de préservation des continuités écologiques a été délimitée de part et d'autre de la quasi-totalité des cours d'eau s'écoulant sur le territoire. Le règlement des zones A et N impose également une zone non aedificandi de 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire. La quasi-totalité des espaces boisés et alignements boisés du territoire, participant à assurer la continuité écologique, sont préservés par un classement en élément de paysage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ce classement ne limite pas les demandes de défrichement ni de coupes.

c) Sur les documents graphiques

Des ajustements de zonage ont été réalisés afin d'exclure les zones humides identifiées des secteurs de développement urbain (Amou, Castelnau-Chalosse) ou de les intégrer dans les OAP (Pomarez).

1.6. Sur le volet risques

a) Sur les documents graphiques

a.1) Risque inondation par débordement de cours d'eau

Les documents graphiques devront être repris comme suit :

- Au-delà des communes d'Amou, Castel-Sarrazin et Pomarez, les données issues de l'étude hydraulique des Luys portent également sur d'autres communes du territoire. De ce fait, les documents graphiques des communes suivantes doivent être complétés : Bastennes, Bonnegarde, Brassempouy, Castelnau-Chalosse, Donzacq, Gaujacq et Nassiet ;
- les données issues de cette étude remplacent les données issues de l'AZI initial. Elles constituent le nouvel AZI. À ce titre, sur le secteur concerné, les données issues de l'AZI initial doivent être remplacées par les nouvelles données. À titre informatif, le fichier SIG transmis par l'EPCI n'intègre pas les données issues de l'étude hydraulique.
- les isocotes issues de l'étude hydraulique pour l'aléa débordement de cours d'eau doivent être reportées ;
- les différents niveaux (faible, moyen, fort et très fort) relatifs aux aléas « inondation par débordement de cours d'eau » et « inondation par ruissellement pluvial » peuvent être fusionnés des points de vue graphique et légende. Il conviendra de le renommer « aléa inondation (événement centennal débordement de cours d'eau et ruissellement) » ;

a.2) Risque inondation par remontées de nappe

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

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

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

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

b) Sur le règlement

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

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

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

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

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

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

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

b.1) Dispositions générales

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

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

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

~~Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié sur le document graphique du règlement (hors PPRi) par l'Atlas des Zones Inondables et les aléas « ruissellement » et « inondation crue centennale » liés à l'étude hydraulique des Luys, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes : [...]~~

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

b.2) Dispositions applicables à chaque zone

La rédaction des règles de prise en compte du risque d'inondation devra être reprise afin d'en simplifier l'application et d'éviter l'apport d'enjeu dans des secteurs où le niveau d'aléa est indéterminé. Ainsi, la rédaction pourra être la suivante, issue de la modification du chapeau des dispositions applicables à chaque zone.

Le détail des modifications (ajouts/suppression/réorganisation) est indiqué ci-après.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée au document graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 10 des dispositions générales et aux règles suivantes :

- *dans les zones d'aléas modéré, fort, très fort ou indéterminé,*
 - *les nouvelles constructions sont interdites, sauf les annexes techniques sous conditions ;*
 - *sont autorisées les annexes techniques non habitables (garage, abri de jardin, local piscine) limitées à 20 m² d'emprise au sol et à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la cote de référence. Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, les constructions seront interdites ;*
 - *sont autorisées l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.*
 - *sont autorisées les extensions limitées à 20m² d'emprise au sol – 1 fois à compter de l'approbation du PLUi-H – et à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la cote de référence. Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, les constructions seront interdites ;*
- *dans les zones d'aléa faible :*
 - *les nouvelles occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la cote de référence ou à +0,7 m du terrain naturel (si la cote PHEC n'est pas connue). ;*
 - *est autorisée l'extension des bâtiments d'habitation, et des locaux et installations techniques, à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la cote de référence ou à +0,7 mètre du terrain naturel (si la cote PHEC n'est pas connue).*

À noter, que le règlement prévoit en zones UX, UY, UZ, 1AUy que les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux. Ce principe, également prévu dans le titre I – *Dispositions générales* doit être pris en compte dans l'ensemble des zones concernées par le risque inondation.

Détail des modifications appliquées au chapeau des dispositions de chaque zone :

~~En outre, d~~*Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée au document graphique, les règles suivantes s'appliquent.*

~~Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI lorsqu'il existe.~~

~~En l'absence règlement de PPRI, dans les secteurs concernés par, l'Atlas des Zones Inondables, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition qu'elles soient conformes à l'article 10 des dispositions générales et que le plancher bas soit à 0,5~~ 0,2 ~~mètre au moins au-dessus de la c~~ôte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence

d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, **les constructions seront interdites.** ~~il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.~~

~~En l'absence règlement de PPRI, dans les secteurs concernés par le risque inondation au regard des aléas « ruissellement » et « inondation crue centennale » identifiés par l'étude hydraulique des Luys, l'article 10 des dispositions générales s'applique ainsi que les règles suivantes.~~

~~Concernant les nouvelles occupations et utilisations du sol :~~

- Dans les zones d'aléas modéré, fort, très fort **ou indéterminé**, les nouvelles constructions sont interdites, sauf les annexes techniques sous conditions ; sont **ainsi** autorisées les annexes techniques non habitables (garage, abri de jardin, local piscine) limitées à 20 m² d'emprise au sol et à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la **coûte** de référence ; **Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, les constructions seront interdites ;**

- Dans les zones d'aléa faible, les nouvelles occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la **coûte** de référence ;

- ~~▪ Dans les zones d'aléa faible, les locaux et installations techniques sont autorisées.~~

~~Concernant les occupations et utilisations du sol existantes et les extensions :~~

- Dans les zones d'aléas modéré, fort, très fort **ou indéterminé**, sont seules autorisées, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ainsi que les extensions limitées à 20m² d'emprise au sol – 1 fois à compter de l'approbation du PLUi-H – et à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la **coûte** de référence ; **Si la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, les constructions seront interdites ;**

- Dans les zones d'aléa faible, est autorisée l'extension des bâtiments d'habitation, **et des locaux et installations techniques**, à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la **coûte** de référence ;

- ~~▪ Dans les zones d'aléa faible, les extensions des locaux et installations techniques sont autorisées.~~

c) Sur les annexes

Obligations légales de débroussaillage.

L'article L.131-16-1 du code forestier prévoit que : « les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé [...] sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés [...] au document d'urbanisme [...] ». »

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

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

Le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRi) a établi la cartographie de ces zones exposées. Les données sont disponibles sur le site de l'observatoire régional des risques en Nouvelle-Aquitaine (ORRNA : observatoire-risques-nouvelle-aquitaine.fr) ou à l'adresse suivante :

https://www.pigma.org/public/visualiseur/zones_exposees/#.

Cette carte est également disponible sur le site Geoportail au lien suivant :
<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/debroussaillage> ;

Pour rappel, les règles qui s'appliquent sur ces zones sont détaillées dans l'arrêté portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023 (cf. art 8 à 11) :

Doivent notamment être débroussaillés :

- la totalité des terrains en zone urbaine* ;
- en zone non urbaine :
 - les terrains sur une profondeur de 50 mètres autour des constructions, chantiers ou installations de toute nature, ainsi que les terrains sur une profondeur de 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès ;
 - les terrains sur 4 mètres de profondeur de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation publique ;
 - les terrains sur 7 mètres de profondeur de part et d'autre des voies ferrées.

**ou concernés par des opérations régies par les articles L.311-1 (ZAC), L.322-2 (AFU) L.442-1 (lotissement) du code de l'urbanisme ET les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 (terrains de camping) et L.444-1 (aires d'accueil gens du voyage) du code de l'urbanisme figurant dans les 8 b et c/ du règlement approuvé par arrêté préfectoral du 07/07/23*

1.7. Sur le volet assainissement

a) Rappel de la doctrine départementale en matière d'assainissement

Il est rappelé que :

- les secteurs à urbaniser en priorité sont ceux qui sont desservis par le réseau d'assainissement collectif ou ceux qui sont facilement raccordables.
- Les zones en assainissement non collectif (ANC) doivent être limitées et leur développement doit respecter les critères suivants :
 - si le sol présente une aptitude défavorable à l'assainissement individuel : toute extension de l'enveloppe urbaine ne pourra être envisagée qu'avec la mise en place d'un système d'assainissement collectif.
 - Le sol présente une aptitude favorable à l'assainissement individuel : l'urbanisation se limitera à quelques secteurs uniquement.

Il est rappelé que les questions de salubrités publiques, liées aux non-conformités des assainissements non collectifs, sont à prendre en compte dans le document.

b) Les annexes sanitaires :

Il faut noter que les zonages d'assainissement sont récents.

Les cartes d'aptitude des sols ne sont pas jointes aux annexes sanitaires.

Le nombre potentiel d'assainissements non conformes suite aux contrôles faits par le SPANC sur chaque secteur n'est pas fourni.

De plus, les programmes de travaux concernant les solutions envisagées pour permettre l'accueil de nouveaux habitants sur les stations d'épuration dites saturées ou en cours de

construction (Amou ou Brassempouy par exemple) sont à inclure obligatoirement dans le PLUi.

c) Rapport de présentation – Justification des choix :

Il aurait été souhaitable de faire un état des lieux par commune en détaillant les logements existants et futurs et en y intégrant les STECALs, afin d'avoir une perspective de développement du territoire « Coteaux et Vallées des Luy » plus complète.

Les données indiquées sur l'assainissement collectif des eaux usées domestiques sont erronées car très anciennes (datant de 2015). De nouvelles stations d'épuration sont, par exemple, d'ores et déjà construites et opérationnelles ou en cours de construction.

d) Points sur les communes du PLUi

COMMUNES DE ARGELOS, ARSAGUE, BASSERCLES, BASTENNES, BEYRIES, BONNEGARDE, CASTEL-SARRAZIN et MARPAPS

Un schéma directeur d'assainissement a été élaboré sur l'ensemble de ces communes, dans le cadre du Syndicat des ECHOURDES en 2001 mais ce document très ancien doit être révisé. Il faut souligner que cette étude de 2001 montre que la majeure partie des secteurs étudiés présente une aptitude des sols défavorables à l'ANC. Il faudra donc privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs favorables.

Si des projets de développement importants sont envisagés sur certaines de ces communes une réflexion globale sur la mise en place de l'assainissement collectif dans les zones d'habitat regroupé (bourg, quartier important), est à conduire parallèlement à l'élaboration du PLUi.

Si le scénario de la mise en place de l'assainissement collectif n'est pas retenu, il devra être justifié dans les documents avec les perspectives de développement actuel et futur (coût excessif, pas de point de rejet, peu de développement, sols favorables...).

COMMUNE D'AMOU :

Le développement urbain de la commune doit être conditionné à la mise aux normes de la station ou à la construction d'une nouvelle station.

Le phasage des travaux est à intégrer obligatoirement dans le PLUi.

La station a été mise en service en 1986. Les mesures de 2022 et 2023 indiquent un taux de charge supérieur à 130 % en hydraulique et supérieur à 38 % en organique.

Cet ouvrage est obsolète, saturé d'un point de vue hydraulique : il est non conforme depuis 2016.

COMMUNE DE BRASSEMPOUY :

Le développement urbanistique de la commune doit être conditionné à la construction d'une station d'épuration. En effet, dans le bourg, les eaux usées sont collectées mais rejetées sans traitement dans le milieu naturel. De ce fait, cette commune est déclarée non conforme par rapport à la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines (directive ERU), une mise aux normes est nécessaire. Le phasage des travaux est à intégrer obligatoirement dans le PLUi.

COMMUNE DE CASTAIGNOS-SOULENS :

Une station d'épuration est en cours de construction . Sa capacité est de 190 EH.

COMMUNE DE CASTELNAU-CHALOSSE :

Les mesures de 2023 indiquent un taux de charge de 45 % en hydraulique et en organique. Le schéma directeur d'assainissement élaboré en 2000, trop ancien, doit être révisé.

COMMUNE DE DONZACQ :

Les mesures de 2022 indiquent un taux de charge de 40 % en hydraulique et 20 % en organique. Le schéma directeur d'assainissement élaboré en 2000, trop ancien, doit être révisé.

COMMUNE DE GAUJACQ :

Une station d'épuration de 53 EH est opérationnelle depuis 2011.

COMMUNE DE NASSIET :

Une station d'épuration de 75 EH est opérationnelle depuis 2017.

COMMUNE DE POMAREZ :

Le taux de charge est de 37 % en organique et 96 % en hydraulique pour l'année 2022. Des travaux sur le réseau sont à envisager afin de répondre au développement urbain futur prévu dans le cadre du PLUi.

e) Conclusion

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

Il est **nécessaire** de :

- Privilégier le développement sur les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
- Réduire au maximum les zones en ANC qui présentent des aptitudes de sols potentiellement médiocres, voire défavorables ;
- Limiter les zones en ANC présentant des sols favorables ;
- Prévoir le comblement des dents creuses au plus près du bâti existant ;
- Limiter les changements de destinations ;
- Développer les zones AU autour des réseaux d'assainissement collectif.

Il est **obligatoire** d'ajouter aux ANNEXES SANITAIRES du PLUi :

- Les derniers zonages révisés (en assainissement et pluvial) ;
- Le calendrier des travaux concernant les réhabilitations ou créations de STEP ainsi que l'extension des réseaux pour chaque commune ;
- Les aptitudes de sol sur tous les secteurs en assainissement non collectif et les conformités des ANC.

Rappel du porter à connaissance de 2015 : Il est indispensable de réfléchir à un scénario de desserte en assainissement collectif des projets à venir. Il est à noter qu'il n'est pas

souhaitable d'avoir un développement de l'urbanisation en assainissement autonome sur des sols potentiellement défavorables.

Il est donc urgent de prendre en compte la problématique assainissement sur ce secteur, dans les réflexions de développement urbanistique.

II - Remarques de forme

1.1. Sur le volet consommation des espaces

a) Sur le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Des éléments d'information ont été produits par le bureau d'études URBAM, sous forme de cartographies et de tableaux, ces derniers apparaissent en tant qu'exemple dans le rapport de présentation. Ces éléments de 2017, mis à jour, permettraient de mieux appréhender la consommation foncière et seraient en mesure de justifier les différenciations « dents creuses » et « parties densifiables » dans le bilan. Il est important que le bureau d'études ARTELIA réalise ce travail de mise à jour et fournisse tous les éléments en annexes.

b) Sur le rapport de présentation

Le plan dont il est fait référence en partie B page 182 « ***Le potentiel densifiable dans les enveloppes bâties* (tiret bleu sur le plan joint) se décline en deux types de surface :*** » est absent dans le dossier remis, alors que ce dernier permettrait d'apprécier la recherche menée sur le potentiel en densification.

2.1. Sur le volet risques naturels

a) Sur le rapport de présentation

État initial de l'environnement :

Contrairement à ce qui est indiqué page 69, 7 communes ont réalisé leur plan communal de sauvegarde (Amou, Bassercles, Bonnegarde, Castelnau-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq, Nassiet).

Le rapport devrait être complété par la mention de l'étude hydraulique des Luys réalisée en 2021. Cette dernière a par ailleurs intégré un volet inondation par ruissellement sur 5 bassins-versant. La carte d'emprise de la zone inondable devra en tenir compte.

Une carte illustrant le risque « retrait-gonflement des argiles » (RGA) aurait sa place dans le rapport.

Page 71 : le niveau d'aléa faible du risque RGA concerne plutôt les fonds de vallée du territoire (parties Sud et Ouest). Le niveau d'aléa moyen du risque RGA concerne plutôt les coteaux (parties hautes au Nord et Est).

Évaluation du plan :

Page 18 : compléter par le fait que le bourg de Castel-Sarrazin est aussi partiellement concerné par le risque d'inondation (par débordement de cours d'eau et/ou par ruissellement).

b) Sur le zonage

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, ces données devraient être reportées sur un document graphique annexe. Il conviendra de rappeler en légende la source de cette donnée (« étude hydraulique des abords du Luy de Béarn et du Luy - DDTM 40 - 2021 »).

3.1. Sur le contenu du rapport de présentation

Le diagramme ci-dessous, extrait du rapport de présentation partie 1.B page 11, ne fait pas apparaître le nom des différents documents d'urbanisme par ampliation.

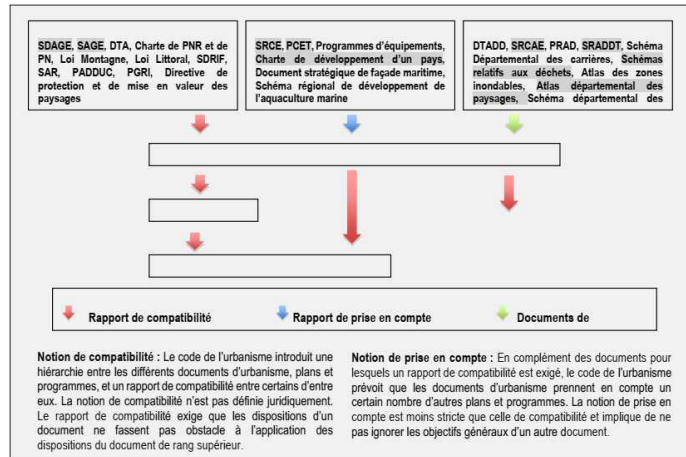


Diagramme extrait du rapport de présentation partie 1.B page 11

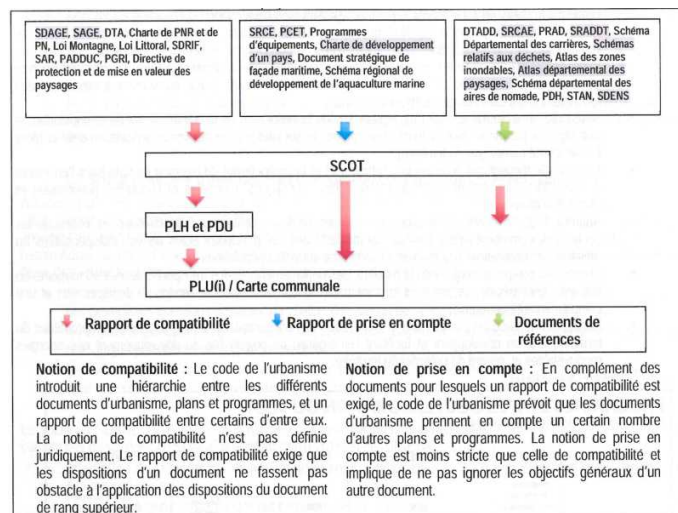


Diagramme extrait d'un document URBAM mai 2017