
PLAN LOCAL D'URBANISME **INTERCOMMUNAL Coteaux et** **Vallées des Luys**

TABLEAU DE TRAITEMENT DE L'AVIS DE L'ETAT POUR L'APPROBATION

JUIN 2025

ARTELIA REGION SUD-OUEST
AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNAUTE DE COMMUNES
COTEAUX ET VALLEES DES LUYS



Thème	Remarques	Réponse Communauté de communes
Thème	Extrait avis DDTM 40	Réponse de la collectivité
<u>Consommation d'espaces</u>	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.	Le rapport de présentation est complété pour expliciter la méthode. Le rapport de présentation est complété pour présenter la consommation d'espaces sur les périodes suivantes : - 2015-2024 - 2011-2021 - 2021-2031

Suite aux différentes remarques des Personnes Publiques Associées et de la commission d'enquête, le dossier a été ajusté sur les points suivants :

- Ajustement du calcul de la consommation d'espace passée sur les périodes imposées par la loi Climat et Résilience : période 2011-2021 (loi Climat et Résilience), 2014-2024 (10 années précédant le PLUih), 2021-2024 (prise en compte de la réduction de la consommation d'espace sur les 10 années suivant la promulgation de la loi Climat et Résilience).
- Réduction de la consommation d'espace du PLUih sur les zones économiques et la suppression de certains STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

Cela conduit à une consommation d'espace projetée de 32.12 ha toutes fonctions urbaines confondues.

Consommation d'espace PLUi 2025-2035	
Habitat	25.41 ha
Economie	3.34 ha
Equipement	0.94 ha
PRL Amou	2.43 ha
TOTAL	32.12 ha

Toutes fonctions urbaines confondues, cela conduit aux réductions suivantes.

Réduction de la consommation d'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience	
Consommation d'espace 2011-2021	42.46 ha
Consommation d'espace 2021-2024	16.69 ha
Consommation d'espace 2025-2031	$(32.12/10)*6=19.272$ ha
Consommation d'espace 2021-2031*	35.962 ha
Pourcentage de réduction	15%

*calculée sur la période passée (2021-2024) + période 2025-2031 sur la base d'une règle de trois

Réduction de la consommation par rapport aux 10 années précédant le PLUi	
Consommation d'espace 2015-2024	46.98 ha
Consommation d'espace 2025-2035	32.12 ha
Pourcentage de réduction	31.6%

Densification	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) : <i>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 » ;</i> 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.	Le potentiel de densification a été calculé lors du diagnostic puis mis à jour peu avant l'arrêt du PLUi. Les chapitres 3.1 et 3.2 de la pièce 1.C détaille les capacités des zones urbaines en densification. Cette densification est estimée à 109 logements en dents creuses, 11 logements en divisions parcellaires et 41 logements vacants à mobiliser. L'analyse fait état également de 1.42 ha disponibles en densification dans les zones d'activités. Le rapport de présentation est complété pour : - Décrire la méthodologie permettant de définir ce potentiel de densification - Mettre en exergue les cartes par communes superposant le zonage et le potentiel de densification en annexe du Rapport de Présentation

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL COTEAUX ET VALLEES DES LUY

JUIN 2025

Densification

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	5,5561	2,1646
CASTEL-SARRAZIN	39,2183	2,9655	1,9526
NASSIET	24,1715	3,0951	1,7318
BONNEGARDE	4,8072	0,5037	0,1962
MARPAPS	2,4385	0	0,2781
CASTAIGNOS-SOULSENS	19,5366	1,4638	1,6418
ARGELOS	4,5917	0,1110	0,3657
BEYRIES	5,4024	0,7042	0,4675
BASSERCLÈS	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
BRASSEMPLOY	24,4363	2,4450	1,1350
Total	454,9997	40,9831	24,5050

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	29,87	0,68	0,36
Nh	42,34	1,55	0,61
Total à vocation d'habitat	428,60	11,33	25,75

Fig. 3. Superficies des zones d'habitat

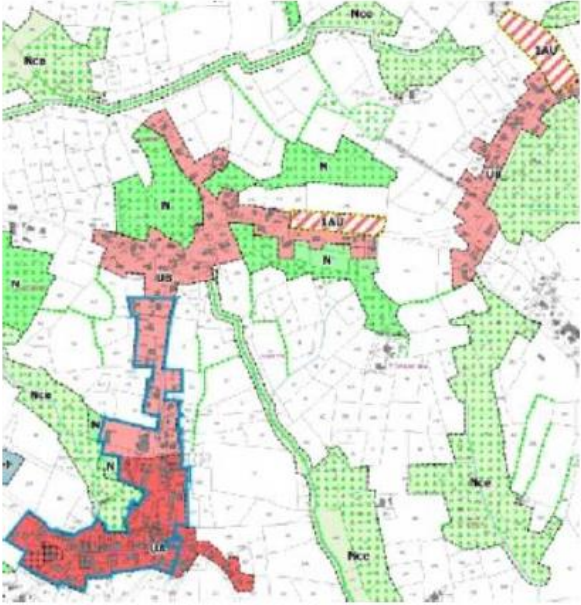
Le tableau P 184 du rapport de présentation, partie 1.B fait état d'environ 40 ha de surface disponible libre en dents creuses alors que le tableau du même rapport en partie 1.C fait état de 11,33 ha en dents creuses.

Une erreur s'est glissée dans le tableau p184 du rapport de présentation puisqu'il ne s'agit pas du potentiel de densification définitif qui est présenté mais une version de travail datant de 2018. Il faut bien retenir le chiffre de 11,07 ha de dents creuses pour l'habitat à l'échelle des 16 communes, selon le tableau suivant (cf. chapitre 3.3 du rapport de présentation, pièce 1.C) dans le PLUi (cf. tableau ci-après).

Commune	Dents creuses		Divisions parcellaires		Nombre de logements vacants à mobiliser	Total logements densification
	Surface	Nombre de logements	Surface	Nombre de logements		
Amou	1,06	16	1	3	8	27
Argelos	0,21	2		0	1	3
Arsague	0,53	4	0,11	0	1	5
Basserclès	0,43	3		0	1	4
Bastennes	0,38	2		0	1	3
Beyries	0,24	1	0,29	1	1	3
Bonnégarde	0,16	1	0,08	0	2	3
Brassempouy	0,9	7	0,39	1	1	9
Castaignos-Soulens	0,47	5		0	2	7
Castelnau-Chalosse	1,29	14	0,66	2	2	18
Castel-Sarrazin	0,91	10	0,13	0	4	14
Donzacq	0,07	1	0,66	2	3	6
Gaujacq	0,66	5		0	2	7
Marpaps	0,15	1		0	1	2
Nassiet	2,09	17	0,04	0	2	19
Pomarez	1,52	18	0,56	2	9	29
Total	11,07	107	3,92	11	41	159

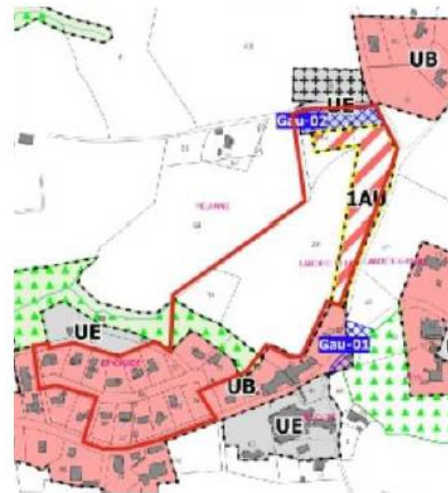
<u>Consommation d'espace</u>	Pour la consommation d'ENAF liée aux équipements, aux activités et aux infrastructures, l'étude n'est pas détaillée. Une visualisation par cartographie des espaces consommés sur la période d'étude est à inclure dans le rapport de présentation afin de s'assurer des espaces 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.	L'analyse est complétée par commune. Le tableau du chapitre 3.3 du Rapport de Présentation présente les chiffres par communes en densification et en consommation d'espace pour la période du PLUi. Les espaces consommés par le PLUi sont présents dans le zonage joint à l'arrêt (dossier « 1. documents graphiques)
<u>Consommation d'espace</u>	<u>b) Sur les objectifs de modération de la consommation des espaces (pages 105 et 106 du rapport de présentation partie C)</u> 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 %.	Le zonage a été modifié pour réduire la consommation d'espace du PLUiH (zones économiques). Cela conduit à une réduction de 31% sur la période 10 ans du PLUiH.
<u>OAP</u>	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.	Un échéancier d'ouverture est ajouté aux OAP (cf. document joint) Les OAP TVB sont ajoutées au dossier.

OAP	<u>c.2) Les OAP des secteurs AU</u> 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.  Fig. 15. Schéma d'aménagement du secteur 1 Pour exemple Bonnegarde, erreur de code couleur par rapport à la légende c.3)  Fig. 16. Schéma d'aménagement du secteur 2 Pour exemple Pomarez, code couleur correspondant à la légende	Les couleurs sont mises en cohérence.
-----	--	--

<u>Secteurs 1 AU</u>	<u>Secteurs 1AU</u> 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 « <i>d'éviter l'urbanisation, linéaire le long des axes routiers, qui contribue à la banalisation des paysages</i> » 	Le village de Donzacq est entouré de zones humides ce qui n'a pas permis d'ouvrir plus au Sud.
-----------------------------	---	---

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.



Les élus prennent acte.

a) Observations sur le développement de certains STECAL

Commune	Nb	Nombre de logements en Np (densification)	Np	NL	Ns	Nt1 ou Nt2
Amou	2	1	1	1 (base ULM)	2	2
Argelos	1	1				
Arsague	1	1			1	
Bassacles					2	
Bastennes	1	2		1 (bull trap)	1	
Beyries	1					
Bornegarde	3	2				
Brassempouy						1 Nt1
Castaignos	1	1			2	1
Castelrou C.	3	2	1	2 (garaderie, vigne à la ferme)	2	
Castel S.	1				1	
Donzacq	1					
Gandjacq					4	2
Marpes					1	
Nassiet					1	2 Nt1
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.

Le dossier est complété et mis à jour.

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
Naq	3,88
NL	15,33
Nt1	2,35
Nt2	4,02
Nzh	17,38
Total zones naturelles	5452,65
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
Naq	3,88
NL	6,56
Nt1	10,33
Nt2	4,02
Nzh	17,38
Total zones naturelles	5516,8
Total	18283,3

Fig. 14. Superficie des zones A et N

P 106

Les tableaux sont corrigés.

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 ?

Les STECAL Nh de Beyries, Castel-Sarrazin et Donzacq ne présentent pas de dents creuses. Néanmoins, leur délimitation permet aux habitations existantes d'implanter des annexes dans le périmètre de la zone correspondant aux maisons existantes et à leurs jardins attenants, indépendamment des distances imposées en A et N pour l'habitat isolé. Cela permet également le changement de destination, ce que ne permet pas des constructions en A et N.

Nh

AMOU :

 *partie occupée par la voie de desserte du collège*

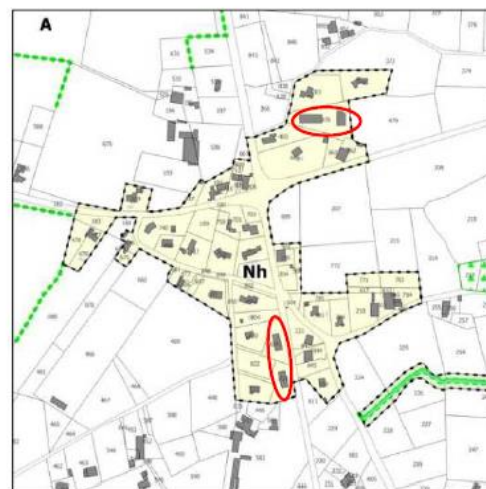
La zone Nh sur AMOU aurait dû être intégrée à la zone urbanisée UC puisqu'elle y est physiquement rattachée par la voirie d'accès au collège des Luys.

Le secteur est classé en UC (cf. document joint).

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.

Le secteur est classé en A.

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.

Le plan est corrigé, il s'agit d'une erreur matérielle.

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.

Le secteur est classé en A (cf. document joint).

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.

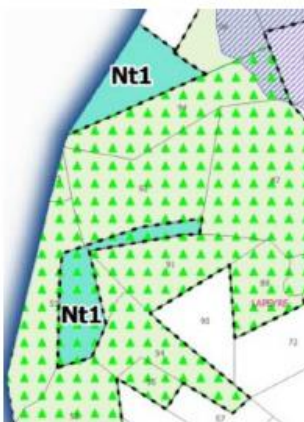
Le zonage et l'extension du périmètre devront être justifiés.



Extrait P53 du dossier DP MECDU d'AMOU

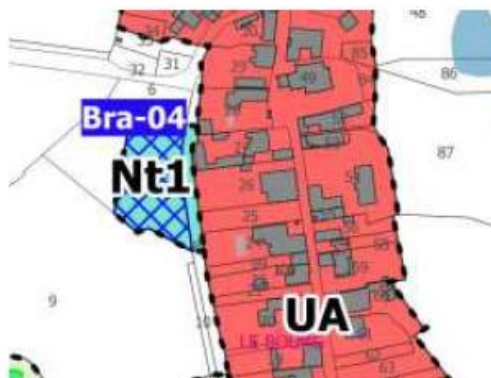
- Extension du périmètre
- Éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU

La zone Nt1 à Nassiet concernera un projet d'hébergement insolite lié au PRL d'Amou. Le secteur Nt1 au Nord concerne le practice de golf.

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.

La zone Nt1 à Nassiet concerna un projet d'hébergement insolite lié au PRL d'Amou.

BRASSEMPOUY :

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

Le tableau est mis à jour.

	<u>d) Secteur Na</u> 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.	Le dossier est complété sur ce point.
	<u>1.3. Sur les dispositions réglementaires des zones A et N</u> 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).	Nous n'avons pas la donnée officielle.
<u>Zones A</u>	<u>a) Règlement des zones A</u> 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.	Les élus prennent acte.
<u>Zones N</u>	<u>b) Règlement des zones N</u> 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.	Cf. supra

<u>Changements de destination</u>	<u>c) Sur les changements de destination</u> 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.	Le dossier est complété.
<u>Logements : besoins</u>	<u>a) Sur le rapport de présentation</u> 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 <u>Sit@del</u>, 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). 13	Les élus prennent acte.

<u>OAP</u>	b) <u>Sur les OAP</u> 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.	Les élus prennent acte. Il est proposé d'imposer un minimum de 5 T2/T3 à Amou et 4 T2/T3 à Pomarez au sein de deux zones AU (cf. document joint).
-------------------	---	---

<u>AZI</u>	1.6. <u>Sur le volet risques</u> a) <u>Sur les documents graphiques</u> a.1) <u>Risque inondation par débordement de cours d'eau</u> 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) <u>Risque inondation par remontées de nappe</u> Les documents graphiques du règlement devront être complétés par les secteurs sujets aux inondations par remontée de nappes (données BRGM 2018 - RP 65452).	Le règlement écrit a été modifié pour appliquer ces préconisations..
-------------------	---	---

	a.3) <u>Risque technologique (canalisation de transport de gaz naturel)</u> 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.	Il s'agit d'une servitude, qui est donc reprise comme telle dans les annexes du PLUih et dans le règlement graphique.
	b) <u>Sur le règlement</u> Des dispositions et des règles relatives à la prise en compte des risques apparaissent dans le titre I – <i>Dispositions générales</i> et dans le titre II – <i>Dispositions applicables à chaque zone</i>. 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 – <i>Dispositions générales</i>, pour que celles-ci soient opposables en matière d'application du droit des sols, ce chapitre devra être renommé « Dispositions <u>et règles</u> 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.	Les élus prennent acte.

AZI	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 démoli depuis moins de 10 ans, pourrait être complétée en indiquant <i>"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"</i>. 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 : <i>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 : [...]</i> 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.	Les élus prennent acte.

<u>OLD</u>	<u>c) Sur les annexes</u> 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/#.	Le dossier est complété sur ce point.
<u>Assainissement</u>	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.	Le dossier est complété avec les schémas directeurs d'assainissement révisés et versés à l'enquête publique.