

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

du 8 septembre au 8 octobre 2025

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ABROGATION DE DOUZE CARTES COMMUNALES

**REVISION DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT
DE TRENTE-NEUF COMMUNES**

**SCHEMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES
DE LA COMMUNE D'AUBAGNAN**

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Philippe CORREGE – Président
Valérie BEDERE – Commissaire enquêteur
Pascal MONNET – Commissaire enquêteur

SOMMAIRE DU RAPPORT

DOSSIER A

RAPPORT D'ENQUÊTE

A. CADRE GÉNÉRAL

1. PRÉAMBULE.....	5
2. OBJET DE L'ENQUÊTE.....	5
3. CADRE JURIDIQUE.....	5
4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	7

B. NATURE ET CARACTERISTIQUES DES PROJETS

1. ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.....	10
2. ABROGATION DES DOUZE CARTES COMMUNALES.....	23
3. RÉVISION DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DE TRENTE-NEUF COMMUNES.....	24
4. SCHÉMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE D'AUBAGNAN.....	32

C. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....	34
2. CONCERTATION PRÉALABLE À LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE... ..	34
3. MODALITÉS DE L'ENQUÊTE.....	35
4. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	35
5. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	37
6. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	37
7. NOTIFICATION DU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS – MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DU PROJET.....	37
8. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS.....	37

D. AVIS, OBSERVATIONS, RÉPONSES ET ANALYSES

1. AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	40
2. OBSERVATIONS DU PUBLIC – TRAITEMENT PAR LA COMMISSION D'ENQUÊTE...	47
3. ANALYSE THÉMATIQUE.....	49
4. APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE RELATIVES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	69

DOSSIER B

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1. CONTEXTE	156
1.1. Objet de l'enquête publique unique	156
1.2. Cadre juridique	156
1.3. Caractéristiques des projets	158
1.4. Déroulement de l'enquête	163
2. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	164
2.1. La procédure générale	164
2.2. Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal	164
2.3. Abrogation des douze cartes communales	170
2.4. Révision des zonages d'assainissement de trente-neuf communes	170
2.5. Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan	171
3. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	172
3.1. Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal	172
3.2. Abrogation des douze cartes communales	175
3.3. Révision des zonages d'assainissement de trente-neuf communes	176
3.4. Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan	176
3.5. Les améliorations envisageables des quatre projets	177
3.6. Avis de la commission d'enquête	180

ANNEXES

1. Décision de désignation de la commission d'enquête
2. Arrêté prescrivant l'enquête publique unique
3. Parutions journaux
4. Procès-verbal de synthèse des observations
5. Mémoire en réponse du porteur du projet

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

du 8 septembre au 8 octobre 2025

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ABROGATION DE DOUZE CARTES COMMUNALES

**REVISION DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT
DE TRENTE-NEUF COMMUNES**

**SCHEMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES
DE LA COMMUNE D'AUBAGNAN**

DOSSIER A

RAPPORT D'ENQUÊTE

Philippe CORREGE – Président
Valérie BEDERE – Commissaire enquêteur
Pascal MONNET – Commissaire enquêteur

1. PRÉAMBULE

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) s'appuie sur le souhait des élus de la communauté de communes Chalosse Tursan de bâtir un projet de territoire cohérent avec le bassin de vie, les enjeux économiques, les transports, les services et l'environnement.

La procédure d'élaboration de ce document, prescrite par délibération du conseil communautaire le 28 septembre 2017, a fait l'objet d'une procédure de concertation. Le projet de PLUi a été arrêté par délibération le 14 novembre 2024.

La procédure nécessite par ailleurs d'abroger les cartes communales de douze communes du territoire.

Enfin, trente-neuf communes du territoire souhaitent réviser leur zonage d'assainissement des eaux usées et la commune d'Aubagnan s'est engagée dans l'élaboration de son schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

2. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique unique prescrite par la présidente de la communauté de communes Chalosse Tursan¹ (annexe 2) porte sur les dispositions des quatre projets suivants :

- **Projet 1** : élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- **Projet 2** : abrogation de douze cartes communales ;
- **Projet 3** : révision des zonages d'assainissement de trente-neuf communes ;
- **Projet 4** : élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan.

Conformément à l'article L123-6 du Code de l'environnement, il peut être procédé à une enquête unique pour l'ensemble de ces projets.

Le dossier soumis à enquête publique unique doit dans ce cas comporter les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

La commission d'enquête doit donc émettre un avis sur chacun de ces quatre projets.

3. CADRE JURIDIQUE

3.1. Les textes

La commission d'enquête, lors de l'analyse de ces projets et la mise en œuvre de l'enquête publique unique, s'est notamment appuyée sur les textes législatifs et réglementaires suivants :

- **Code de l'urbanisme**, notamment les articles :
 - **L103-2** et suivants relatifs à la concertation.
 - **L104-1 à L104-6, R104-12** relatifs à l'évaluation environnementale.
 - **L132-1** et suivants relatifs à la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme.
 - **L151-1** et suivants, **L153-1** et suivants relatifs au plan local d'urbanisme.

¹ Arrêté n° 2025-URBA-01 du 15 juillet 2025.

- **Code Général des Collectivités Territoriales**, notamment les articles :
 - **L2224-10, alinéas 3° et 4°** : zonage destiné à maîtriser, collecter, stocker et traiter les eaux pluviales et de ruissellement.
 - **L2224-10, R2224-8 et R2224-9** : enquête publique.
- **Code de l'environnement**, notamment les articles :
 - **L123-1** et suivants, **R123-1** et suivants relatifs à l'enquête publique.
 - **L123-6 et R123-7** relatifs à l'enquête publique unique.
 - **R122-17, paragraphe II, alinéa 4°** : application aux zones mentionnées à l'art. L2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
 - **R122-18** : examen au cas par cas.

3.2. Les décisions et avis

Les projets s'inscrivent dans le cadre particulier des décisions et avis suivants :

- **Elaboration du PLUi** :
 - délibération du 28 septembre 2017 du conseil communautaire, prescrivant l'élaboration du PLUi et définissant les objectifs du PLUi ainsi que les modalités de la concertation ;
 - délibération du 14 novembre 2024 du conseil communautaire, approuvant le bilan de la concertation ;
 - délibération du conseil communautaire du 14 novembre 2024, arrêtant le projet du PLUi (1^{er} arrêt) ;
 - délibération du conseil communautaire du 22 mai 2025, arrêtant le projet de PLUi (2^e arrêt) ;
 - avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine du 24 février 2025.
- **Abrogation des douze cartes communales** :
 - délibération du 14 novembre 2024 du conseil communautaire, prescrivant l'abrogation des cartes communales opposables aux tiers des communes de Banos, Coudures, Horsarrieu, Mant, Momuy, Monségur, Montaut, Montgaillard, Montsoué, Peyre, Sainte-Colombe et Saint-Cricq-Chalosse ;
 - délibérations des 12 conseils municipaux des communes concernées, donnant un avis favorable à l'abrogation de leur carte communale respective.
- **Révision des zonages d'assainissement de trente-neuf communes** :
 - délibérations des conseils municipaux, prescrivant la révision des zonages d'assainissement pour les communes concernées ;
 - délibérations des conseils municipaux, arrêtant les zonages d'assainissement communaux des communes concernées et les soumettant à enquête publique ;
 - décisions de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, ne soumettant pas à évaluation environnementale la révision du zonage d'assainissement de chaque commune concernée.
- **Elaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan** :
 - délibération du conseil municipal du 21 février 2022, prescrivant l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) ;
 - délibération du conseil municipal du 5 décembre 2024, arrêtant le SDGEP et le soumettant à enquête publique ;
 - décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine du 27 juin 2025, après examen au cas par cas, ne soumettant pas à évaluation environnementale l'élaboration du SDGEP.

3.3. La procédure d'enquête publique unique

Les procédures d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, d'abrogation d'une carte communale, de révision d'un zonage d'assainissement des eaux usées, d'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, exigent qu'une enquête publique soit réalisée pour chacun de ces projets.

Par ailleurs, le Code de l'environnement (article L123-6) précise qu'il « peut être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public ».

Les quatre projets étant étroitement liés et complémentaires, ils peuvent faire l'objet d'une enquête publique unique dès lors que « les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête » (article L123-6 du Code de l'environnement).

Ainsi, cette enquête publique unique s'inscrit dans le cadre des documents suivants :

- Protocole d'accord :
 - entre la communauté de communes et les trois porteurs du projet de révision des zonages d'assainissement des trente-neuf communes ;
 - entre la communauté de communes et la commune d'Aubagnan, porteur du projet du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Ce protocole d'accord désigne la communauté de communes comme autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique unique.
- Délibérations des parties prenantes au protocole d'accord, décidant la mise en place d'une enquête publique unique et désignant comme autorité organisatrice la communauté de communes.

4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à l'enquête publique unique était composé de 4 parties :

- **Partie 1** : PLUi de la communauté de communes Chalosse Tursan (5209 pages).
- **Partie 2** : Révision des zonages d'assainissement des eaux usées de 39 des 50 communes de la CCCT (4705 pages et 39 cartes).
- **Partie 3** : Abrogation des cartes communales de 12 communes (152 pages).
- **Partie 4** : Schéma directeur de gestion des eaux pluviales d'Aubagnan (126 pages).

Le dossier était accessible sur les supports suivants :

- en format papier, au siège de la communauté de communes (CCCT) à Saint-Sever ainsi qu'au sein des mairies de Geaune et Hagetmau, lieux des permanences ;
- sur un poste informatique dédié, au siège de la CCCT à Saint-Sever ainsi qu'au sein des mairies de Geaune et Hagetmau ;
- sur le site internet de la CCCT ;
- sur le registre dématérialisé.

La composition détaillée de chacune des quatre parties est la suivante :

Partie 1 : PLUi arrêté

- **Résumé non technique**
- **Glossaire**
- **Pièce 0. Procédure**
 1. Délibération de prescription du PLUi.
 2. Délibération de définition des modalités de collaboration entre la CCCT et les communes.
 3. Débats sur les orientations du PADD.
 4. Délibération de bilan de la concertation.
 5. Délibération de 1^{er} arrêt du projet de PLUi.

6. Délibérations connexes au 1^{er} arrêt du projet de PLUi.
 7. Délibération de 2nd arrêt du projet de PLUi.
 8. Avis des communes sur le projet de PLUi arrêté.
 9. Avis de l'autorité environnementale.
 10. Avis de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
 11. Avis de synthèse de l'Etat.
 12. Avis des autres personnes publiques consultées.
- **Pièce 1. Rapport de présentation**
 - Tome 1 : Diagnostic territorial.
Etat initial de l'environnement.
 - Tome 2 : Présentations et explications des orientations et des dispositions du PLUi.
Evaluation environnementale.
 - Annexes : Etude des milieux naturels et zones humides.
Etude L111-8 « Amendement Dupont ».
 - **Pièce 2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
 - **Pièce 3. Règlement**
 - **Pièce 4. Documents graphiques du règlement (55 cartes)**
 - **Pièce 5. Tableau des emplacements réservés**
 - **Pièce 6. Recueil du patrimoine inventorié et protégé et des bâtiments pouvant changer de destinations en zones A et N**
 - **Pièce 7. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
 - 7.1 OAP sectorielles, de densité de logements, de mise en valeur des continuités écologiques.
 - 7.2 OAP commerciales.
 - **Pièce 8. Annexes**
 - 8.1a Servitudes d'utilité publique (SUP) – Recueil et fiches descriptives.
 - 8.1b Servitudes d'utilité publique (SUP) – Plans.
 - 8.1c Site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Sever.
 - 8.2 Servitudes d'urbanisme.
 - 8.3 Cartes d'aléas des risques naturels et technologiques connus.
 - 8.4 Zones de préemption (ZAD, DPU).
 - 8.5 Périmètre de projet urbain partenarial (PUP).
 - 8.6 Périmètres et prescriptions d'isolement acoustique.
 - 8.7 Bois ou forêts relevant du régime forestier.
 - 8.8a Réseaux – Eau potable.
 - 8.8b Réseaux – Assainissement eaux usées.
 - 8.8c Réseaux – Eaux pluviales.
 - 8.8d Réseaux – Système d'élimination des déchets.
 - 8.9 Obligations légales de débroussaillage.
 - **Synthèse des avis sur le projet de PLUi arrêté – Réponses données par la collectivité**
 - **Pièces administratives**
 - Arrêté n° 2025-URBA-01 du 15 juillet 2025, prescrivant l'enquête publique unique.
 - Avis d'enquête publique du 24 juillet 2025.

Partie 2 : Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan

- **Résumé non technique**
- **Rapport de présentation**
- **Diagnostic**
- **Plan du zonage pluvial**
- **Avis de l'autorité environnementale**
- **Pièces administratives**
 - Délibération d'adoption du schéma directeur de gestion des eaux pluviales (*délibération du 5 décembre 2024*).
 - Délibération de recours à une enquête publique (*délibération du 8 avril 2025*).
- **Annexes**
 1. Aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales – Cahier des charges pour les études hydrogéologiques préalables.
 2. Fiches techniques des dispositifs d'infiltration.
 3. Dimensionnement des dispositifs de rétention des eaux pluviales.
 4. Fiches ouvrages.
 5. Plan des problèmes soulevés.
 6. Fiches projet.

Partie 3 : Révision des zonages d'assainissement de trente-neuf communes

- **Note de synthèse**
- Pour chacune des 39 communes :
 - **Notice explicative du zonage d'assainissement**
 - **Plan du système d'assainissement collectif** (*le cas échéant*)
 - **Plan du système d'assainissement non collectif**
 - **Plan d'aptitudes des sols à l'assainissement non collectif**
 - **Plan du zonage d'assainissement des eaux usées**

Partie 4 : Abrogation des cartes communales de douze communes

- **Rapport de présentation**
- **Documents graphiques**
 - Cartes communales des 12 communes concernées.
 - Règlement graphique du PLUi de la communauté de communes Chalosse Tursan, pour les 12 communes concernées.
- **Prescription de l'abrogation des 12 cartes communales** (*délibération du conseil communautaire du 14 novembre 2024*)
- **Délibérations des 12 conseils municipaux relatives à l'abrogation de leur carte communale respective**

1. ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Les éléments présentés infra sont extraits du rapport de présentation.

1.1. Le porteur du projet

La communauté de communes Chalosse Tursan (CCCT) a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle comporte cinquante communes, issues de trois anciennes communautés de communes (Cap de Gascogne, Hagetmau communes unies, Tursan).

La communauté de communes exerce de plein droit la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

Celle-ci porte donc à ce titre le présent projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Trois structures ont accompagné la CCCT dans l'élaboration de son PLUi :

- L'agence départementale d'aide aux collectivités locales (ADACL) ;
- deux bureaux d'études :
 - CREHAM, mandataire du marché pour la réalisation du PLUi ;
 - BKM Environnement, co-contractant, chargé de l'évaluation environnementale.

1.2. Le contexte d'élaboration

Généralités

Le territoire est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT Adour Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019, dont le périmètre recouvre le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) éponyme, composé de 150 communes au sein de 6 communautés de communes.

Il est en outre concerné par :

- le PLUi du Tursan, approuvé en 2016 et couvrant 16 communes ;
- 3 PLU communaux dits « grenellisés » ;
- 14 PLU d'ancienne génération ou de cartes communales ;
- le règlement national d'urbanisme (RNU), appliqué à 16 communes sans document d'urbanisme.

Il est enfin concerné par :

- un plan local de l'habitat (PLH) approuvé en octobre 2019 ;
- un plan climat air énergie territorial (PCAET), approuvé en juin 2024.

Chronologie

- Prescription d'élaboration du PLUi :
L'élaboration du PLUi a été prescrite par délibération du conseil communautaire le 28 septembre 2017. Cette même délibération a défini les modalités de concertation.
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :
Les orientations générales du PADD ont été débattues et approuvées par délibération du conseil communautaire le 8 décembre 2021.

– 1^{er} arrêt :

Le conseil communautaire a approuvé le 14 novembre 2024 le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLUi. Les communes ont émis les avis suivants :

- 27 avis favorables ;
- 16 avis favorables avec observations ;
- 7 avis défavorables.

- Transmission aux personnes publiques associées et consultées (PPA/PPC) :

Le projet a été transmis pour avis aux PPA/PPC et aux communes du territoire le 21 novembre 2024.

– 2^e arrêt :

Sept communes ayant émis un avis défavorable sur le projet de PLUi arrêté le 14 novembre, celui-ci a été réglementairement arrêté une deuxième fois par le conseil communautaire le 22 mai 2025, sans modification du dossier.

1.3. Le périmètre territorial du projet

1.3.1. Généralités

Le territoire

La communauté de communes Chalosse Tursan se situe dans la région Nouvelle-Aquitaine, au sud-est du département des Landes (*figure 1*).

Son territoire s'étend sur une superficie d'environ 58 700 hectares (587 km²) et regroupe cinquante communes, dont cinq sont reconnues comme communes « polarités » (figures 2 et 3) :

- pôles de centralité : Hagetmau et Saint-Sever ;
- pôles d'équilibre : Geaune et Samadet ;
- pôle de développement : Haut-Mauco.

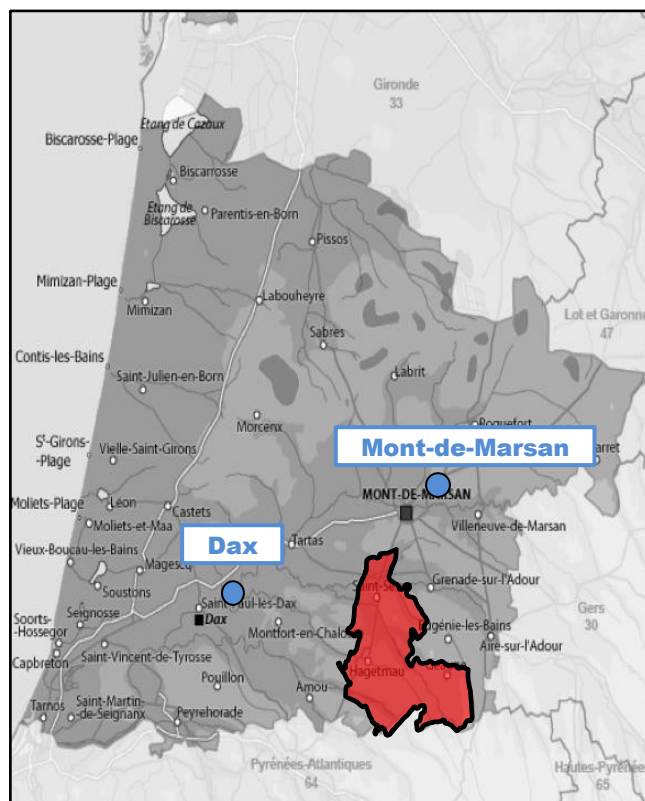


Figure 1 - Localisation de la communauté de communes à l'échelle départementale

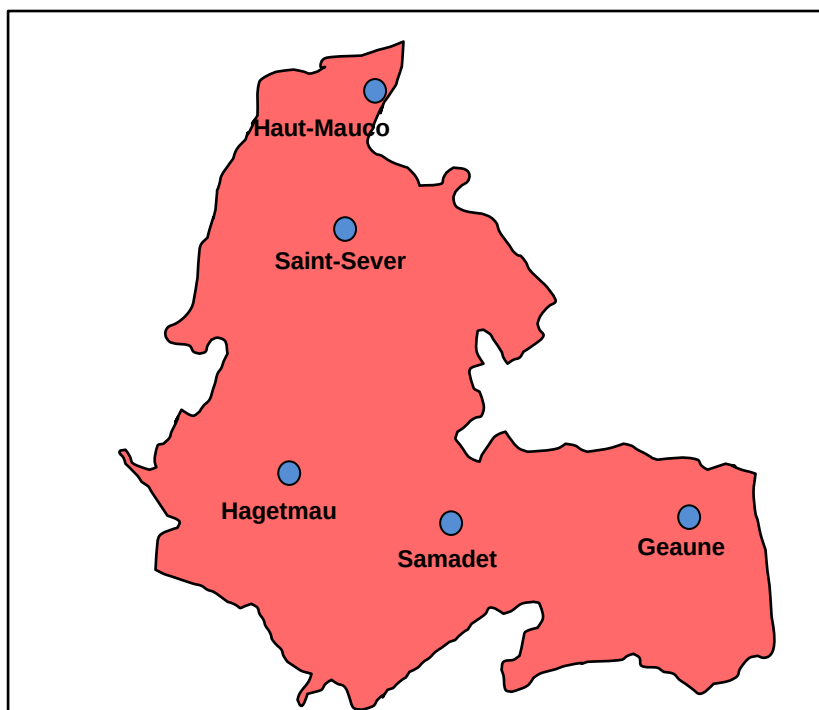


Figure 2 – Localisation des cinq communes « polarités »

Communes			
Arboucave	Dumes	Miramont-Sensacq	Poudenx
Aubagnan	Eyres-Moncube	Momuy	Puyol-Cazalets
Audignon	Fargues	Monget	Sainte-Colombe
Aurice	Geaune	Monségur	Saint-Cricq-Chalosse
Banos	Hagetmau	Montaut	Saint-Sever
Bas-Mauco	Haut-Mauco	Montgaillard	Samadet
Bats	Horsarrieu	Montsoué	Sarraziet
Castelnau-Tursan	Labastide-Chalosse	Morganx	Serres-Gaston
Castelner	Lacajunte	Payros-Cazautets	Serreslous-et-Arribans
Cauna	Lacrabe	Pécorade	Sorbets
Cazalis	Lauret	Peyre	Urgons
Clèdes	Mant	Philondenx	
Coudures	Mauries	Pimbo	

Figure 3 – Communauté de communes Chalosse Tursan

Démographie - Logements

La population était estimée en 2021 à **26 080 habitants** (donnés INSEE), **26 568** en 2022 (données DGFIP) :

- les communes d'Hagetmau et Saint-Sever comptent 4 000 à 5 000 habitants et représentent environ 37% de la population du territoire ;
- les cinq communes « polarités » accueillent 48% de la population du territoire ;
- 11 communes accueillent plus de 500 habitants, parmi lesquelles Samadet, Haut-Mauco et Geaune comptent 700 habitants ou plus ;
- 17 communes accueillent moins de 200 habitants.

Le dossier souligne un ralentissement de la croissance démographique :

- période 1999-2010 : +2040 habitants,
- période 2010-2021 : +900 habitants.

L'évolution des logements est également moins importante :

- période 1999-2010 : +2173,
- période 2010-2021 : +1464.

Le dossier estime que le territoire compte 550 logements vacants depuis au moins deux ans, principalement à Hagetmau, Saint-Sever et Coudures. Ce résultat est inférieur à la donnée INSEE (1147 en 2021).

Il précise à cet égard que cette estimation est le résultat d'une étude conduite par la communauté de communes.

Communes	Population (2021)	Communes	Population (2021)
ARBOUCAVE	208	MAURIES	85
AUBAGNAN	267	MIRAMONT-SENSACQ	350
AUDIGNON	390	MOMUY	478
AURICE	629	MONGET	82
BANOS	262	MONSEGUR	391
BAS-MAUCO	388	MONTAUT	613
BATS	321	MONGAILLARD	601
CASTELNAU-TURSAN	185	MONTSOUE	563
CASTELNER	119	MORGANX	171
CAUNA	430	PAYROS-CAZAUTETS	106
CAZALIS	136	PECORADE	136
CLEDES	123	PEYRE	234
COUDURES	543	PHILONDENX	193
DUMES	236	PIMBO	201
EYRES-MONCUBE	350	POUDENX	220
FARGUES	316	PUYOL-CAZALET	102
GEAUNE	756	SAINTE-COLOMBE	622
HAGETMAU	4620	SAINT-CRICQ-CHALOSSE	651
HAUT-MAUCO	983	SAINT-SEVER	4983
HORSARRIEU	695	SAMADET	1131
LABASTIDE-CHALOSSE	164	SARRAZIET	248
LACAJUNTE	152	SERRES-GASTON	398
LACRABE	285	SERRESLOUS-ET-ARRIBANS	189
LAURET	80	SORBETS	188
MANT	269	URGONS	240

Le maillage économique

Le dossier indique que le territoire comprend 220 ha de zones d'activités économiques (ZAE), répartis sur 14 sites localisés principalement au sein des communes « polarités ».

Sept ZAE possèdent une capacité de densification totale d'environ 33 ha.

La gestion des eaux usées

Les communes du territoire disposent d'un schéma communal d'assainissement approuvé. Toutefois, 39 d'entre elles ont décidé la mise à jour de leur zonage d'assainissement. Celle-ci constitue l'un des objets de cette enquête publique unique et est traitée au sein de ce rapport.

Le territoire dispose de 34 stations d'épuration (STEP) pour une capacité totale maximale d'environ 50 600 Equivalents-Habitants (EH).

Trois STEP traitent uniquement des équipements ou un lotissement (Sarraziet, Payros-Cazautets, Lauret) et deux sont non-conformes avec la directive des eaux résiduaires urbaines (un projet de nouvelle STEP est à l'étude à Geaune, le schéma directeur d'assainissement de Saint-Cricq-Chalosse a acté la création d'une nouvelle STEP en 2025).

1.3.2. Cadre environnemental général du territoire

La biodiversité

Le territoire comprend plusieurs espaces naturels reconnus d'intérêt écologique, faisant l'objet d'inventaires ou bénéficiant de mesures de protection (*Rapport de présentation, tome 2, pages 253 à 259*) :

- **Zonage réglementaire et d'inventaire**

- 2 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I.

- 3 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II.
- **Sites protégés (Natura 2000)**
 - 2 sites d'intérêt communautaire (SIC) au titre de la directive « Habitat » : *Coteaux du Tursan – L'Adour*.
- **Espaces particuliers**

Le dossier recense 6 espaces naturels (EN) de sites classés ou inscrits, 4 espaces naturels sensibles (ENS) et une zone de préemption des ENS (ZPENS).

Les paysages

Selon le dossier (*Rapport de présentation, tome 2, pages 195 à 205*), le territoire compte :

- Le site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Sever.
- 1 site classé (Saint-Sever) et 6 sites inscrits, dont 2 intercommunaux.
- 22 monuments protégés au titre des « Monuments Historiques ».
- 1 site archéologique d'intérêt de protection et 186 zones archéologiques sensibles.

1.4. Description du projet intercommunal

Le dossier indique que le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est établi pour la période 2025-2035 (11 ans).

Les objectifs du PLUi, définis par le conseil communautaire, sont les suivants :

- encourager un développement urbain raisonné et promouvoir des actions en matière de politique de l'habitat, issues des conclusions du PLH ;
- soutenir et accroître le développement économique ;
- préserver la richesse patrimoniale, environnementale et paysagère pour améliorer le cadre de vie.

1.4.1. Le plan d'aménagement et de développement durables (PADD)

Dans le cadre des objectifs généraux du PLUi présentés *supra*, le PADD repose sur des orientations relatives à l'environnement (1) et l'urbanisme (2), et des objectifs de modération de la consommation de l'espace (3) :

- ♦ **Orientations générales d'aménagement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :**
 - *Orientation 1.1* : Protéger les milieux naturels.
 - *Orientation 1.2* : Prévenir les facteurs de risques et les nuisances.
 - *Orientation 1.3* : Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement.
 - *Orientation 1.4* : Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales.
 - *Orientation 1.5* : Pérenniser les espaces supports d'activités agricoles et sylvicoles.
- ♦ **Orientations générales d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et des loisirs, d'équipement, de transports et déplacements, des réseaux d'énergie et numériques :**
 - *Orientation 2.1* : Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines.
 - *Orientation 2.2* : Renforcer, structurer et organiser le développement économique et commercial.
 - *Orientation 2.3* : Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal.
 - *Orientation 2.4* : Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité.
 - *Orientation 2.5* : Contribuer à la transition énergétique et aux économies d'énergie.

♦ **Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

- **Objectif 3.1 :** Consommations d'espaces passées et objectifs chiffrés de réduction.
 - Consommations passées d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), sur la décennie précédant l'arrêt du PLUi : 215 hectares (170 ha à destination d'habitat ou mixte, 30 ha à destination diversifiée notamment économique).
 - Modérer l'impact des politiques d'urbanisme et d'équipements en termes d'artificialisation d'espaces agro-forestiers :
 - Objectif chiffré : réduction d'au moins 30% des consommations d'ENAF, correspondant à 150 ha sur 10 ans toutes destinations confondues.
- **Objectif 3.2 :** Déclinaison des objectifs de modération par destination.
 - En matière d'habitat et d'urbanisme multifonctionnel (comprenant équipements et services de proximité)
 - Ajuster les potentiels urbanisables aux besoins cadrés par le SCoT et le PLH.
 - Développer des formes d'habitat et des opérations résidentielles plus économes en foncier :
 - Objectif chiffré : réduire les moyennes constatées évaluées à 1470 m² utilisés par logement.
 - Mobiliser les gisements fonciers ou bâtis au sein des tissus constitués des villes bourgs :
 - Objectif chiffré : inscrire au moins 25% des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines existantes.
 - Modérer les possibilités de développement d'habitat dans les hameaux.
 - Stopper les extensions urbaines linéaires, sauf dans les cas configurations historiques et topographiques particulières.
 - En matière d'aménagement de zones et d'implantations d'activités économiques
 - Rationaliser les prévisions d'offres foncières en zones d'activités.
 - Maintenir le foncier économique mobilisable en extensions dans une enveloppe d'environ 20 à 25 ha, hors Agrolandes.
 - En matière d'installations de production d'énergies
 - Orienter les parcs photovoltaïques sur les sites déjà artificialisés.
 - Prévoir la possibilité d'accueil de projets agrivoltaïques.
 - En matière d'accueil de nouveaux équipements et aménagements d'intérêts collectifs
 - Définir des terrains et des zones spécifiques destinés au renforcement d'équipements publics.
 - Infrastructures : porter les objectifs des projets sur deux volets :
 - les renforcements routiers autour et entre Saint-Sever et Hagetmau ;
 - les mises en place ou aux normes des réseaux d'assainissement eaux usées, comprenant l'aménagement ou le renforcement de stations d'épurations.

1.4.2. Scénario de développement

Le dossier précise que le projet de PLUi est établi pour une période de 11 ans (2025-2035).

Ce projet, en lien avec les enveloppes définies au sein du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du plan local de l'habitat (PLH), envisage d'accueillir **2 700 habitants** supplémentaires à l'horizon 2035, avec une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,8%, pour atteindre **29 300 habitants**.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessiterait environ **2 000 logements** (avec une taille moyenne des ménages de 2,08 personnes) sur la période 2025-2035, soit 181 logements par an.

Par ailleurs, le projet établit une offre structurée en zones économiques et aménagements d'activités, en hiérarchisant les sites :

- Agrolandes, site spécifique ;
- des ZAE qualifiées de « majeures », autour de Saint-Sever et Hagetmau ;
- des ZAE et des sites « d'équilibre et de proximité », notamment à Geaune et Samadet ;
- des terrains répondant à des besoins ponctuels de renforcements d'entreprises.

Pour ce faire, la communauté de communes :

- Affirme le poids démographique et le rôle actuel et futur des cinq principales communes : Saint-Sever, Hagetmau, Geaune, Samadet et Haut-Mauco.
- Estime le potentiel foncier global (densification et consommation d'ENAF) à **265 ha** :
 - Habitat : **178,2 ha** ;
 - Activités économiques, hors Agrolandes : **44,7 ha** ;
 - Agrolandes : **29 ha** ;
 - Equipements et aménagements publics : **10,3 ha** ;
 - Tourisme-Loisirs : **2,9 ha**.
- Estime le potentiel de densification des zones urbaines (division de terrains déjà bâtis et terrains en « dents creuses ») à **104,2 ha** :
 - Habitat : **77,9 ha** ;
 - Activités économiques, hors Agrolandes : **24,3 ha** ;
 - Agrolandes : **8,7 ha** ;
 - Equipements et aménagements publics : **2 ha** ;
 - Tourisme-Loisirs : **0 ha**.
- Indique un potentiel de logements total de **1 605 logements** (765 en densification – 840 en consommation d'ENAF), auquel il ajoute la remise sur le marché de **135 logements vacants** et la création d'environ **50 logements par changements de destination**.
Le potentiel du PLUi est ainsi estimé à **1 790 logements**, soit 163 logements par an.
- Prévoit la création en extension urbaine ou en densification de :
 - 68 zones à urbaniser à court terme (**1AU – 108 ha**) :
 - à destination « Habitat » : 58 zones – 69 ha,
 - à destination « Activités ou Equipements » : 10 zones – 38,8 ha.
 - 5 zones à urbaniser à long terme (**2AU – 7,5 ha**).

1.4.3. Réduction de l'artificialisation des sols

La communauté de communes précise les points suivants :

- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la décennie précédant l'arrêt du PLUi (2014-2023) est évaluée à **206,6 ha**, soit **20,7 ha par an**.
Elle n'intègre pas en revanche l'aménagement de la zone existante d'Agrolandes (**20,3 ha**), sur la commune de Haut-Mauco, intervenue sur la période de référence ZAN (2011-2021).
- Sur le potentiel foncier global de 265 ha, le projet prévoit une consommation d'ENAF de **152,2 ha**, soit **12 ha par an**, dont 41% sont absorbés par les 5 communes polarités :
 - 131,9 ha hors Agrolandes ;
 - 20,3 ha dédiés à l'extension d'Agrolandes.

La consommation d'ENAF annuelle prévue par le PLUi représente ainsi **une réduction de 42%** par rapport à la décennie précédente.

- L'application stricte de la trajectoire « Zéro artificialisation nette » (ZAN), au regard de la consommation d'espaces sur la période de référence 2011-2021 définie par la loi « Climat et Résilience », permet une consommation de 62,2 ha sur la période 2025-2030, mais excède de 39,5 ha le maximum envisageable pour la période 2030-2035.

La communauté de communes prévoit par conséquent une « *réévaluation* » du PLUi « à court-moyen terme ».

1.4.4. Points particuliers

Agrolandes

Le PLUi délimite 41,5 ha, dont 20,3 ha de consommation d'ENAF dans le cadre des projets d'extensions du site.

Toutefois, considérant la spécificité « supra-communautaire » et le rayonnement départemental, voire régional du projet Agrolandes précisé au sein du SCoT Chalosse Tursan Adour, la communauté de communes n'a pas intégré ces 20,3 ha dans le champ de consommation de surfaces au titre du PLUi.

Le dossier précise que *« la question de l'imputation territoriale des 20,26 ha prévues d'extensions futures n'est pas à ce jour réglée : elle pourra être soit intégrée au titre des projets d'envergure régionale prévue à la règle n°43 du SRADDET modifié, soit être prise en compte à l'échelle du futur SCOT modifié ou révisé selon des clés de répartition non encore connues »*.

Production d'énergie photovoltaïque au sol

Le dossier précise que le PLUi ne prévoit pas de consommation d'ENAF pour les installations de productions d'énergies renouvelables au sol. Les intentions et projets pris en compte s'inscrivent :

- dans le cadre d'installations d'agrivoltaïsme (6 zones Apv – 123,4 ha) ;
- dans le cadre d'installations photovoltaïques devant être compatibles avec le maintien des espaces naturels (1 zone Npv – 24 ha) ;
- sur des sites de friches déjà artificialisées (2 zones Urvp – 5,8 ha).

Le dossier précise que le zonage Urvp concerne les parcs photovoltaïques au sol existants (5 sites sur 4 communes – 47 ha).

Les carrières

La possibilité d'extensions et de renforcement des sites d'exploitation en activité de gravières (Saint-Sever, Montgaillard, Aurice et Cauna) et de carrière (Montaut), classés en zone Nc, est prévue par le PLUi.

Ces extensions, prévues pour permettre le développement des exploitations concernent :

- Saint-Sever : côté ouest de l'Adour (27,5 ha) ;
- Saint-Sever et Montgaillard : côté est de l'Adour (138 ha) ;
- Montaut (1,8 ha).

Le dossier préconise de surcroît une nécessaire vigilance dans le cadre de la *« mise en œuvre des opérations de réhabilitation en fin d'exploitation, et permettre lorsque c'est possible et prévu le développement d'installations de production d'énergie renouvelable pouvant contribuer aux objectifs climatiques sans nouvelles artificialisation d'espaces »*.

1.5. Zonage

1.5.1. Zonage général

Le projet de PLUi organise le territoire intercommunal en **zones** urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines (zones « U »)

Le PLUi définit **7 types** de zones U, indicées pour la majorité :

- Zones urbaines d'habitat des bourgs et hameaux :
 - zones urbaines des centres de villes et de bourgs denses : UA – Uav – UAvp1 – UAvp2.
 - zones urbaines des autres espaces urbains de villes et bourgs : UB – UBv.
 - zones urbaines de hameaux : UH.

- Zones urbaines d'équipements, d'infrastructures et d'activités :
 - zones d'équipements et d'infrastructures publiques : *UE – UEs – UI*.
 - zones d'installations photovoltaïques au sol : *Upv – Urvp*.
 - zones d'aménagements, installations et hébergements touristiques : *UT*.
 - zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services : *UXd – UXd1 – UXd2 – UXc – UXc1 – UXi – UXi1*

Les zones à urbaniser (zones « AU »)

Le PLUi délimite **8 types** de zones AU.

Il les distingue :

- Selon leur destination principale :
 - Habitat, dont l'indice détermine les critères des conditions d'assainissement des eaux usées : *1AU – 1AUa – 1AUarc – 1AUb – 2AU* ;
 - équipements publics ou d'intérêt collectif : *1AUE – 2AUE* ;
 - activités industrielles, artisanales, commerciales : *1AUX*.
- Selon leur temps d'ouverture à l'urbanisation :
 - zones 1AU : urbanisables dès que le PLUi est exécutoire ;
 - zones 2AU : urbanisation différée et subordonnée à une procédure d'ajustement du PLUi.

Le dossier précise en outre :

- la distinction de classement des zones 1AU se fonde sur les conditions d'assainissement des eaux usées sur les terrains concernés ;
- la distinction entre zones 1AU et zones 2AU s'appuie sur les insuffisances actuelles ou potentielles identifiées des systèmes publics d'assainissement des eaux usées ;
- l'ensemble des zones 1AU et certaines zones 2AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le nombre de zones AU :
 - 1AU : 38
 - 1AUa : 9
 - 1AUarc : 3
 - 1AUb : 8
 - 1AUX : 9
 - 1AUE : 1
 - 2AU : 5
 - 2AUE : 1

Les zones agricoles (zones « A »)

Le PLUi délimite **3 types** de zones agricoles protégées : *A – Ap – Apv*.

Les zones naturelles et forestières (zones « N »)

Le PLUi propose **6 types** de zones naturelles :

- Les zones principales : *N – Np*.
- Les zones particulières : *Nc – NL – Nz*.
 - le dossier délimite à ce propos trois secteurs d'exploitation de carrières (gravières) dans la vallée de l'Adour, classés *Nc* ;
 - les délimitations *Nc* s'appuient sur les périmètres d'exploitation actuelle et les extensions prévues :
 - Saint-Sever : rive gauche de l'Adour, extension de 27,5 ha ;
 - Saint-Sever : rive droite de l'Adour, extension d'environ 138 ha ;
 - Montaut : extension d'environ 1,8 ha.
- Les zones d'installation d'énergies renouvelables compatibles avec le maintien des espaces naturels : *Npv*.

1.5.2. Zonages particuliers

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le PLUi délimite **17 STECAL** répartis en **4 types** : *Ne (1) – Nth (5) – Nsl (3) – Nx (8)*.

Ces secteurs représenteraient une surface totale de **14,6 ha** et **5,9 ha** de consommation potentielle d'ENAF.

Emplacements réservés

Le PLUi identifie **57** emplacements réservés pour une superficie de **8,8 ha**.

Ils doivent permettre la création ou la sécurisation de voiries, la production et l'aménagement de logements locatifs abordables, l'aménagement d'ouvrages d'assainissement, l'aménagement d'espaces verts et de loisirs publics, l'extension de cimetières, l'aménagement d'espaces publics ou d'équipements.

Espaces boisés classés (EBC)

7 269 ha de surfaces boisées sont classés EBC. Ces EBC correspondent aux espaces boisés naturels des zones protégées ou d'inventaire, aux grandes continuités boisées supérieures à 25 ha, à certains ensembles de superficies plus limitées.

Le dossier précise que la surface globale a été étendue par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs.

Éléments du patrimoine local identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Le projet de PLUi identifie et protège les éléments suivants :

- 1416 éléments du patrimoine bâti (habitations anciennes, dépendances) ;
- 229 éléments remarquables du « petit patrimoine », dont des arbres remarquables ;
- 87 ha d'éléments surfaciques (entité boisée, patrimoine bâti et paysager).
- 11 jardins, répartis sur 1,34 ha, au sein du bourg-bastide de Geaune ;
- une trentaine de zones humides, en maintenant toutefois une zone AU sur cinq terrains concernés par un sol humide, dans l'attente d'investigations supplémentaires ;
- des corridors écologiques ;
- 47 km linéaires de haies bocagères.

Changements de destination

Le dossier identifie **391 constructions** bénéficiant d'une possibilité préalable de changement de destination, l'autorisation définitive revenant à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone agricole, ou à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

Zones liées aux aléas naturels et technologiques

Le dossier indique que le PLUi intègre les zones connues d'aléas et de risques majeurs.

Il met en exergue notamment :

- les interfaces entre les secteurs d'urbanisation existante ou projetée et les zones d'aléa fort de feux de forêt ;
- deux cas particuliers de maintien en zone inondable :
 - d'une zone 2AU à Hagetmau, dans l'attente d'une « *connaissance fiabilisée de l'emprise actualisée des crues du Louts* » ;
 - de la partie sud, déjà bâtie, de la zone Nx à Labastide-Chalosse ;
- 8 parties de zones AU concernées par des remontées de nappes (2 pour débordement de nappe et 6 pour inondation de caves).

Secteurs de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Le dossier identifie certains linéaires commerciaux en rez-de-chaussée et instaure une servitude afin de préserver le dynamisme commercial en centre-bourg et conserver la mixité fonctionnelle entre habitat et commerce, au sein des cinq polarités.

1.6. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1.6.1. OAP sectorielles

Le dossier propose **72 OAP sectorielles** sur chacune des zones 1AU et 2AU, ainsi que sur trois secteurs de zone U :

- Habitat : 63 OAP.
 - zones 1AU : 55.
 - zones 2AU : 4.
 - zone mixte 1AU-2AU : 1.
 - zone mixte 1AU-U : 1.
 - zones U : 2.
- Activités économiques, équipements, services : 9 OAP.
 - zone 1AU : 1.
 - zones 1AUX : 7.
 - zone mixte 1AUX-1AUE : 1.

1.6.2. OAP « Densité de logements »

Le dossier propose **48 OAP « Densité de logements »**, destinées à définir un objectif d'accueil minimum de logements sur ces 48 classés en zones U (UB, UBv, UH).

Ces objectifs concernent les opérations d'aménagement, les divisions de terrains en vue de construire et les opérations de construction.

1.6.3. OAP « Continuités écologiques »

Ces OAP définissent des préconisations et des objectifs qualitatifs destinés « à *préserver, mettre en valeur et développer la connectivité des espaces et des lieux d'intérêt écologique* ».

Le dossier propose ainsi deux orientations générales, chacune assorties d'actions préconisées :

- Orientation 1 : Préserver et renforcer les fonctionnalités des continuités écologiques.
- Orientation 2 : Préserver et développer les espaces de nature au sein des zones urbaines et dans les projets d'aménagement.

1.6.4. OAP « activités commerciales »

Ces OAP en matière d'activités commerciales :

- concernent l'ensemble des communes, mais visent plus spécifiquement les cinq communes « polarités » ;
- précisent les activités, les destinations commerciales et les types d'opérations concernées ;
- pour chaque commune « polarité », délimitent des secteurs et des catégories de secteurs ;
- définissent des dispositions applicables aux projets de locaux commerciaux ou de services, différenciées selon les secteurs et les catégories.

1.7. Incidences du projet sur l'environnement – Mesures « ERC »

Le dossier décline les incidences et propose des mesures autour de plusieurs thématiques environnementales centrales.

1.7.1. Milieu physique

Le climat

- Pas d'incidences significatives.

Les sols

- Incidences (-) : artificialisation des sols :
 - zones 1AU : 107,93 ha.
 - sites dédiés aux énergies renouvelables (zones Apv et Npv) : 159,49 ha.
 - carrières (zones Nc) : 490,79 ha.
- Mesures :
 - zones U et AU : pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre ;
 - certaines zones : pourcentage d'emprise au sol maximum.

1.7.2. Milieu naturels et biodiversité

Le dossier précise que l'une des orientations stratégiques du PADD est la préservation de la trame verte et bleue et des espaces support de biodiversité.

Sites Natura 2000

- Incidences (+) sur l'état de conservation des sites :
 - protection forte : classement Np et EBC.
- Absence d'incidences des zones d'urbanisation futures sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

ZNIEFF – Espaces naturels des sites classés et inscrits – Espaces naturels sensibles

- Incidences (+) :
 - protection forte : classement N, Np et EBC suivant les cas.

Zones humides (ZH)

- Incidences (+) :
 - protection forte des ZH identifiées : classement N ou Np.
- Incidences (-) : certaines zones envisagées pour un classement AU présentent un caractère humide avéré sur tout ou partie de leur surface.
 - mesures : évitement des secteurs concernés ou zones retirées de l'ouverture à l'urbanisation.

Trame vert et bleue

- Protection forte des réservoirs de biodiversité : classement N et Np.
- Absence d'incidences sur les corridors écologiques identifiés.

Le dossier propose, sous forme de tableau et pour chaque zone ouverte à l'urbanisation (*Rapport de présentation – Tome 2 – Pages 272 à 282*), une synthèse des enjeux environnementaux des impacts de l'urbanisation, des mesures d'évitement et de réduction, et des impacts résiduels.

Ainsi, les impacts résiduels, estimés modérés-moyens, concernent les communes suivantes :

Commune	Lieu-dit	Zonage	Impacts résiduels
Arboucave	Le Bourg	1AU	Moyen Etude zones humides à préciser Mesures ERC à prévoir
Bas-Mauco	Lande de Peydelin	1AU	Modéré Etude zones humides à préciser Mesures ERC à prévoir
Hagetmau	Bellevue	UB	Faible à modéré
	Moundette	UBv	Modéré
	Molia	1AU UBv	Modéré Enjeu hydraulique non pris en compte
	Busqueton	AU	Modéré
	Labordedaouaga	UB	Moyen
	Bellevue	1AU	Moyen Etude zones humides à préciser

			Mesures ERC à prévoir
Horsarrieu	Bourg	1AU	Modéré
Lauret	Pierrot	1AUarc	Modéré
Miramont-Sensacq	Le Bourg	1AU	Moyen Etude zones humides à préciser Mesures ERC à prévoir
Montaut	Ecole	UB	Modéré
Montsoué	Belloc	1AU	Modéré Demande dérogation destruction espèces protégées à établir
	Lafouquille sud	1AU	Modéré
Morganx	Grand Pemule	1AU	Modéré
Pimbo	Bernuchot	1AU	Modéré
Sainte-Colombe	Lescoure	UBa	Modéré
Saint-Sever	Nauton	1AU	Modéré Etude zones humides à réaliser
	ZA Péré	UXd	Moyen
	L'Espérance	AU	<i>A priori</i> modéré
Samadet	Joua	UB	Modéré
	Le Bourg	1AU	Moyen Etude zones humides à préciser Mesures ERC à prévoir
Serrelous-et-Arribans	Le Bourg Nord	1AUarc	Modéré
Urgons	Trouns	UB	Modéré

Exploitations de carrières

- Les extensions sont prévues sur des espaces majoritairement agricoles et évitent les zones à enjeux (ruisseaux, ripisylves, fourrés arbustifs, chênaies, boisements).
- Les projets feront l'objet de dossiers d'autorisation d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) et comprendront une étude d'impact.

1.7.3. Ressource en eau

L'eau potable

Le dossier estime que « *l'ensemble des unités de distribution seront en mesure de répondre à la demande supplémentaire liée au développement de l'urbanisation* ».

L'assainissement

Le dossier estime que :

- « *L'ensemble des ouvrages de traitement sont en capacité de traiter les effluents supplémentaires liés au développement de l'urbanisation, à l'exception des communes de* » :
 - Geaune : la STEU étant non conforme, les zones sont classées 2AU dans l'attente d'une nouvelle station ;
 - Bats : la STEU étant en sous capacité, l'ouverture des zones 2AU est conditionnée à une extension de la capacité de la station.
- « *Les communes ont, sur les zones de développement, des sols aptes à recevoir des dispositifs d'assainissement individuel* ».

En outre, deux stations d'épuration ne sont pas conformes à la directive eaux résiduaires urbaines :

- Geaune : l'ouvrage, ancien, est non conforme en performance. Un projet de nouvelle station d'épuration est en cours ;
- Saint-Cricq-Chalosse : l'ouvrage est non conforme en performance et en équipement. La mise en service de la nouvelle station d'épuration est prévue pour la fin de 2025.

Les eaux pluviales

Le dossier estime que les mesures de gestion des eaux pluviales prévues sont de nature à réduire les incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur :

- les vitesses d'écoulement des eaux de ruissellement ;

- les volumes d'eaux pluviales rejetés ;
- le risque inondation ;
- la dégradation de la qualité des milieux aquatiques.

1.7.4. L'énergie

Le dossier estime que les orientations fixées par la communauté de communes pour limiter le développement urbain, réduire les consommations énergétiques des bâtiments, favoriser le développement des énergies renouvelables, réduire les îlots de chaleur, sont positives en termes de maîtrise des consommations énergétiques et d'émission de gaz à effet de serre (GES).

1.7.5. Les nuisances

Le dossier estime que les mesures en matière de déplacements, de maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments, de préservation des milieux naturels, seront bénéfiques pour la qualité de l'air.

Par ailleurs, le dossier souligne l'absence de zones à urbaniser à vocation d'habitat ou d'équipement concernée par les zones de bruit des deux axes principaux (RD 933S et A65).

1.7.6. Les risques

Le dossier affirme qu'aucune zone à urbaniser (AU) n'est prévue dans une zone inondable délimitée dans les atlas, ou dans une zone potentiellement sujette aux remontées de nappes.

Par ailleurs, la communauté de communes fixe des règles relatives aux zones urbaines déjà bâties dans des zones inondables.

Les prescriptions prévues dans le règlement permettent de réduire l'exposition des biens et des personnes aux incendies de forêt.

Le PLUi ne prévoit pas de prescriptions particulières en matière de construction concernant le risque gonflement-retrait des argiles.

Le PLUi prévoit en revanche des prescriptions relatives à la réduction du risque lié à l'érosion des sols.

Concernant le risque industriel, le classement N des zones au sein des périmètres de dangers des 39 installations industrielles classées pour la protection de l'environnement (ICPE) limite le développement de l'urbanisation.

Enfin, le dossier souligne la présence de deux zones 1AU à vocation habitat (situées à Coudures) traversées par des canalisations ou concernées par des effets létaux, dont une expose la population au risque transport de matières dangereuses.

2. ABROGATION DES DOUZE CARTES COMMUNALES

2.1. Généralités réglementaires

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi), document de planification unique et cohérent à l'échelle de la communauté de communes, il convient préalablement d'abroger les cartes communales des douze communes de la communauté de communes Chalosse Tursan dotées d'un tel document d'urbanisme.

En effet, contrairement au PLUi qui se substitue automatiquement aux PLU communaux, la substitution du PLUi aux cartes communales n'est pas automatique et n'est réglementairement prévue.

Il est ainsi nécessaire de mettre un terme à l'applicabilité des cartes communales, deux réglementations (PLUi et cartes communales) ne pouvant s'appliquer en même temps sur un même territoire.

2.2. La procédure

Communes concernées – Porteur du projet

Les douze communes concernées par l'abrogation de leur carte communale sont les suivantes :

Banos, Coudures, Horsarrieu, Mant, Momuy, Monségur, Montaut, Montgaillard, Montsoué, Peyre, Saint-Cricq-Chalosse, Sainte-Colombe.

La communauté de communes porte le projet d'abrogation des cartes communales.

Eléments de procédure

Les éléments de procédure suivants ont été appliqués :

- En l'absence de procédure réglementaire codifiée d'abrogation d'une carte communale au sein du Code de l'urbanisme, la procédure à suivre au titre du « *principe de parallélisme des formes* » est celle prescrite pour son élaboration.
- Certaines étapes réglementaires d'abrogation des cartes communales et d'élaboration du PLUi sont mutualisées, les deux procédures étant conduites simultanément.

A ce titre :

- l'enquête publique unique présente les deux projets ;
- la notification aux personnes publiques associées et consultées (PPA-PPC) du dossier d'abrogation des cartes communales a été réalisée simultanément à celle du dossier d'élaboration du PLUi.
- Par ailleurs, la procédure d'abrogation des cartes communales bénéficie des éléments d'études et de justifications réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, notamment l'évaluation environnementale.
- Enfin, la réglementation (*article R163-10 du Code de l'urbanisme*) dispose que la délibération finale des communes emporte à la fois approbation du PLUi et abrogation de leur carte communale.

Délibérations

- Les douze communes ont donné un avis favorable à l'abrogation de leur carte communale respective.
- La communauté de communes Chalosse Tursan a décidé de prescrire l'abrogation des douze cartes communales (*délibération du conseil communautaire du 14 novembre 2024*).

3. REVISION DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DE TRENTE-NEUF COMMUNES

3.1. Contexte

Cadre général

Le Code général des collectivités territoriales précise (*article L2224-10*) que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations [...].

Dans ce cadre, la présente révision des zonages d'assainissement, liée à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Chalosse Tursan à laquelle appartiennent les trente-neuf communes concernées, vise à mettre en cohérence les prévisions de développement urbain du PLUi et la capacité des systèmes d'assainissement de chacune des communes.

La procédure de révision s'appuie réglementairement sur :

- les délibérations des conseils municipaux, prescrivant la révision des zonages d'assainissement pour les communes concernées ;
- les délibérations des conseils municipaux, arrêtant les zonages d'assainissement communaux des communes concernées et les soumettant à enquête publique ;
- les décisions de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, relatives à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de chaque commune concernée.

Communes concernées

Les trente-neuf communes concernées par la révision de leur zonage d'assainissement sont les suivantes :

Arboucave, Aubagnan, Aurice, Banos, Bats-Tursan, Castelnau-Tursan, Castelner, Cazalis, Clèdes, Coudures, Dumes, Eyres-Moncube, Fargues, Geaune, Haut-Mauco, Horsarrieu, Labastide-Chalosse, Lacajunte, Lacrabe, Lauret, Mant, Momuy, Montgaillard, Monget, Montsoué, Monségur, Montaut, Morganx, Payros-Cazautets, Pécorade, Peyre, Poudenx, Saint-Cricq-Chalosse, Sainte-Colombe, Samadet, Sarraziet, Serres-Gaston, Serrelous-et-Arribans, Urgons.

Composition du dossier

Les documents constituant le dossier de révision des zonages d'assainissement sont précisés au sein de la partie commune du présent rapport (*Chapitre A. Cadre général – § 4. Composition du dossier d'enquête – Page 9*).

3.2. Porteurs des projets de révision

Les projets sont portés par les entités suivantes :

- le syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan (SEMT) ;
- le SYDEC ;
- le syndicat des Eschourdes.

Les porteurs de projets ont été accompagnés par le bureau d'études SCE Aménagement et Environnement.

Les trente-neuf dossiers de projets ont été collectés par le SEMT.

3.3. Les zonages d'assainissement des eaux usées

3.3.1. Contexte d'assainissement

- Les communes disposent d'un schéma d'assainissement approuvé, plus ou moins ancien.
- 22 des 39 communes disposent d'un assainissement collectif sur une partie de leur territoire. Ces 22 communes disposent de 23 systèmes d'assainissement collectif ; en effet, Aubagnan et Coudures disposent d'un système commun, tandis que Bats et Samadet possèdent deux systèmes chacun :
 - Bats : bourg et quartier Bidalons ;
 - Samadet : bourg et ZA du Boscq.
- Les aptitudes des sols du territoire sont majoritairement défavorables à l'épandage souterrain, induisant un rejet des filières d'assainissement non collectif au milieu hydraulique superficiel.
La dispersion des effluents est toutefois envisageable, dans certains cas, en aval de la filière de traitement d'assainissement non collectif.
- Les réseaux sont majoritairement de type séparatif.

- Deux stations d'épuration ne sont pas conformes à la directive eaux résiduaires urbaines :
 - Geaune : l'ouvrage, ancien, est non conforme en performance.
 - Saint-Cricq-Chalosse : l'ouvrage est non conforme en performance et en équipement.
- Le tableau suivant précise les taux de non-conformité des systèmes d'assainissement individuel :

Commune	Nb d'usagers en ANC ²	Taux de non-conformité
Arboucave	68	62%
Aubagnan	20	90%
Aurice	201	73%
Banos	134	58%
Bats	40	54%
Castelnau-Tursan	96	45%
Castelner	62	53%
Cazalis	51	62%
Clèdes	57	61%
Coudures	78	68%
Dumes	40	85%
Eyres-Moncube	159	66%
Fargues	147	62%
Geaune	75	47%
Haut-Mauco	55	31%
Horsarrieu	209	66%
Labastide-Chalosse	77	68%
Lacajunte	60	48%
Lacrabe	131	44%
Lauret	57	49%
Mant	119	40%
Momuy	230	62%
Monget	51	69%
Monségur	134	49%
Montaut	159	86%
Montgaillard	199	56%
Montsoué	255	75%
Morganx	92	56%
Payros-Cazautets	44	52%
Pécorade	78	56%
Peyre	119	55%
Poudenx	93	63%
Sainte-Colombe	297	76%
Saint-Cricq-Chalosse	212	66%
Samadet	301	60%
Sarraziet	88	23%
Serres-Gaston	200	85%
Serreslous-et-Arribans	86	60%
Urgons	74	46%

Taux de non-conformité des systèmes d'assainissement individuel

² ANC : Assainissement non collectif.

3.3.2. Communes actuellement en assainissement non collectif

Le dossier souligne les points suivants :

- 17 communes sur 39 ont décidé de maintenir l'assainissement non collectif. Parmi celles-ci :
 - 4 communes (Cazalis, Eyres-Moncube, Sainte-Colombe et Serres-Gaston) ont bénéficié d'une étude de scénarios de desserte par l'assainissement collectif de leur bourg ;
 - Eyres-Moncube a choisi de créer un assainissement collectif pour le bourg ancien.
- Système d'assainissement autonome regroupé :
 - prévu sur deux secteurs :
 - Momuy : zone 1AU représentant un potentiel de 5 logements ;
 - Serres-Gaston : projet de lotissement de 8 logements.
 - nécessaire à Banos, conformément au règlement du PLUi, si le projet d'urbanisation des zones 1AUb comporte plus de 3 logements.
- 228 logements potentiels seront desservis par l'assainissement non collectif. Le dossier souligne à cet égard le caractère limité et diffus du potentiel de développement, en présentant la répartition des logements par secteurs et zones.
- Aucun enjeu majeur vis-à-vis de l'environnement n'a été recensé au droit des secteurs concernés par un potentiel d'urbanisation. Dans ce cadre :
 - la filière d'assainissement préconisée pour les 17 communes est la suivante : *« sol reconstitué drainé de type filtre à sable vertical drainé ou autres systèmes de traitement agréés avec un rejet au milieu hydraulique superficiel »* ;
 - la dispersion des rejets après traitement est possible pour les communes suivantes :
 - Castelner : 3 logements,
 - Clèdes : 4 logements,
 - Fargues : 4 logements en zone 1AUa,
 - Momuy : 4 logements en zone 1AUa,
 - Pécorade : 6 logements en zone 1AUa,
 - Serrelous-et-Arribans : 3 logements en zone 1AUa.
 - Sainte-Colombe : une filière d'assainissement non collectif avec infiltration dans le sol est envisageable pour 5 logements potentiels du bourg dont la zone 1AUb, impliquant ainsi une absence de rejet.

Le tableau suivant synthétise les principaux éléments développés *supra* :

Commune	Zonage d'assainissement retenu	Nb logements potentiels en ANC ³	Observations
Banos	Maintien ANC	13 répartis sur 7 secteurs	
Castenau-Tursan	Maintien ANC	7 répartis sur 4 zones	
Castelner	Maintien ANC	13 répartis sur 7 secteurs	Possibilité de dispersion des rejets après traitement
Cazalis	Maintien ANC	6 répartis sur 5 secteurs	
Clèdes	Maintien ANC	5 répartis sur 4 secteurs	Possibilité de dispersion des rejets après traitement
Eyres-Moncube	Création AC Maintien ANC	9 répartis sur 3 zones	
Fargues	Maintien ANC	16 répartis sur 7 secteurs	Possibilité de dispersion des rejets après traitement
Labastide-Chalosse	Maintien ANC	11 répartis sur 7 secteurs	
Lacrabe	Maintien ANC	25 répartis sur 15 secteurs	

³ ANC : Assainissement non collectif.

Momuy	Maintien ANC	19 répartis sur 10 secteurs	Possibilité de dispersion des rejets après traitement Assainissement autonome regroupé (5 logements)
Monget	Maintien ANC	9 répartis sur 7 secteurs	
Payros-Cazautets	Maintien ANC	10 répartis 5 secteurs	
Pécorade	Maintien ANC	10 répartis sur 3 zones	Possibilité de dispersion des rejets après traitement
Peyre	Maintien ANC	11 répartis sur 7 secteurs	
Serres-Gaston	Maintien ANC	25 répartis sur 12 zones	Assainissement autonome regroupé (8 logements)
Sainte-Colombre	Maintien ANC	29 répartis sur 11 secteurs	Infiltration dans le sol pour 5 logements potentiels du bourg (absence de rejet).
Serrelous-et-Arribans	Maintien ANC	10 répartis sur 4 zones	Possibilité de dispersion des rejets après traitement

Caractéristiques des zonages retenus

3.3.3. Communes actuellement en assainissement collectif partiel

Situation actuelle

Le tableau suivant synthétise les principales caractéristiques des 23 systèmes d'assainissement collectifs des 22 communes, ainsi que les deux exploitants (le syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan – SEMT et le SYDEC) :

Commune	Exploitant	Système de collecte		Système de traitement des eaux usées			
		Type de réseau	Nb abonnés	Capacité (EH)	Type de filière	Mise en service	Conformité réglementaire
Arboucave	SEMT	Séparatif	50	150	Disques biologiques	2000	Oui
Aubagnan-Coudures	SYDEC	Séparatif	252	700	Filtres plantés de roseaux	2020	Oui
Aurice	SEMT	Séparatif	115	600	Disques biologiques	2014	Oui (national) Non (local)
Bats (Bourg)	SEMT	Séparatif	78	190	Lagunal naturel+filtres à sable	1999	Oui
Bats (Bidalons)	SEMT	Séparatif	29	70	Filtres à sable	2002	Oui
Dumes	SEMT	Séparatif	72	300	Filtres plantés de roseaux	2004	Oui
Geaune	SEMT	Séparatif (faible linéaire unitaire)	360	1000	Boues activées aération prolongée	1976	Non
Haut-Mauco	SYDEC	Séparatif	199	1000	Boues activées faible charge	2010	Oui
Horsarrieu	SYDEC	Séparatif	112	450	Filtres plantés de roseaux	2008	Oui
Lacajunte	SEMT	Séparatif	13	50	Filtres à sable	2003	Oui
Lauret	SEMT	Séparatif	3	12	Microstation	2020	Oui
Mant	SEMT	Séparatif	41	120	Filtres à sable	2000	Oui
Montaut	SEMT	Séparatif (faible linéaire unitaire)	158	2800	Boues activées aération prolongée	1994	Oui
Montgaillard	SYDEC	Séparatif	89	300	Filtres plantés de roseaux	2013	Oui
Montsoué	SYDEC	Séparatif	21	120	Filtres à sable	2001	Oui
Monségur	SEMT	Séparatif	60	375	Filtres plantés de roseaux	2010	Oui
Morganx	SEMT	Séparatif	7	25	Filtres à sable	2007	Oui
Poudenx	SEMT	Séparatif	31	75	Filtres plantés de roseaux	2005	Oui
Saint-Cricq-Chalosse	SYDEC	Séparatif	85	200	Lit bactérien	1975	Non
Samadet (bourg)	SEMT	Séparatif	282	1100	Boues activées aération prolongée	2012	Oui

Samadet (ZA de Boscq)	SEMT	Séparatif	4	100	Lagunal naturel	1997	Oui
Sarraziet	SEMT	Séparatif	6	100	Microstation de type boues activées	2013	Oui
Urgons	SEMT	Séparatif	54	195	Lagunal naturel	2000	Oui

Caractéristiques des systèmes d'assainissement collectifs

Le dossier fournit les précisions suivantes relatives à la non-conformité des stations d'épuration de Geaune et Saint-Cricq-Chalosse :

– **Geaune** :

La non-conformité en performance depuis 2015 est la conséquence :

- de l'importance des surverses en tête de station par temps de pluie,
- des dysfonctionnements en période de surcharge hydraulique,
- de l'acceptabilité insuffisante du milieu récepteur actuel.

Un projet de nouvelle station d'épuration est en cours, d'une capacité de 1 200 EH (au lieu de 1 000 EH actuellement) et avec un rejet dans un autre cours d'eau.

– **Saint-Cricq-Chalosse** :

La non-conformité en performance et en équipement est la conséquence :

- du dépassement de la capacité hydraulique nominale,
- de l'acceptabilité insuffisante du milieu récepteur actuel.

La mise en service de la nouvelle station d'épuration, d'une capacité de 300 EH (au lieu de 200 actuellement) et avec un rejet dans un autre cours d'eau, est prévue pour la fin de 2025.

Propositions de zonages

Le dossier indique que :

- Le développement de l'urbanisation est principalement localisé sur la zone d'assainissement collectif.
- Le zonage d'assainissement retenu consiste à :
 - actualiser la zone d'assainissement collectif aux zones urbaines déjà desservies par l'assainissement collectif ;
 - étendre la zone d'assainissement collectif aux futures zones d'urbanisation proposées au sein du PLUi.

Dans ce cas, il est parfois nécessaire de réaliser une extension du réseau d'eaux usées.

Les études de faisabilité ont par ailleurs porté sur :

- l'adéquation entre les capacités des 23 stations de traitement et leur taux de charge futur en fonction du nombre de logements futurs raccordés ;
- la faisabilité technique des raccordements au réseau existant et des extensions en cas d'éloignement des zones urbanisables, en proposant aux communes un ou deux scénarios techniques.

Ainsi, les zonages d'assainissement retenus présentent les critères suivants :

- Le potentiel de développement de l'urbanisation des 39 communes est localisé en grande partie en zone desservie par l'assainissement collectif.
- Une extension du réseau existant est prévue pour la majorité des communes, excepté Dumes, Lauret, Poudenx.

Ces extensions visent à raccorder les zones urbanisables 1AU et 2AU, mais également certaines zones ou parties de zones urbanisées au sein des communes : Arboucave (UB), Dumes (UB), Lacajunte (UB), Montaut (parcelle F87), Montsoué (UA).

- Quelques zones urbanisables demeurent toutefois en assainissement non collectif. Le porteur du projet souligne :
 - aucun enjeu majeur vis-à-vis de l'environnement n'a été recensé au droit des secteurs concernés ;
 - le caractère souvent diffus du développement pour chaque zone concernée : faible quantité de logements répartis sur plusieurs secteurs.
- Le reste des territoires communaux demeure en assainissement non collectif.

Le tableau *infra* synthétise pour chaque commune le nombre total de logements potentiels prévus au sein du PLUi et le nombre de logements potentiels situés en zone d'assainissement non collectif :

Commune	Potentiel logements (PLUi)	Nb logements potentiels en ANC ⁴	Ratio de développement en zone AC ⁵
Arboucave	20	0	100%
Aubagnan	25	0	100%
Aurice	36	3	92%
Bats	36	2	94%
Coudures	30	0	100%
Dumes	8	5	37%
Geaune	102	6	94%
Haut-Mauco	96	1	99%
Horsarrieu	49	9	82%
Lacajunte	11	3	73%
Lauret	11	8	27%
Mant	27	3	89%
Montaut	34	6	82%
Montgaillard	49	15	69%
Montsoué	50	9	82%
Monségur	48	12	75%
Morganx	12	6	50%
Poudenx	17	11	35%
Saint-Cricq-Chalosse	30	10	66%
Samadet	69	26	62%
Sarraziat	20	8	60%
Urgons	15	5	67%

Développement en zone d'assainissement collectif

Impacts du développement potentiel sur les stations d'épuration (STEP)

Le tableau *infra* précise la capacité actuelle des stations d'épuration et indique leur capacité résiduelle future en tenant compte du nombre de logements futurs raccordés :

⁴ et ³ ANC – AC : Assainissement non collectif – Assainissement collectif.

Commune	Capacité de la STEU (EH)	Taux de charge actuel (EH)	Capacité résiduelle actuelle (EH)	Nb de logements futurs raccordés	Taux de charge futur (EH)	Capacité résiduelle future (EH)	Charge résiduelle future par rapport à la capacité de la STEU
Arboucave	150	80	70	20	120	30	20%
Aubagnan	700	504	196	55	614	86	12%
Coudures							
Aurice	600	130	470	33	196	404	67%
Bats (Bourg)	190	135	55	24	183	7	4%
Bats (Bidalons)	70	51	19	1	53	17	24%
Dumes	300	160	140	8	176	124	41%
Geaune	1000	650	350	96	842	158	16%
Haut-Mauco	1000	330	670	110	850	150	15%
Horsarrieu	450	213	237	43	299	151	34%
Lacajunte	50	25	25	8	41	9	18%
Lauret	12	3	9	3	12	0	0%
Mant	120	60	60	27	114	6	5%
Montaut	2800	2412	388	28	2468	332	12%
Montgaillard	300	175	125	34	243	57	19%
Montsoué	120	45	75	36	118	2	2%
Monségur	375	150	225	37	224	151	40%
Morganx	25	13	12	6	25	0	0%
Poudenx	75	55	20	6	67	8	11%
Saint-Cricq-Chalosse	300	192	108	20	232	68	23%
Samadet (Bourg)	1100	450	650	43	589	511	46%
Samadet (ZA du Boscq)	100	10	90	0	46	54	54%
Sarraziat	100	21	79	12	45	55	55%
Urgons	195	95	100	10	115	80	41%

Le dossier précise les points suivants :

- Une partie de zones à urbaniser a été classée en 2AU, impliquant une ouverture à l'urbanisation subordonnée à la mise en service d'une nouvelle station d'épuration ou l'extension de la station existante :
 - Bats (STEP du bourg) : potentiel de 9 logements sur la zone 2AU ;
 - Geaune : potentiel de 42 logements sur les deux zones 2AU ;
 - Montsoué : potentiel de 5 logements sur la zone 2AU.
- Saint-Cricq-Chalosse :
La capacité de la nouvelle STEP (300 EH), dont les travaux sont en cours et devraient être finalisés fin 2025, a été prise en compte.
- Haut-Mauco : le développement des activités représente une charge polluante supplémentaire à traiter sur la STEU, évaluée à 300 EH (280 EH pour les zones UXd2 et 1AUX d'Agrolandes et 20 EH pour la seconde zone 1AUX liée au projet d'implantation de l'UTD).
Le respect de la convention PUP d'Agrolandes vis-à-vis de la charge polluante maximale à raccorder au système d'assainissement collectif communal est par conséquent nécessaire ;
- Montaut : l'entreprise Lafitte envisageant de déconnecter ses eaux usées du système d'assainissement collectif communal, la commune a pour projet la reconfiguration de la station d'épuration actuelle à une capacité de 600 EH.

4. SCHEMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE D'AUBAGNAN

4.1. Contexte

Cadre général

Le zonage pluvial est un outil permettant aux collectivités de formaliser leur politique de gestion des eaux pluviales et de ruissellement⁶, intégrable dans les documents d'urbanisme. Il définit les mesures et les installations nécessaires à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, de l'écoulement des eaux pluviales et des pollutions associées.

Le Code général des collectivités territoriales (*article L2224-10, alinéas 3° et 4°*) précise que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Dans ce contexte, la commune d'Aubagnan, compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines, a décidé de se doter d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP). Celui-ci a été réalisé par les bureaux d'études Hydraulique Environnement Aquitaine (HEA) et CETRA.

La procédure d'élaboration s'appuie réglementairement sur :

- la délibération du conseil municipal, relatif à l'adoption du SDGEP ;
- la délibération du conseil municipal, décidant de recourir à une enquête publique unique et désignant la communauté de communes Chalosse Tursan comme l'autorité organisatrice ;
- la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, de ne pas soumettre le projet d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales à évaluation environnementale.

Composition du dossier

Les documents constituant le dossier de révision des zonages d'assainissement sont précisés au sein de la partie commune du présent rapport (*Chapitre A. Cadre général – § 4. Composition du dossier d'enquête – Page 8*).

4.2. Nature et caractéristiques du projet

Le schéma directeur de zonage des eaux pluviales (SDGEP) est composé de trois parties :

- le diagnostic ;
- les propositions d'aménagements, d'ordre curatif, portant sur des secteurs concernés par des problèmes avérés ;
- le zonage des eaux pluviales, d'ordre préventif, proposant des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales applicables pour les projets de construction et d'urbanisation.

⁶ Les eaux dites « pluviales » sont définies comme la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel). Les eaux dites « de ruissellement » sont définies non pas à partir d'un processus physique d'écoulement sur une surface, mais comme la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par ces dispositifs (*Rapport n° 010159-01 du CGEDD du 1^{er} avril 2017*).

Mesures curatives

Le dossier indique que, parmi les neuf secteurs à problèmes identifiés par la commune :

- un concerne un glissement de terrain et ne rentre pas dans le cadre du présent SDGEP ;
- un concerne une combinaison d'insuffisance de fossé (désordre pluvial, pris en compte par le SDGEP) et de débordement du Gabas (désordre fluvial, non pris en compte par le SDGEP).

Le dossier précise par ailleurs que les problèmes pluviaux recensés sont peu nombreux et représentent en général des enjeux faibles, en termes d'aléa et de vulnérabilité.

Le porteur du projet propose des aménagements chiffrés dans le cadre des problématiques liées aux inondations, le plus souvent de voiries, au sein de ces neuf secteurs.

Ils portent notamment sur :

- l'entretien régulier des fossés ;
- la création ou le reprofilage de fossés ;
- la reprise ou la mise en place de busages adaptés.

Mesures préventives

La typologie des mesures s'appuie sur :

- l'incitation à l'infiltration à la parcelle ;
- la maîtrise de l'imperméabilisation, grâce à la compensation de l'imperméabilisation, en réalisant un volume de stockage proportionnel à la surface imperméabilisée ;
- la définition de prescriptions concernant les constructions et le bâti ;
- la définition de zones d'application de ces mesures.

Les trois zones d'application différenciée de ces mesures (zones C, T et RSi), présentées au sein du dossier, ont été définies en fonction des critères suivants :

- l'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales ;
- la pente du terrain naturel ;
- la vulnérabilité face au risque de remontée de nappe.

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 8 septembre au mercredi 8 octobre 2025 à 12 heures, soit 31 jours consécutifs.

1. DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le président du tribunal administratif de Pau a désigné⁷ la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique unique (*annexe 1*) :

Président : M. Philippe CORREGE.

Membres titulaires : Mme Valérie BEDERE et M. Pascal MONNET.

Membre suppléant : Mme Amélie CARDINET.

2. CONCERTATION PRÉALABLE A LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

Modalités de la concertation

Par délibération du 28 septembre 2017, la communauté de communes Chalosse Tursan (CCCT) a défini les modalités de concertation, mises en œuvre durant l'élaboration du PLUi :

- Affichage permanent, au siège de la CCCT et dans les mairies des communes, des dispositions nouvelles proposées.
- Mise à disposition du public d'un cahier d'observations et de propositions, au siège de la CCCT et dans les mairies des communes.
- Information des évolutions de la procédure sur le site internet communautaire et par le biais du bulletin communautaire.
- Tenue de plusieurs réunions publiques.

Bilan de la concertation

Le dossier présente le bilan de la concertation⁸, arrêté par le conseil communal le 14 novembre 2024, dont la commission d'enquête retient les points suivants :

- 511 demandes ou observations ont été portées sur les cahiers d'observations et de propositions :
 - 493 demandes d'évolution ou de maintien de dispositions d'urbanisme en vigueur ;
 - 4 demandes d'information ;
 - 14 demandes non localisées ou non localisables.
- Ces demandes et les réponses du porteur du projet sont jointes au dossier d'enquête, proposées sous forme de tableau de synthèse.
- L'information du public a été réalisée selon les modalités définies :
 - les phases du projet de PLUi (Diagnostic et enjeux – PADD – Traduction réglementaire) ont été présentées au sein de l'espace dédié sur le site internet de la communauté de communes ;
 - 8 articles sont parus dans le bulletin communautaire, de 2017 à 2023.
- La communauté de communes a décidé d'organiser 3 réunions publiques pour chaque phase du PLUi (Diagnostic/PADD – Traduction réglementaire) au sein des trois communes principales (Geaune, Hagetmau et Saint-Sever), soit 6 réunions publiques entre 2019 et 2024.
- L'annonce des réunions publiques a fait l'objet d'un affichage dans les mairies des communes membres, au siège et sur le site internet de la communauté de communes ainsi que par voie de presse (6 articles dans Sud-Ouest).

⁷ Décision n° E25000058 / 64 du 12 juin 2025.

⁸ Pièce 0, Chapitre 4 : Bilan de la concertation.

- Des comptes rendus reprenant le contenu des échanges, ont été systématiquement produits suite aux réunions publiques, publiés sur le site internet de CLN et versés dans les dossiers d'avancement tenus à la disposition du public dans les dix mairies et au siège de CLN.

3. MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Préparation et organisation

Dès la notification de la décision du tribunal administratif de Pau, la commission d'enquête a pris contact avec le service en charge du dossier au sein de la communauté de communes Chalosse Tursan (CCCT), en vue de prendre connaissance du dossier d'enquête d'une part, d'examiner les modalités pratiques de l'organisation de celle-ci d'autre part.

Une première réunion au siège de la CCCT a permis de définir :

- les dates de l'enquête publique unique, ainsi que sa durée ;
- les échéances réglementaires au terme de l'enquête ;
- les formalités d'affichage et de publicité ;
- les lieux de permanences.

C'est ainsi que les communes principales issues des trois anciennes communautés de communes (Geaune, Hagetmau, Saint-Sever) ont accueilli seize permanences sur des créneaux différents : 4 permanences à la mairie de Geaune, 6 permanences à la mairie d'Hagetmau et 6 permanences à Saint-Sever, siège de la communauté de communes et siège de l'enquête publique.

Un registre a été mis en place au sein de chacun des trois lieux de permanence.

Enfin, le registre dématérialisé de l'agence landaise pour l'informatique (ALPI) a été choisi par la communauté de communes.

Réunions

- Une **réunion** a été organisée le 4 juillet, dédiée à la présentation générale du projet et la définition conjointe des modalités de l'enquête publique unique, traduites ensuite par l'arrêté prescrivant l'enquête publique⁹ et l'avis d'enquête, dont les projets ont été validés par la commission d'enquête avant leur diffusion.
- Une **deuxième réunion** s'est tenue le 28 juillet au siège de la communauté de communes, destinée à compléter les informations de la commission d'enquête relatives à certains points du dossier.

4. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

4.1. Publicité légale et accès au dossier d'enquête

L'enquête publique unique a été annoncée conformément à l'arrêté prescrivant la mise à l'enquête du projet et à la réglementation (*article R123-11 du Code de l'environnement*).

Presse

L'avis d'enquête publique a été publié dans les délais imposés au sein de deux journaux locaux :

- *Sud-Ouest* : éditions Landes des 23 août et 13 septembre 2025.
- *Le Sillon* : éditions des 2 août et 12 septembre 2025.

Les insertions dans les journaux sont en annexe 3 du rapport.

Affichage

Le public a été informé, par voie d'affichage réglementaire, de l'ouverture de l'enquête publique unique dans les 50 communes et au siège de la CCCT.

⁹ Arrêté intercommunal n° 25-URBA-01 du 15 juillet 2025.

L'affichage de l'avis d'enquête fournissait les informations suivantes :

- l'objet de l'enquête,
- les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête,
- la composition de la commission d'enquête,
- les dates et les lieux des permanences,
- les modalités de transmission des observations sur les registres papier, par courrier postal ou déposé, et par courrier électronique,
- l'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé pour permettre au public de transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête,
- les lieux ainsi que les horaires de consultation du dossier d'enquête sur support papier,
- les modalités de consultation du dossier d'enquête sur un site internet ainsi que sur un poste informatique mis à disposition au siège de l'enquête et dans les dix mairies,
- les coordonnées des personnes susceptibles de délivrer des informations concernant l'enquête en question.

La commission d'enquête a constaté les affichages au sein des mairies de Geaune et Hagetmau, ainsi qu'au siège de la CCCT.

Internet

L'arrêté et l'avis d'enquête publique ont été publiés sur le site internet de la communauté de communes, avec un lien vers le registre dématérialisé.

Accès au dossier

Le dossier complet était consultable au sein du siège de la communauté de communes Chalosse Tursan, siège de l'enquête, ainsi qu'au sein des mairies de Geaune et Hagetmau :

- sur support papier ;
- sur un poste informatique.

La commission d'enquête a vérifié la concordance entre les versions papier et numérique, ainsi que l'accessibilité au public, en fin de semaine précédant l'ouverture de l'enquête.

4.2. Organisation et tenue des permanences

Le public a été accueilli lors de 16 permanences :

- Mardi 9 septembre en mairie d'Hagetmau.
- Mardi 9 septembre au siège de la communauté de communes.
- Jeudi 11 septembre en mairie de Geaune.
- Lundi 15 septembre en mairie de Geaune.
- Lundi 15 septembre au siège de la communauté de communes.
- Mercredi 17 septembre au siège de la communauté de communes.
- Samedi 20 septembre en mairie d'Hagetmau.
- Jeudi 25 septembre au siège de la communauté de communes.
- Jeudi 25 septembre en mairie d'Hagetmau.
- Vendredi 26 septembre en mairie de Geaune.
- Jeudi 2 octobre au siège de la communauté de communes.
- Jeudi 2 octobre en mairie d'Hagetmau.
- Samedi 4 octobre en mairie d'Hagetmau
- Mercredi 8 octobre au siège de la communauté de communes, en mairies d'Hagetmau et de Geaune.

5. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident, notamment concernant :

- l'information légale du public ;
- les permanences, tenues conformément à l'avis d'enquête publique ;
- la mise à la disposition du public des registres papier en mairies et au siège de l'enquête, ainsi qu'une adresse électronique pour la transmission des observations, pendant toute la durée de l'enquête publique ;
- l'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête ;
- l'accueil de tous les visiteurs au cours des permanences ;
- les réponses aux interrogations formulées par la commission d'enquête en cours d'enquête.

6. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Les trois registres ainsi que l'ensemble des documents annexés à ceux-ci, ont été collectés par la commission d'enquête le 8 octobre.

Les registres ont été clos par la commission d'enquête le 8 octobre, puis conservés jusqu'à leur remise en mains propres avec le rapport d'enquête et l'avis de la commission d'enquête, au porteur du projet le 10 novembre 2025.

7. NOTIFICATION DU PROCÈS –VERBAL DES OBSERVATIONS – MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DU PROJET

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis et commenté au porteur du projet le 15 octobre 2025 (*Annexe 4*).

Le mémoire en réponse transmis par courriel par le porteur du projet, a été reçu par la commission d'enquête le 30 octobre 2025 (*Annexe 5*).

8. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Le registre dématérialisé a réglementairement regroupé les contributions du public :

- soit rédigées sur le registre dématérialisé lui-même,
- soit envoyées à l'adresse courriel du registre.

Le registre papier au siège de l'enquête a réglementairement intégré les courriers reçus.

Données chiffrées

- **228 contributions** ont été enregistrées au cours de l'enquête publique.

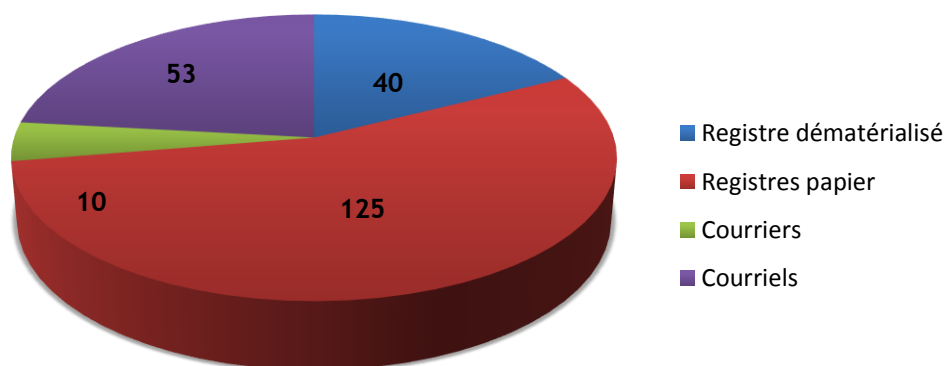
Toutefois, 49 contributions sont doublées ou triplées, voire quadruplées.

Le nombre total de contributions à traiter est par conséquent de **202**.

- **4** courriels, reçus après la fin de l'enquête, n'ont pas été comptabilisés. Ils ne sont par conséquent pas traités par la commission d'enquête.
- Les **228 contributions** ont été transmises par les supports suivants :
 - Courriers : 10.
 - Courriels : 53.
 - Registre dématérialisé : 40.
 - Registres papier : 125.

- Le registre dématérialisé a reçu **652 visites** et a rendu publiques **92 contributions** :
 - 52 courriels (le 53^e a été reçu 4 minutes avant la clôture du registre dématérialisé et n'a donc pas été publié) ;
 - 40 inscrites directement sur le registre dématérialisé par les contributeurs.
- **248 documents** ont été joints aux contributions :
 - 21 reçus par courrier ;
 - 114 reçus par courriels ;
 - 34 sur le registre dématérialisé ;
 - 82 joints aux registres papier.
- La commission d'enquête a reçu 188 personnes, réparties sur 16 permanences.
- **4 mails**, reçus après la clôture de l'enquête, n'ont pas été comptabilisés.
- Les tableaux et le graphique suivants synthétisent les données évoquées *supra* :

Personnes reçues durant les permanences	Nombre total d'observations	Registre dématérialisé	Registres papier	Courriers	Courriels
188	228	40	125	10	53



- La **répartition des visites** du public durant les permanences est la suivante :

Communes	Visites
Communauté de communes	68
Geaune	37
Hagetmau	83
TOTAL	188

- La **répartition des observations** est la suivante (certaines contributions concernent deux communes) :

Commune	Contributions
Inconnu	5
Territoire de la CCCT	4
Arboucave	2
Aubagnan	0
Audignon	2
Aurice	6
Banos	3

Bas-Mauco	4
Bats	1
Castelnau-Tursan	7
Castelner	3
Cauna	5
Cazalis	2
Clèdes	0
Coudures	1
Dumes	4
Eyres-Moncube	4
Fargues	5
Geaune	4
Hagetmau	30
Haut-Mauco	2
Horsarrieu	10
Labastide-Chalosse	0
Lacajunte	0
Lacrabe	3
Lauret	1
Mant	3
Mauries	0
Miramont-Sensacq	2
Momuy	10
Monget	4
Monségur	1
Montaut	0
Montgaillard	2
Montsoué	3
Morganx	0
Payros-Cazautets	3
Pécorade	2
Peyre	4
Philondenx	2
Pimbo	9
Poudenx	0
Puyol-Cazalets	4
Sainte-Colombe	3
Saint-Cricq-Chalosse	0
Saint-Sever	56
Samadet	12
Sarraziat	1
Serres-Gaston	1
Serreslous-et-Arribans	1
Sorbets	1
Urgons	1

AVIS, OBSERVATIONS RÉPONSES ET ANALYSES

1. AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été sollicitée pour les projets d'élaboration du PLUi, de révision des trente-neuf zonages d'assainissement des eaux usées et d'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan.

Les personnes publiques ont été associées ou consultées dans le cadre du projet d'élaboration du PLUi.

1.1. Concernant le projet d'élaboration du PLUi

Le dossier du projet de PLUi a été transmis aux personnes publiques associées et consultées (PPA/PPC) le 21 novembre 2024.

Le tableau suivant présente le détail des organismes sollicités et les avis délivrés :

PPA-PPC	Avis
Conseil départemental des Landes	Observations
Institution Adour	1 réserve – 4 recommandations
PETR Adour Chalosse Tursan	Favorable sans observation
Réseaux de transport d'électricité (Groupe exploitation transport)	Observation
SEPANSO Landes	Observations
Syndicat Adour Midouze	Observations
Syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan	Observations
Chambre d'agriculture des Landes	Favorable avec réserves
Institut national de l'origine et de la qualité	Pas d'observation
Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	Défavorable sur 2 points Favorable avec réserve
Direction départementale des territoires et de la mer des Landes (DDTM)	Favorable avec réserves
Communauté de communes d'Aire su l'Adour	Favorable sans observation
Communauté de communes Lacq Orthez	Pas d'observation
Communauté de communes Terres de Chalosse	Pas d'observation
38 communes limitrophes	
Chambre de commerce et d'industrie des Landes	
Chambre des métiers et de l'artisanat des Landes	
Conseil régional Nouvelle-Aquitaine (Direction de l'aménagement)	
Délégation militaire départemental	
ENEDIS	
Etablissement du service d'infrastructure de la Défense de Bordeaux (DIVGP/BGAD/SU)	
SAGE	
Société des Amis de Navarosse	
Syndicat du bassin versant des Luys	
Service départemental d'incendie et de secours	
Syndicat des bassins versants du Gabas, du Louts et du Bahus	
SICTOM du Marsan	
SIETOM de Chalosse	
Direction territoriale SNCF Réseau Nouvelle-Aquitaine Poitou-Charentes Transports Ferroviaires	

SNI sud-ouest	
SYDEC des Landes	
Syndicat des eaux Les Eschourdes	
TEREGA	
XL HABITAT des Landes	
Centre régional de la propriété forestière Nouvelle-Aquitaine (CRPF)	
Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine	
Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)	
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes (UDAP)	
Communes de la CCCT	
ARBOUCAVE	Favorable
AUBAGNAN	Favorable avec observations
AUDIGNON	Favorable
AURICE	Favorable
BANOS	Favorable
BAS-MAUCO	Favorable
BATS-TURSAN	Défavorable
CASTELNAU-TURSAN	Favorable avec observations
CASTELNER	Défavorable
CAUNA	Favorable
CAZALIS	Favorable avec observations
CLEDES	Favorable
COUDURES	Favorable
DUMES	Favorable
EYRES-MONCUBE	Favorable
FARGUES	Favorable avec observations
GEAUNE	Défavorable
HAGETMAU	Favorable avec observations
HAUT-MAUCO	Favorable
HORSARRIEU	Favorable avec observations
LABASTIDE-CHALOSSE	Favorable
LACAJUNTE	Favorable
LACRABE	Défavorable
LAURET	Favorable
MANT	Favorable
MAURIES	Favorable
MIRAMONT-SENSACQ	Favorable avec observations
MOMUY	Favorable avec observations
MONGET	Favorable
MONSEGUR	Favorable
MONTAUT	Favorable
MONTGAILLARD	Favorable avec observations
MONTSOUE	Favorable
MORGANX	Favorable avec observations
PAYROS-CAZAUTETS	Défavorable
PECORADE	Favorable
PEYRE	Favorable avec observations
PHILONDEX	Défavorable
PIMBO	Favorable avec observations
POUDENX	Favorable avec observations
PUYOL-CAZALET	Favorable
SAINTE-COLOMBE	Favorable
SAINT-CRICQ-CHALOSSE	Favorable avec observations
SAINT-SEVER	Défavorable
SAMADET	Favorable
SARRAZIET	Favorable
SERRES-GASTON	Favorable avec observations
SERRESLOUS-ET-ARRIBANS	Favorable avec observations
SORBETS	Favorable
URGONS	Favorable

Les avis des organismes sollicités n'ayant pas répondu sont réputés favorables.

Le dossier d'enquête publique comportait les avis de la mission régionale d'autorité environnementale et des personnes publiques associées, ainsi que les réponses de la communauté de communes aux différents avis.

La commission d'enquête souligne en particulier les éléments suivants, relevés au sein des avis exprimés par la mission régionale d'autorité environnementale et les personnes publiques associées :

► **Mission régionale d'autorité environnementale**

En synthèse de l'avis du 24 février 2025, la commission d'enquête relève les éléments suivants :

➤ **Des points nécessitant des compléments de méthodologie, d'explications, de précisions notamment :**

- La compatibilité du PLUi avec le PLH et le SRADDET.
- La cohérence du scénario démographique de référence avec la tendance observée ces dernières années.
- Les choix ayant conduit à la nécessité d'ouvrir des extensions urbaines sur des espaces naturel, agricole et forestier pour de l'habitat.
- La définition de l'enveloppe urbaine.
- L'appui sur les 5 polarités.
- Le calcul de la consommation d'espace prévue pour atteindre l'objectif du SRADDET en prenant en compte l'ensemble des consommations.
- Une analyse des incidences du projet de PLUi sur les habitats communautaires basée sur une cartographie faisant figurer les secteurs de développement et les sites Natura 2000.

➤ **Des ajouts/modifications à apporter aux règlements graphique et/ou écrit**

- L'introduction d'un critère inter-distance entre les bâtiments dans l'enveloppe urbaine.
- Une bande de recul de la constructibilité le long des cours d'eau variable selon la sensibilité du milieu.
- Les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée Np.
- Une trame noire afin de prioriser les interventions sur l'éclairage public dans les secteurs présentant les enjeux les plus forts pour les oiseaux et les chiroptères.
- L'inscription dans le règlement et les OAP concernées de la protection des abords des cours d'eau afin de mieux prendre en compte les risques d'inondation liés à leur débordement.

➤ **Des ajustements sur les stratégies adoptées**

- La réduction significative de la consommation d'espace par une augmentation des densités de logements dans les « polarités » et une plus forte densification du foncier à vocation économique.
- Un renforcement de la protection des réservoirs biologiques et des corridors écologiques dans le règlement graphique et certaines OAP où ils ont été identifiés.
- L'évitement des zones humides avérées et leur protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- L'évitement des incidences sur des espèces protégées en ne permettant pas l'urbanisation des parcelles les accueillant.
- La prise en compte de l'ensemble des usages, notamment agricoles, dans l'évaluation de la pression sur les masses d'eau.
- Le conditionnement de toute urbanisation à l'existence d'un système d'assainissement collectif performant et suffisamment dimensionné pour les deux communes de Bats et Geaune.

► **Préfecture des Landes (Direction départementale des territoires et de la mer)**

En synthèse de l'avis de l'Etat du 24 mars 2025, la commission d'enquête relève les éléments suivants :

➤ **Des points nécessitant des compléments de méthodologie, d'explications, de précisions notamment :**

- Des justifications au sein de l'étude de densification.

- La consolidation des données de consommation en particulier sur la question de la prise en compte de la consommation des 20,26 ha du secteur Agrolandes pour les extensions nord et ouest sur Haut-Mauco.
- La correction de la consommation projetée de 143,1 ha et non 131,9 ha.
- La justification du caractère exceptionnel des STECAL.
- La consolidation de l'échéancier d'ouverture de 3 zones 2AU en 1AU et le conditionnement aux travaux de mise en conformité de la station de traitement à Geaune.
- La justification STECAL à Cauna, Poudenx, Mant.
- Les projections avancées pour justifier l'objectif de croissance démographique.
- La compréhension de la baisse des logements vacants.
- Le recensement des haies bocagères.
- L'étude environnementale approfondie des secteurs prévus pour la production d'énergies renouvelables.
- La vérification SIG de corridors écologiques protégés.
- Des éléments concernant les risques notamment :
 - les zones concernées par l'inondation par débordement des cours d'eau,
 - les terrains situés en aléas fort incendie,
 - certaines zones soumises à l'aléa retrait-gonflement d'argiles.
- Des informations et documents concernant l'assainissement (schémas directeurs et zonages d'assainissement, dates de conformité des stations d'épuration et erreurs, révisions de zonage).
- Des anomalies sur les capacités des stations d'épuration.
- Des scénarios comparatifs avec maintien en assainissement non-collectif et création d'un assainissement collectif.

➤ **Des ajouts/modifications à apporter aux règlements graphique et/ou écrit**

- La délimitation de certains zonages UB, UH, AU.
- La possibilité d'extension en zone A et N.
- Les possibilités concernant l'agrivoltaïsme.
- La destination « Hébergements touristiques » en A.
- Des règles permettant de garantir la production des logements sociaux dans les OAP.
- Le rappel des autorisations nécessaires de la CDPENAF/CDNPS pour les changements de destination.
- Le secteur « Salligot » en ZNIEFF de type 2.
- La règle de recul de 20 m pour les constructions « industrie » en zone aléa fort incendie.
- La prise en compte des risques dans les documents graphiques du règlement.
- L'actualisation du report graphique des zones inondables.
- L'évitement des secteurs à risque inondation par débordement de cours d'eau.
- L'évitement, la réduction ou la justification de secteurs en zone inondation par remontées de nappe.
- L'actualisation de deux secteurs en zone de contact risque incendie.
- La réduction du linéaire de contact en zone risque incendie.
- Le report des canalisations de transport de gaz naturel.
- La règle de recours à l'assainissement non collectif.
- La notion d'assainissement autonome en 1AUarc et 1AUb.
- La règle de raccordement des zones U et AU.
- Des compléments au niveau du règlement et des annexes concernant les conditions d'assainissement sur certaines zones identifiées et la cartographie.
- La traduction réglementaire des éléments bâtis repérés au titre du L151-19.
- Des ajustements ou compléments sur les dispositions réglementaires concernant les constructions en zone d'habitat.
- L'actualisation des servitudes AC2.
- Les haies pour la continuité paysagère à proximité des bourgs et extensions.
- L'insertion paysagère dans les secteurs de pente.
- Quelques éléments d'aspect concernant les zones A et N.

- Les accès multiples sur voirie à proscrire au profit d'aménagement d'ensemble mutualisant les accès.

➤ **Des ajustements sur les stratégies adoptées**

- L'application de l'évitement des zones humides et pas de compensation dans les OAP.
- L'évitement notamment pour les secteurs prévus pour la production d'énergies renouvelables.
- Les critères concernant le choix de l'assainissement non collectif.
- Des zones proposées à l'urbanisation considérées comme non compatibles avec le PADD.

► **Conseil départemental des Landes**

En synthèse de l'avis du conseil départemental des Landes du 13 décembre 2024, la commission d'enquête relève les éléments suivants :

➤ **Des ajouts/modifications à apporter aux documents**

- Concernant les orientations d'aménagement et le paysage :
 - accentuer les efforts de protection et de valorisation paysager en classant davantage de haies bocagères et en intégrant les mares comme éléments fixes du paysage à préserver ;
 - étendre la protection aux arbres bordant les mares, à la prairie, au bois où elles se situent ;
 - intégrer les mares et petits plans d'eau comme éléments paysagers à préserver dans les documents graphiques.
- Concernant les orientations d'aménagement, la consommation foncière et la densité :
 - introduire la notion de densité et de formes urbaines en lien avec la préservation des centres-bourgs.
- Concernant la prise en compte du risque inondation sur le secteur Picouet à Eyres-Moncubie :
 - mettre en place des mesures de protection des haies végétales récemment plantées ;
 - prendre en compte le risque au sein de l'OAP « secteurs de diversité commerciale protégée ».
- Concernant le risque inondation sur la commune de Saint-Sever :
 - prendre en compte le risque sur l'ensemble des parcelles en amont du stade, aux abords de l'Escloupé, secteur Bordenave ;
 - prendre en compte le risque au niveau de la zone commerciale, secteur Péré.
- Concernant la protection de la biodiversité
 - faire évoluer le périmètre de certains EBC en zone Np couvrant les sites Nature 40, afin d'assurer une compatibilité avec leurs objectifs de gestion.

► **Syndicat Adour Midouze**

En synthèse de l'avis du syndicat Adour Midouze du 14 février 2025, la commission d'enquête relève les éléments suivants :

- La mise à la disposition de la CCCT de l'étude hydraulique et hydromorphologie mettant en lumière le fonctionnement des bassins versant du Bos, Lacrauste, Pératge ainsi que du réseau secondaire afin d'abonder les zones à risque sur le périmètre de la communauté de communes.
 - intégrer ces éléments pour éviter l'implantation de nouveau enjeux dans ces champs d'expansion ou zone d'écoulement des crues ;
 - prendre en compte les conclusions de l'étude qui montrent que le fonctionnement en crue du bassin versant du Bos et de son réseau hydrographique ne laisse pas voir de solutions d'atténuation des aléas, selon l'état initial de 2022.
- L'existence de deux projets d'itinérances douces portés par le syndicat sur le territoire de la CCCT.

► Institution Adour

En synthèse de l'avis de l'Institution Adour du 26 février 2025, au titre de la commission locale de l'eau (CLE) du bassin amont de l'Adour, la commission d'enquête relève les éléments suivants :

- Des réajustements pour garantir la pleine compatibilité avec le SAGE Adour amont :
 - l'évitement des zones humides pour les zones à urbaniser et les OAP ;
 - le retrait des 5 OAP présentant des zones humides ou le conditionnement à l'évitement ;
 - l'écartement du zonage Npv de l'espace de mobilité de l'Adour ;
 - le rapprochement des structures gestionnaire de l'eau potable pour s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau (actuelle et à venir) à la vue des objectifs de croissance démographique ;
 - la précision d'une pluie de référence minimale à gérer pour les aménagements nécessitant des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
 - la poursuite des réflexions avec le SPANC pour identifier les leviers d'actions permettant d'améliorer les systèmes d'assainissement autonome.

► Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Adour Chalosse Tursan

Dans son avis du 18 février 2025, le bureau du PETR a formulé un avis favorable à l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Chalosse Tursan accompagnée de l'abrogation des cartes communales actuellement opposables au tiers :

- L'analyse notamment du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT, permet de conclure à la compatibilité dans son intégralité entre le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Chalosse Tursan, l'abrogation des 12 cartes communales qui l'accompagne, et le SCOT Adour Chalosse Tursan à ce jour approuvé et applicable.

► Syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan

En synthèse de l'avis du syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan du 13 février 2025, la commission d'enquête relève les éléments suivants :

- La liste des opérations d'urbanisme nécessitant des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif pour desservir la zone à urbaniser.
- La liste des opérations d'urbanisme nécessitant des travaux sur le réseau d'eau potable, notamment des travaux de renforcement ou d'extension de réseau, pour alimenter la zone à urbaniser.
- Deux remarques :
 - une partie du financement des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif et de renforcement et l'extension du réseau d'eau potable est à la charge de la collectivité ;
 - la défense incendie liée à ces opérations n'est pas prise en compte par le syndicat dans l'avis car il s'agit d'une compétence communale.

► Chambre d'agriculture des Landes

La chambre d'agriculture des Landes émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte d'éléments dont les principaux objets sont repris ci-après :

- L'absence d'inventaire CUMA.
- La surface de plancher maximale pour les constructions d'habitation autorisée en A.
- L'intégration paysagère des hangars et bâtiments agricoles en zone Ap.
- Le changement de destination sous réserve de ne pas pénaliser l'activité agricole ni l'évolution des exploitations.
- Un rajout concernant les « affouillements et exhaussements des sols ».
- La suppression de la réglementation de l'emprise au sol en A et N.
- L'autorisation en zone N de l'ensemble des constructions et installations agricoles à condition d'être nécessaires à l'activité et de ne pas porter atteinte à l'environnement.
- En l'absence de précision concernant la présence potentielle de zones humides, le reclassement des secteurs de culture en zone A et non AP.

► **Commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Dans son avis du 2 avril 2025, la CDPENAF a formulé observations suivantes :

- STECAL Poudenx (site Paintball) : avis défavorable, parcelle située en zone à vocation agricole.
- STECAL Mant (hébergement touristique proche d'un moulin) : avis défavorable, absence de justification du caractère exceptionnel et du lien avec le moulin.
- 15 autres projets de STECAL : avis favorables.
- Règlement en zone N et A : favorable sous réserve de limiter les annexes à 40m². Recommande de veiller au caractère exceptionnel de dérogations accordées pour permettre des annexes à une distance supérieure à 30m de l'habitation principale.

► **Réseau de transport d'électricité (RTE)**

En synthèse de l'avis RTE du 31 décembre 2024, la commission d'enquête relève les éléments suivants :

- La liste des ouvrages du réseau public de transport d'électricité comprenant :
 - les liaisons aériennes 63 000 volts ;
 - les postes de transformation 63 000 volts.
- Les informations concernant le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) :
 - le plan des servitudes ;
 - la liste des servitudes.
- Le règlement qui nécessite des précisions aux chapitres « Dispositions générales » et « Dispositions particulières » pour les lignes électriques HTB et pour les postes de transformation.
- La liste par commune des ouvrages du Réseau Public de Transport d'Electricité traversant le territoire de la CCCT.
- La liste des communes suivantes de la CCCT non concernées par les ouvrages du réseau RTE.

► **Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature (SEPANSO) des Landes**

En synthèse de l'avis de la Fédération SEPANSO des Landes du 31 décembre 2024, la commission d'enquête relève les éléments suivants :

- Un grand nombre d'OAP en opposition avec la volonté de renforcer les bourgs et villes :
 - le nombre de projets va à l'encontre de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - non-respect du SRADDET.
- La question des paysages insuffisamment travaillée :
 - énoncer des orientations claires concernant les enseignes publicitaires ;
 - veiller à l'impact des installations photovoltaïques sur la qualité de vie et l'attractivité du territoire ;
 - mener une réflexion pour la préservation des forêts. Réprobation des coupes rases.
- La conservation des sites classés :
 - s'assurer qu'un secteur en friche n'abrite pas des espèces protégées avant d'engager des travaux ;
 - doubler les protections de classements de protection forte, ce qui imposerait des coupes raisonnées et raisonnables ;
 - anticiper les risques de pollutions pour garantir la protection des aires de captages ;
 - ajouter un développement sur le bâti ancien en qualité d'habitat pour diverses espèces, souvent protégées, rapaces nocturnes et chiroptères en particulier.
- La pérennisation des activités agricoles et sylvicoles :
 - importance des forêts multispécifiques ;
 - rotation des cultures favorable à la richesse faunistique et floristique.
- L'opposition aux parcs photovoltaïques sur les plans d'eau résultant de l'exploitation de carrières.

- Le règlement :
 - murs de clôture en parpaing : proscrire pour une réalisation secondaire la consommation de ressources non renouvelables ;
 - haies : ne pas planter ou proscrire les haies monospécifiques.
 - espèces invasives : mettre un lien pour accéder à la liste.

1.2. Concernant les projets de révision des trente-neuf zonages d'assainissement communaux

La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), sollicitée pour un examen au cas par cas de chacun des trente-neuf projets de révision des zonages d'assainissement, a décidé qu'aucun de ces projets n'est soumis à évaluation environnementale.

1.3. Concernant le projet d'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan

La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), sollicitée pour un examen au cas par cas, a décidé que ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2. OBSERVATIONS DU PUBLIC – TRAITEMENT PAR LA COMMISSION D'ENQUÊTE

2.1. Le procès-verbal des observations – Lecture du tableau des observations

Le détail des observations du public figure au sein du procès-verbal de synthèse des observations (annexe 4).

Le tableau du procès-verbal se lit selon les règles suivantes :

- Colonne « N°obs »
La numérotation est celle de la commission d'enquête, et correspond au traitement chronologique des contributions.
Il est à noter l'absence de l'observation n°55, correspondant à une contribution inscrite sur le registre dématérialisé mais non rendue publique à la demande du contributeur.
- Colonne « N°obs RD »
Le registre dématérialisé présente la particularité de ne pas numérotter les contributions à partir de la n°1. La numérotation des 93 contributions débute ainsi à la n°1716 et se termine à la 1791.
- Colonne « Support »
Les 228 observations ont été codifiées de la façon suivante :
 - 10 reçues par courrier : code « **Courrier** » ;
 - 53 reçues par courriel : code « **Email** » ;
 - 40 déposées sur le registre dématérialisé : code « **Registre dématérialisé** » ;
 - 125 déposées dans les registres papier : code « **Registre papier** ».
- Colonne « Référence »
Afin de faciliter le traitement ultérieur des pièces jointes aux observations, des courriers, ainsi que le report aux différents supports, les règles suivantes ont été appliquées :
 - contribution reçue par courrier : « **L** » ;
 - contribution rédigée sur le registre papier : « **Trigramme commune** » ;
 - contribution rédigée sur le registre dématérialisé : « **RD** » ;
 - contribution envoyée par email : « **E** ».

Un numéro d'ordre a été attribué à chaque contribution, suivi de la date (ND en cas d'absence de date).

– Colonne « Commune »

Cette colonne précise la commune concernée par la contribution.

2.2. Bilan général

– Concernant les 4 objets de l'enquête publique unique :

- 226 contributions concernent le projet d'élaboration du PLUi ;
- 2 contributions, au demeurant identiques, concernent le dossier de révision des zonages d'assainissement ;
- Aucune contribution ne traite des deux autres objets.

– La commission d'enquête note les contributions de :

- 14 mairies de la communauté de communes (*Audignon, Banos, Castelnau-Tursan, Castelner, Geaune, Hagetmau, Lacrabe, Lauret, Mant, Momuy, Pimbo, Saint-Sever, Sainte-Colombe, Samadet*) et une mairie extérieure (*Toulouzette*).
- La communauté de communes.
- 1 association (SEPANSO).
- 1 personne publique associée (SICTOM).

– La commission note le nombre important de personnes (188) qui ont souhaité rencontrer les commissaires enquêteurs, au regard du nombre total de contributions.

La commission d'enquête précise que les commissaires enquêteurs ont pour chaque permanence reçu le public au-delà des horaires planifiés, du fait de l'affluence.

2.3. Analyse des observations du public et des avis

L'analyse conduite par la commission d'enquête concerne les quatre projets de l'enquête publique unique.

Elle s'appuie sur les observations du public, l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), les avis des personnes publiques associées et consultées (PPA/PPC) et les réponses apportées par la communauté de communes

Dans ce cadre, la commission d'enquête constate que les observations du public et des personnes publiques associées et consultées concernent quasi exclusivement le projet de PLUi.

Cette analyse s'articule autour des thèmes suivants :

- Thème 1 : Scénario de développement.
- Thème 2 : Développement urbain et économique.
- Thème 3 : Zonages particuliers.
- Thème 4 : Changement de destination.
- Thème 5 : Milieux naturels.
- Thème 6 : Photovoltaïque.
- Thème 7 : Mobilités.
- Thème 8 : Risques et nuisances.
- Thème 9 : Eau – Assainissement.

La commission a analysé en tant que thèmes, l'abrogation des douze cartes communales, la révision des zonages d'assainissement des trente-neuf communes et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan :

- Thème 10 : Abrogation des douze cartes communales.
- Thème 11 : Révision des zonages d'assainissement des trente-neuf communes.
- Thème 12 : Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan.

3. ANALYSE THÉMATIQUE

Chaque thème présente un rappel du PADD le cas échéant, une synthèse des observations du public et éventuellement des avis des PPA/PPC, des éléments de réponse de la communauté de communes Chalosse Tursan, l'analyse de la commission d'enquête.

► Thème 1 – Scénario de développement

Même si le thème relatif au scénario de développement est absent des observations du public, il a paru opportun à la commission d'enquête de le traiter, dans la mesure où le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce thème regroupe par conséquent les points relatifs :

- au scénario démographique retenu et aux besoins en logements en découlant,
- au bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et à la réduction de l'artificialisation des sols,
- au potentiel disponible et à la capacité de densification.

Plusieurs contributeurs jugent que le projet ne privilégie pas suffisamment la densification en centre-ville de Saint-Sever et regrette notamment la réduction de zones de densification habitat, notamment sur l'avenue du Tursan.

Par ailleurs, certains points sont mis en exergue par la MRAe et les services de l'Etat (cf. §1 du présent chapitre – Pages 42 à 44).

Enfin, la SEPANSO estime que « le nombre de projets va à l'encontre de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF » et ne respecte pas le SRADDET.

Analyse de la commission d'enquête :

- Scénario démographique

La commission note le choix de la communauté de communes d'un retour à une croissance démographique annuelle de l'ordre de +0,8%, alors que le territoire semble s'inscrire dans une phase d'évolution démographique faible à moyenne de +0,3% en moyenne par an entre 2010 et 2021.

La communauté de communes s'appuie sur les données du plan local de l'habitat (PLH) et du SCoT, dont la commission relève la probable décorrélation avec la situation actuelle du fait de l'ancienneté de ces documents (le PLH arrive à échéance en 2025 et le diagnostic du SCoT date de 2014).

La communauté de communes argumente en outre ce choix par la cohérence avec l'évolution du territoire sur la période 1999-2010 (+0,8% annuellement en moyenne), ainsi que par le développement récent ressenti par les communes en 2021 et 2022.

Le choix de la communauté de communes semble constituer un pari sur l'avenir, basé sur le frémissement apparemment constaté sur les années 2021 et 2022 qu'il sera nécessaire de confirmer à court terme. A cet égard, le suivi de l'indicateur annuel proposé au sein du dossier, relatif à la réalisation de l'objectif de croissance démographique, apparaît indispensable.

Par ailleurs, le problème de légalité mis en exergue par les services de l'Etat en matière de projection démographique et la « forte rupture de tendance » relevée par la MRAe, doivent inciter la communauté de communes à compléter son argumentaire.

- Besoins en logements

La commission d'enquête relève la nécessité de consolider les chiffres relatifs aux besoins en logements au sein du dossier.

En effet, le rapport de présentation (*Tome 2 – Présentations et explications des orientations et dispositions – Page 8*) indique que le scénario final pris en compte et traduit dans le PLUi prévoit un « besoin de 1994 résidences principales sur la période 2025-2035, soit 163 logements en moyenne par an ». A cet égard, la commission note que la moyenne serait plutôt de 181 logements.

Par ailleurs, le tableau à la même page indique un besoin estimé à 1790 résidences principales sur la période 2025-2035, soit 163 logements par an.

Ce besoin de 1790 logements est d'ailleurs repris dans la suite du document (*pages 218 et 219*), mais il semble se confondre avec les capacités foncières nettes en production de logements (1605) auxquelles sont ajoutés les 135 logements vacants et la création de 50 logements par changements de destination (*pages 218-219*).

La commission d'enquête note toutefois que les créations de logements envisagés par le PLUi s'inscrivent *a priori* dans les enveloppes de productions de logements cadrées par le PLH et le SCoT, quel que soit le cas de figure retenu (1994 ou 1790 logements).

En outre, la commission d'enquête note la différence notable de décompte des logements vacants entre les données INSEE et celles de la communauté de communes, mais approuve la méthodologie employée par la communauté de communes, consistant notamment à impliquer les communes elles-mêmes pour confirmer les données collectées.

Enfin, la commission note la disposition du règlement reprenant les dispositions du PLH et prescrivant la réalisation d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations comportant au moins 20 logements dans les communes « polarités ».

A cet égard, la commission prend note de la réponse à une observation de l'Etat et des modifications proposées par la communauté de communes, relatives à l'ajustement des dispositions des OAP en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS).

- Consommation d'espaces NAF, réduction de l'artificialisation des sols

Le porteur du projet, pour déterminer l'évolution de la consommation d'espaces NAF, compare la consommation identifiée par le PLUi à la consommation d'espaces NAF sur la période 2014-2023. Il en déduit une réduction de 42% d'ici 2035, qu'il met en perspective avec l'objectif de réduction d'au moins 30% affiché au sein du PADD et ceux déterminés par le SCoT.

Dans ce cadre, la commission relève les points suivants :

- le projet de PLUi ayant été arrêté en novembre 2024, la période choisie 2014-2023, présentée comme les dix années réglementaires précédant l'arrêt du PLUi, omet la consommation d'ENAF en 2024.

Par ailleurs, le dossier précise que, les données des PA et PC pour 2023 étant partielles, l'analyse couvre la période jusqu'au 31 décembre 2022 ; les données seront complétées pour l'approbation du PLUi. Il manque ainsi également les données de consommation pour 2023.

La CCCT, dans son mémoire en réponse, apporte les informations nécessaires.

- le porteur du projet souligne à juste titre que les données de consommation d'ENAF du SCoT doivent être fiabilisées ;
- la réduction d'au moins 30% affichée au sein du PADD, validée par les services de l'Etat, est présentée comme un objectif intermédiaire ; elle est à ce titre prévue d'être réajustée dans le cadre de la mise en œuvre complète de la trajectoire « Zéro artificialisation nette – ZAN » ;
- la communauté de communes, à la demande de l'Etat, supprime le « coefficient modérateur » de 10% appliqué à la consommation prévisionnelle d'espaces NAF pour l'habitat et distinguant ainsi des surfaces « brutes » et « nettes ».

Les conséquences sont les suivantes :

- la réduction de consommation est corrigée à 37,2%, comme le précise la communauté de communes ;
- l'application stricte du ZAN pour la période 2030-2035 entraîne un dépassement de 50,4 hectares par rapport au maximum envisageable (au lieu de 39,2 ha) ;
- au regard de la trajectoire ZAN, le dépassement de 50,4 hectares abordé *supra* sur la période 2030-2035 confirme la nécessité, comme le souligne la communauté de communes, « d'une réévaluation à court-moyen terme » ;
- les superficies des projets d'extension nord et est du site Agrolandes ne sont pas intégrés à l'enveloppe du PLUi.

Le site, considéré d'intérêt supra-communautaire, est en effet l'objet auprès du conseil régional d'une procédure de demande de qualification relative à son envergure régionale.

En outre, la commission d'enquête note, dans le cadre de l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programme (*Rapport de présentation – Tome 2 – Page 251*) l'absence de mise en perspective de la compatibilité du PLUi avec le PLH au sein du chapitre *ad hoc*.

- Capacités de densification

L'identification des capacités foncières de densification est réalisée en appliquant une méthodologie présentée au sein du dossier, pour l'habitat (*Rapport de présentation – Tome 1 – Page 41*) et pour les zones d'activités et de mutations de sites économiques (*Rapport de présentation – Tome 1 – Page 125*).

Le dossier propose ainsi pour chaque commune (*Rapport de présentation – Tome 1 – Pages 44 à 93*), une photographie aérienne présentant notamment les capacités de densification au sein des enveloppes urbaines communales. Il précise en outre les surfaces communales concernées et le nombre de logements potentiels pour les différents cas d'espaces libres recensés : dents creuses, divisions parcellaires.

La démarche est identique pour le domaine économique.

La commission d'enquête note les réponses de la communauté de communes aux demandes de la commune d'Horsarrieu, aux incohérences relevées par l'Etat concernant certaines parcelles considérées en densification, à la recommandation de la MRAe qui considère que le comblement des dents creuses et les divisions parcellaires pourraient répondre au besoin en logements du PLUi sans prévoir d'extension urbaine pour de l'habitat.

► **Thème 2 – Développement urbain et économique**

Le PADD, dans ses deux axes d'orientations et ses objectifs, précise les principes régissant les conditions du développement de l'urbanisation :

- En matière de protection des milieux naturels et des continuités écologiques, le PLUi protège les espaces constitutifs de réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue identifiés sur le territoire. Il préserve de tout développement de l'urbanisation les milieux naturels reconnus d'intérêt patrimonial. Il maintient, et si possible renforce, les corridors écologiques. Il préserve les milieux naturels d'intérêt.
- En matière de risques, les choix du PLUi et les opérations menées sur le territoire veillent à préserver les biens et les personnes dans les zones exposées au risque inondation et à limiter les phénomènes de ruissellement. Il limite l'exposition des populations aux risques et aux nuisances liées aux infrastructures.
- En matière de gestion de l'eau, le PLUi veille à assurer une articulation plus forte entre les choix d'urbanisme et le fonctionnement local de l'assainissement des eaux usées. Il vise à préserver la ressource en eau potable et à garantir son approvisionnement sur le territoire.
- En matière d'urbanisme, le développement résidentiel est organisé de manière à affirmer le rôle des villes et villages, consolider le maillage territorial autour des pôles, et à privilégier le renforcement des enveloppes urbaines existantes.
- Enfin, en matière de modération de la consommation des espaces, plusieurs objectifs sont prioritaires tels que le développement de formes d'habitat et d'opérations résidentielles plus économes en foncier, la mobilisation des gisements fonciers ou bâtis au sein des tissus constitués des villes et bourgs, la modération des possibilités de développements d'habitat dans les hameaux, l'arrêt des extensions urbaines linéaires

Ce thème, vaste dans son acception globale, a été volontairement réduit au cadre général du développement urbain et économique. En effet, de nombreux points sont traités au sein d'autres thèmes (environnement, STECAL, emplacements réservés, etc.).

- Développement urbain

Le PADD (*orientation 2.1 : « Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines »*), en s'appuyant sur le scénario de développement défini (traité au sein du thème n°1), entend « *affirmer le poids démographique et le rôle des principales communes, diversifier l'offre de logements et permettre à chaque commune de disposer d'une opportunité de développement* ». Il privilégie par ailleurs « *l'accompagnement de la politique communautaire de l'habitat définie dans le PLH et des dispositifs « Petites villes de demain »* ».

Cette orientation se traduit dans le règlement graphique par la délimitation des zonages et dans le règlement écrit par les règles afférentes à chacune des zones suivantes :

- les zones urbaines UA et UAv, UAvp1-p2, UB, UBv et les zones de hameaux UH ;
- les zones AU couvrant les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, immédiatement ou à court-long terme ;
- les OAP couvrant certains secteurs non encore ouverts à l'urbanisation.

Les organismes associés et consultés ont formulé des remarques, parmi lesquelles :

- MRAe : un renforcement de la protection des réservoirs biologiques et des corridors écologiques dans le règlement graphique et certaines OAP où ils ont été identifiés, l'évitement des zones humides avérées et leur protection au titre de l'article L151-23 du

Code de l'urbanisme, l'évitement des incidences sur des espèces protégées en ne permettant pas l'urbanisation des parcelles accueillant des espèces protégées.
La CCCT apporte une réponse à ces demandes.

- Etat : des clarifications méthodologiques et des ajustements, la délimitation de certains zonages UB, UH, AU, l'application de l'évitement des zones humides et pas de compensation dans les OAP ainsi que la prise en compte des risques dans certains zonages nécessitant une révision, des compléments sur les zonages d'assainissement.
La CCCT apporte une réponse à ces demandes.
- Institution Adour : l'évitement des zones humides à renforcer au niveau des zones U et OAP.
- SEPANSO : un grand nombre d'OAP en opposition avec la volonté de renforcer les bourgs et villes.
- Conseil départemental : une meilleure prise en compte du risque inondation sur quelques communes.
- Communes : des demandes de révision des zones constructibles, parfois du fait d'autorisations d'urbanisme en cours et qui ne semblent pas avoir été prises en compte dans la définition de l'enveloppe constructible passée (Castelner, Geaune, Hagetmau, Lacrabe pour nouvelle zone constructible, Momuy, Serreslous-et-Arribans).
- La communauté de communes souhaite apporter des modifications à certaines ZAE communautaires et à certaines OAP.

Le sujet de la perte de constructibilité est récurrent parmi les **observations formulées par le public** :

- une centaine d'observations porte sur la constructibilité de parcelles ;
- certaines demandes concernent le changement de zonage au sein de zone inondable (4) ou pour des projets photovoltaïque (8) ;
- une contribution s'oppose à l'OAP sur la zone 1AU à Momuy.

Analyse de la commission d'enquête :

Le PADD énonce précisément les orientations qui ont guidé le travail de zonage des secteurs ouverts et à ouvrir à l'urbanisation. La traduction réglementaire et graphique du PLUi semble cohérente et correspondre aux choix du PADD dans le cadre du développement urbain du territoire ; les zonages répondent manifestement aux orientations, notamment les zonages UA « indicé » et UB « indicé » dont les dispositions réglementaires visent à respecter les caractéristiques des formes urbaines existantes.

Le dossier précise que la délimitation de ces zones urbaines s'appuie sur les enveloppes urbaines identifiées. A cet égard, la communauté de communes fournit des éléments de réponse aux interrogations des services de l'Etat relatives à la délimitation de certaines zones.

La commission d'enquête note que la délimitation des hameaux (zones UH) a été réalisée à partir de « *groupements de bâtis existants, de faible densité, généralement pas ou peu organisés* ». Onze communes ne possèdent pas de zones UH, le bâti d'habitat ayant été considéré comme trop diffus ou lorsqu'il existe une mixité d'occupation avec des bâtiments d'exploitation agricole.

Le dossier indique que ces hameaux comptent de 5 à une cinquantaine d'habitations (*Rapport de présentation – Tome 2 – Page 35*).

Toutefois, les critères chiffrés de définition du hameau demeurent vagues et concernent uniquement le nombre d'habitations ; ainsi, le dossier évoque les « *quartiers « ruraux » suffisamment constitués, en considérant un nombre suffisant de logements existants (aux environs de 8 minimum, réduit à 5 pour les plus petites communes), avec une continuité et une organisation bâtie suffisamment regroupée pour constituer un espace urbanisé évident, distinct de l'urbanisation diffuse* » (*Rapport de présentation – Tome 1 – Page 41*).

La commission note à cet égard les éléments de réponse argumentés de la communauté de communes concernant ce point.

Le dossier propose des OAP sectorielles couvrant l'ensemble des zones à urbaniser (1AU et 2AU) ainsi que 3 secteurs de zone U, des OAP « densité de logements » couvrant 48 sites classés en zones U (UB, UBv, UH).

Cette partie gagnerait à être complétée par un tableau synthétisant quantitativement les OAP et les zones AU par communes et par type de zones.

La commission note que les OAP abordent l'intégration paysagère des projets ainsi que le traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole. Toutefois, les formulations utilisées ne

semblent pas traiter de la protection visuelle et sonore des riverains d'une part, ni prendre en compte le risque incendie et le respect des prescriptions « aléa feu de forêts ».

Les partis pris de la communauté de communes peuvent être contestés par de nombreux propriétaires, qui se voient dépossédés de droits à construire acquis dans les précédents choix d'urbanisme et peuvent avoir des répercussions importantes sur les projets de vie individuels (ressources financières, succession, impossibilité de poursuivre l'activité, etc.).

La commission estime que la stratégie revient aux élus, qui ont la responsabilité de la planification de leur territoire.

L'enquête a permis au public de faire connaître ses demandes, pour lesquelles la communauté de communes apporte des réponses argumentées. Cependant, certaines situations comparables ont pu donner lieu à interrogation en termes d'équité et conduire à exprimer un soutien de la part de la commission d'enquête aux administrés contestant leur zonage.

- Développement économique

Le PADD (orientation 2.2 : « Renforcer, structurer et organiser le développement économique et commercial ») souhaite notamment façonner une offre structurée et hiérarchisée à l'échelle du territoire et répondre aux besoins d'implantation et de développement des entreprises.

Le maillage économique du territoire s'articule ainsi autour de sites hiérarchisés :

- le site spécifique d'Agrolandes ;
- le site de Garlin-Pyrénées ;
- des ZAE qualifiées de « majeures », autour de Saint-Sever et Hagetmau ;
- des ZAE et des sites « d'équilibre et de proximité », notamment à Geaune et Samadet ;
- des terrains répondant à des besoins ponctuels de renforcements d'entreprises.

Les PPA (excepté les communes), et la **MRAe** n'ont pas émis d'observations relatives aux orientations du projet en matière de développement économique.

Concernant les communes :

- préalablement à l'arrêt du projet de PLUi, les trois communes « polarités » (Geaune, Hagetmau et Saint-Sever) ont formulé des demandes portant sur le classement de certaines parcelles en UX, auxquelles la communauté de communes a accédé, excepté pour deux demandes de Saint-Sever (secteur Sainte Eulalie et zone du Péré) ;
- Pimbo demande une modification de zonage pour une activité artisanale ;
- Saint-Sever demande le classement UX « indicé » des secteurs Jouliou-Bas, Jouliou-Haut, l'Espérance et Miégeborde, une modification de classement du secteur Dugat, la densification « Habitat » avenue de Tursan, deux modifications d'orientations commerciales dans le cadre de la revitalisation du centre-ville, des modifications de règlement relatives aux installations photovoltaïques dans les zones de carrières ;
- Hagetmau souhaite apporter des modifications aux OAP commerciales.

Des entreprises ont émis des demandes relatives à leur activité (par exemple carrières LAFAGE, carrières LAFFITE, MAÏSADOUR, FABACIER).

De nombreux contributeurs de Saint-Sever ont fait part de :

- leurs interrogations relatives au classement en A ou N de parcelles dans certains secteurs de la zone du Péré (Jouliou-de-Haut, l'Espérance, Dugat, Jouliou-de-Bas, Miégeborde), susceptible de freiner le développement de projets économiques et la création d'entreprises ;
- l'utilisation d'une partie des 12 hectares disponibles à l'urbanisation, pour garantir la préservation des enjeux identifiés sur St-Sever ;
- leur préoccupation relative à la revitalisation du centre-ville, essentielle pour le développement actuel et futur de la commune.

La commission d'enquête relève à cet égard la convergence de ces points avec les observations de la commune de Saint-Sever.

Analyse de la commission d'enquête :

La traduction réglementaire et graphique du PLUi confirme les choix du PADD dans le cadre du développement économique du territoire :

- les zonages définis englobent des espaces dédiés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services (*zones urbaines UX « indicées »*), ou des espaces ouverts à l'urbanisation destinés à un développement d'activités industrielles artisanales,

commerciales ou de services (*zones 1AUX*) », voire des secteurs de constructibilité limitée destinés aux activités industrielles, artisanales et de services (*zones Nx*).

Le zonage A « indicé » garantit par ailleurs le développement et l'évolution des exploitations ;

- les zones 1AUX sont couvertes par des OAP sectorielles « *qui définissent les modalités d'organisation et précisent les occupations attendues, y compris la préservation ou l'aménagement d'espaces verts* » ;
- le projet définit des OAP en matière d'activités commerciales, dites OAP commerciales, visant à articuler les vocations commerciales avec les différents secteurs de centralité et d'aménagement commercial définis pour chacune des cinq communes « polarités » ;
- ces OAP commerciales ont également pour but de permettre la revitalisation économique et commerciale des centres de villes et de bourgs, en définissant notamment des périmètres et linéaires de diversité commerciale protégée. La commission relève à cet égard la modification du règlement afin d'interdire l'installation d'établissements hôteliers en secteur périurbain.

La commission s'interroge toutefois à propos des aménagements des zones AU : les orientations d'aménagement évoquent « *l'intégration paysagère des projets et le traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole* », sans traiter explicitement l'intégration vis-à-vis de l'habitat existant. Il semble ainsi nécessaire que les OAP, notamment relatives aux secteurs à vocation d'accueil d'activités, soient l'objet de plans intégrant la protection visuelle et sonore des riverains.

La commission souligne en outre la nécessaire prise en compte dans les schémas de principe des OAP, du risque incendie et du respect des prescriptions « aléa feu de forêts » indiqués par les services de l'Etat.

Par ailleurs, la commission note la marge de manœuvre de 12 ha, à propos de laquelle les explications sont fournies par la CCCT dans son mémoire en réponse au procès-verbal des observations (*cf. annexe 4 – Question de la commission d'enquête n°4*).

La commission relève les nombreuses réponses positives de la communauté de communes aux demandes de modifications de zonages N en zonages UX « indicé », et souligne la nécessaire prise en compte des implications en termes de consommation d'espaces NAF.

Enfin, la CCCT a apporté des réponses argumentées aux contributions et aux demandes des communes, notamment Saint-Sever.

► **Thème 3 – Zonages particuliers**

Les deux axes d'orientations et les objectifs du PADD fixent les principes régissant les conditions du développement de l'urbanisation avec des cas particuliers.

Dans son axe 2, le PADD prévoit de :

- renforcer, structurer et organiser le développement économique et commercial ;
- développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal ;
- assurer de bonnes conditions de déplacements, d'offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ;
- contribuer à la transition énergétique et aux économies d'énergie.

En outre, il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les zonages particuliers sont déclinés dans le rapport de présentation et les dispositions précisées au sein du règlement. Ils s'inscrivent dans les orientations énoncées ci-avant.

Les zonages particuliers au sein du rapport de présentation

a) Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, le PLUi délimite à titre exceptionnel dans les zones agricoles, naturelles et forestières, des secteurs où sont autorisées des constructions soumises à conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces secteurs, dénommés « STECAL », se distinguent des zones urbaines par leur caractère isolé en contexte rural, et par leur caractère bâti et/ou aménagé restreint qui ne justifie pas ou ne permet pas un classement en zone urbaine ou à urbaniser.

Le PLUi délimite 17 secteurs répondant à la définition d'un « STECAL » prévue au Code de l'urbanisme, afin de répondre aux besoins et projets suivants :

- permettre la réalisation d'un projet d'équipement public qui ne répond pas aux conditions fixées par le Code de l'urbanisme dans les zones A et N (« *compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole [...] sur le terrain sur lequel il est implanté* »), en zone Ne ;
- prendre en compte des projets de développement d'hébergements touristiques et d'aménagement pour activités de loisirs, respectivement en zone Nth et zone Nsl ;
- permettre des renforcements ou des évolutions ponctuelles de sites d'activités économiques existants, en zone Nx ;
- de manière générale s'assurer de l'équilibre préservé entre les besoins de protection et de développement.

b) Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés pour opérations publiques ou d'intérêt général sont définis par le PLUi en application des articles L151-41 et R151-34 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cet outil a pour finalité de permettre l'acquisition par une collectivité ou le cas échéant un organisme concessionnaire ou gestionnaire d'un service public, du foncier nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet relevant de l'intérêt général.

Les emplacements réservés (ER) ont été fixés en liaison avec les communes.

Le PLUi délimite 57 emplacements réservés, 3 d'entre eux concernant des emprises foncières distinctes répondant à une même destination (Aurice/Saint-Sever, Cazalis et Hagetmau).

Cinq grandes catégories d'emplacements sont prévues :

- les emplacements réservés pour la sécurisation des voies existantes (élargissements, aménagements de carrefours, création de raccordements) ou pour assurer des projets de développements futurs ;
- les emplacements réservés pour la création et la sécurisation des liaisons piétonnes et cyclables ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'opérations permettant la production ou l'aménagement de logements locatifs abordables ;
- les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages d'assainissement ;
- les emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces verts et de loisirs publics ;
- 6 extensions de cimetières ;
- des emplacements pour diverses destinations.

c) Les périmètres et linéaires de diversité commerciale protégée

Ces zonages ont été établis afin de préserver et d'assurer la pérennité des locaux qui accueillent l'offre commerciale de proximité dans les centres des communes « polarités », de manière à prévenir leur mutation vers d'autres fonctions, notamment l'habitat, qui risquerait de fragiliser le rôle essentiel des villes et bourgs « polarités » dans la structuration du territoire.

Les zonages particuliers au sein du règlement

a) Les STECAL

La délimitation des STECAL est identifiée au sein des documents graphiques.

Les règles applicables sont décrites dans le règlement écrit, au sein du chapitre dédié à la zone N :

- zone Ne : secteurs de constructibilité limitée pour équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- zone Nht : secteurs de constructibilité limitée pour hébergements et activités touristiques ;
- zone Nsl : secteurs de constructibilité limitée pour activités de sports et loisirs de plein air ;
- zone Nx : secteurs de constructibilité limitée pour activités économiques.

b) Les emplacements réservés

Les documents graphiques délimitent au titre des articles L151-41 et R151-34 et suivants du Code de l'urbanisme les emplacements réservés (ER) destinés :

- soit à l'aménagement de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts ;
- soit à la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale.

c) Les périmètres et linéaires de diversité commerciale protégée

Les documents graphiques délimitent des « *secteurs de diversité commerciale protégée* » sur les parties centrales des villes d'Hagetmau et de Saint-Sever, ainsi que sur le centre bourg de Geaune, sous la forme de périmètres ou de linéaires.

Des dispositions particulières sont définies au sein du règlement écrit dans un but conservatoire, aux articles 3 des zones UA et UB (certaines marges du périmètre délimité sur Hagetmau étant classées dans cette zone).

Les avis des PPA et de la MRAe abordent les points suivants :

Quelques remarques concernent les STECAL :

- **l'Etat :**
 - demande un complément de justification du caractère exceptionnel pour chaque STECAL et du maintien du caractère naturel des zones ainsi que des compléments pour les STECAL à Cauna, Poudenx, Mant ;
 - indique que le règlement (écrit et graphique) doit limiter strictement les surfaces des STECAL et les possibilités d'emprise au sol ;
 - précise que la destination « hébergement touristique » n'est pas autorisée dans les zones agricoles (A) des PLUi dans le but d'implanter des hébergements légers avec ou sans fondation. Ces projets de diversification agricole doivent trouver leur place dans des STECAL et être maîtrisés et limités sur le territoire du PLUi dans les conditions prévues à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme ;
- la CDPENAF formule deux avis défavorables portant sur un STECAL à Poudenx (site paintall) et un STECAL à Mant (hébergement touristique proche d'un moulin).

Peu de remarques portent sur les emplacements réservés :

- la **MRAE** considère que les emplacements réservés devraient être pris en compte dans l'estimation de la consommation d'espace.

La CCCT a apporté des réponses à la majorité des remarques formulées.

Parmi les observations du public :

- 4 demandes concernent les STECAL ;
- 3 demandes portent sur la suppression ou la création d'un emplacement réservé, dont :
 - la demande du maire de Mant portant sur la création d'un emplacement pour la création d'un parking public afin de résorber la pénurie actuelle liée à la création ou la rénovation de 10 logements en proximité ;
 - la demande du maire de Samadet relative à l'inscription en zone réservée de deux parcelles.

Dans ses réponses, la CCCT précise les éléments suivants :

- Concernant les demandes de STECAL :
 - la possibilité de rectification de l'emprise au sol maximale des constructions de 3% à 7% en zone Nsl pour permettre la mise en œuvre du projet sur la commune de Cauna, qui est déjà pris en compte par le PLUi et qui a fait l'objet d'un avis favorable par la CDPENAF ;
 - la possibilité d'examiner les projets nécessitant un zonage STECAL sur Pimbo et sur Monget lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi ayant recours à une modification ;
 - l'incompatibilité du projet sur Payros-Cazautets avec un zonage STECAL.
- Concernant les emplacements réservés :
 - approuve la création d'un emplacement réservé sur les communes de Mant et Samadet ;
 - rejette la demande de suppression d'un emplacement réservé sur la commune de Bats.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que :

- les emplacements réservés permettent d'avoir une vision à long terme en matière d'aménagement, en toute transparence vis-à-vis des propriétaires et riverains ;
- les STECAL constituent des leviers d'aménagement raisonnés en permettant la réalisation de projets exceptionnels, argumentés et justifiés dans les zones A et N qui ne sont pas ouvertes à l'urbanisation.

La commission d'enquête estime par ailleurs que ces outils ont été utilisés à bon escient et en nombre limité, mais perçoit toutefois que des ajustements seront probablement à prévoir dans les évolutions du PLUi en fonction des besoins des communes.

La commission d'enquête souligne enfin les points suivants pour leur mise en œuvre dans la version finale du projet :

- comme rappelé par la MRAe, il conviendra de prendre en compte la surface des emplacements réservés dans la comptabilisation de la consommation foncière et d'actualiser ces éléments au sein des pièces du dossier ;
- comme rappelé par l'Etat, le règlement (écrit et graphique) devra limiter strictement les surfaces des STECAL et les possibilités d'emprise au sol ;
- les ER sont effectivement représentés sur les documents graphiques ; en revanche, ils ne sont pas numérotés. En outre, un tableau récapitulatif devrait être ajouté au sein de la légende, présentant les ER et leurs destinations, ainsi que le précise le Code de l'urbanisme ;
- un récapitulatif des ER supprimés ou modifiés par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur pourrait utilement être ajouté au rapport de présentation.

► **Thème 4 – Changement de destination**

Le PADD dans son premier axe d'orientations précise sa volonté de préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales.

Il affirme que le développement urbain devra s'inscrire dans les paysages bâtis et non bâtis de Chalosse Tursan notamment par les actions suivantes :

- reconnaître et préserver l'important patrimoine bâti vernaculaire ;
- respecter l'identité architecturale des ensembles urbains faisant l'objet de dispositifs de protection, ainsi que la qualité des bâtiments représentatifs du patrimoine local dans le cadre de leur extension ou de leur changement de destination.

Il précise également que dans l'objectif de contribuer au maintien des espaces agricoles exploités et à la pérennisation des exploitations, pour éviter les conflits avec les conflits entre les usages résidentiels et agricoles, le changement de destination ne sera autorisé que sous réserve qu'il ne nuise pas à l'activité agricole actuelle.

Le rapport de présentation (*Chapitre « Les patrimoines inventoriés et protégés, et les bâtiments pouvant changer de destination »*) indique qu'un recensement exhaustif des formes d'habitat et de tout autre élément constitutif d'une valeur patrimoniale a été réalisé sur l'ensemble du territoire communautaire.

Le changement de destination est rendu possible pour les bâtis identifiés en fonction des critères suivants :

- l'intérêt architectural et/ou patrimonial du bâti ;
- la présence et l'intérêt de dépendances susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ;
- le niveau d'équipement et la présence ou non de contraintes fortes pouvant permettre ou au contraire faire obstacle à un changement de destination.

391 bâtiments ont ainsi été identifiés pour un possible changement de destination en zone A ou N du PLUi (L151-11-2° du Code de l'urbanisme).

Il est en outre indiqué que le PLUi identifie des possibilités de changements de destination pour des bâtiments non retenus au titre de la protection du patrimoine (86 au total, dont 69 sur Saint-Sever). La possibilité de changement de destination répond à des projets de réhabilitation et de valorisation de propriétés bâties qui n'ont plus d'usage agricole.

Il est enfin rappelé que les projets de changement de destination doivent obtenir préalablement un avis conforme de la CDPENAF en zone agricole ou de la CDNPS en zone naturelle, tel que prévu par l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

Le règlement graphique identifie par un rond rouge les bâtiments identifiés.

Le règlement écrit précise les conditions qui s'appliquent dans le cas de projets de changement de destination aux articles 3 du règlement des zones concernées.

Il est ainsi indiqué que le changement de destination est interdit dans les parties inondables de toutes les zones définies par le PLUi.

Il est également précisé que le changement de destination consiste à affecter à une construction existante une destination ou une sous-destination différente de celle qu'elle avait au moment où les travaux sont engagés.

Les avis des PPA abordent notamment les points suivants :

- la Chambre d'agriculture des Landes indique que les changements de destination ne doivent pas pénaliser l'activité agricole ni l'évolution des exploitations ;
- l'Etat indique :

- rappeler, à l'article 3 du règlement, que les changements de destination pour les bâtiments repérés sur le document graphique ne sont autorisés qu'après un avis conforme de la CDPENAF dans les zones A et de la CDNPS dans les zones N (article L151-11 du Code de l'urbanisme),
- les changements de destination, situés en zones à risque, ne pourront être autorisés que sous réserve de réduction de la vulnérabilité au risque,
- d'autres ne sont pas concernés par un risque contrairement aux informations figurant aux fiches les identifiant.

La CCCT a apporté des réponses à ces remarques.

Parmi les observations du public, 8 contributeurs demandent un changement de destination.

La commission d'enquête a également formulé deux questions dans son PV de synthèse (question n°6 et n°7) :

- l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination est-il considéré comme complet ou est-il susceptible d'intégrer de nouvelles demandes.
- dans l'hypothèse de son évolutivité, sur quels critères la sélection des futurs bâtiments se fondera-t-elle ?

Dans son mémoire en réponse, la CCCT apporte les éléments suivants :

- En réponse aux questions de la commission d'enquête :
 - il demeure toujours des possibilités de compléments, en fonction :
 - des critères fixés par le Code de l'urbanisme et la pratique de cet outil (pas de situation de risque, de possible affectation de l'activité agricole ou de la qualité paysagère du site),
 - des critères fixés par le PLUi,
 - du besoin en production de logements, en considérant qu'une partie seulement des possibilités de changement de destination sera effectivement mobilisée pour du logement nouveau sur le temps d'application du PLUi. Cet aspect est pris en compte par le projet de PLUi (*Rapport de présentation – Chapitre 5.4 – Page 217*) ;
 - les critères relatifs aux possibilités de changements de destination seront les mêmes que ceux expliqués dans le rapport de présentation, c'est-à-dire en premier lieu la qualité patrimoniale du bâtiment concerné et l'absence de contrainte agricole ou environnementale, notamment de risques. Néanmoins, la jurisprudence et une évolution législative récente « perturbent » la manière de prendre en compte dans les PLU/PLUi cette question du changement de destination en zone A et N.
- En réponse aux demandes formulées dans les observations du public :
 - le recensement dans le PLUi au titre du changement de destination permet l'aménagement en habitation, sous réserve de permis autorisé et validé par la CDPENAF ;
 - certains bâtiments sont exclus du fait d'une contrainte précisée par la CCCT (exemple d'un site d'exploitation agricole répertorié au PLUi à Pimbo et d'une parcelle de configuration inadaptée à Monget) ;
 - en l'absence de contraintes, plusieurs bâtiments peuvent être directement ajoutés à la liste des patrimoines identifiés (exemple de granges sur les communes d'Aurice et Fargues).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que le changement de destination est un outil intéressant dans le cadre de la sauvegarde du patrimoine bâti d'une part, mais également pour la conservation de potentialité d'habitat dans des communes où la ruralité domine avec des zonages A et N majoritaires d'autre part.

A ce titre, il est loisible de s'attendre à une augmentation importante des demandes de propriétaires de parcelles en milieu A et N.

Le dossier précise les critères d'examen et de sélection des bâtiments qui pourront être identifiés, ainsi que le processus de sollicitation des autorisations et les modalités de leur instruction, notamment le passage en CDPENAF et CDNPS.

Enfin, la commission note que la communauté de communes a mis en place un indicateur afin d'assurer la comptabilisation du potentiel et le suivi des permis délivrés et des travaux engagés, dans le cadre de la production de nouveaux logements.

► Thème 5 – Milieux naturels

Le premier axe d'orientations du PADD est dédié à la protection des milieux naturels et des continuités écologiques :

- le PLUi protégera les espaces constitutifs de réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue identifiés sur le territoire ;
- il s'agira de préserver de tout développement de l'urbanisation les milieux naturels reconnus d'intérêt patrimonial, compris dans les périmètres de sites Natura 2000, de ZNIEFF, de sites inscrits ou classés, d'espaces naturels sensibles (ENS) ;
- les corridors écologiques reliant les différents réservoirs et assurant le déplacement des espèces, par des boisements, bosquets et/ou haies, seront maintenus et si possible renforcés ;
- l'objectif sera également d'organiser le développement de l'urbanisation de manière à préserver au mieux les milieux naturels d'intérêt.

Le rapport de présentation (Tome 2), présente et justifie les protections spécifiques :

Les espaces boisés classés (EBC)

Les choix de leurs délimitations appliquent les orientations générales du PADD portant sur la protection des milieux naturels et de préservation des richesses paysagères du territoire :

- protéger les fonctionnalités des réservoirs de biodiversité de la trame verte (boisements de feuillus) par des dispositifs de protection réglementaire adaptés ;
- préserver les espaces significatifs des paysages (franges boisées) et valoriser les trames vertes de proximité des villes, bourgs et hameaux.

La superficie globale des EBC délimités par le PLUi est de 7 269,2 hectares.

La mise en place des EBC dans le PLUi s'appuie ainsi sur les délimitations de boisements de feuillus et mixtes identifiés dans le cadre de l'analyse des milieux naturels et retenus en tant que réservoirs de biodiversité.

Les corridors écologiques protégés

Le PLUi identifie et protège, au titre des articles L151-23 et R151-43-4° du Code de l'urbanisme, des fuseaux d'espaces agricoles ou naturels faisant l'objet de mesures spécifiques, destinés à préserver leur fonctionnalité pour les possibles déplacements et dispersion de la faune et de la flore.

La mise en place de cet outil vise à répondre aux orientations générales du PADD suivantes :

- maintenir et si possible renforcer les corridors écologiques ;
- préserver les cours d'eau et de leur ripisylve en instaurant des reculs d'urbanisation autour des berges.

Cette délimitation s'appuie sur les tracés de corridors écologiques de la carte de trame verte et bleue intercommunale.

Les tracés de corridors écologiques protégés ont pour objectif la connexion entre les grands espaces forestiers et humides du territoire protégés par le PLUi respectivement par des EBC, par un zonage Np et une trame « zone humide » spécifique.

Les espaces naturels de zones humides

Le PLUi identifie et protège de manière renforcée, au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme, les zones humides à caractère naturel et d'enjeux écologiques identifiées dans les documents et périmètres devant être pris en compte par le PLUi.

Ces espaces correspondent aux délimitations suivantes :

- l'ensemble des zones humides « effectives » ainsi que les zones humides « probables » placées dans des espaces non agricoles, issues des données du SAGE Adour Amont ;
- les espaces naturels sensibles (ENS) des secteurs de la Marthe à Montgaillard et Saint-Sever, et de la retenue de Miramont ;
- la ZNIEFF de type 1 de colonies d'ardéidés de Lapoque et de Labathe, qui en partie concerne le territoire de Bas-Mauco (ZNIEFF 720030084).

L'ensemble des espaces concernés sont classés en zone Np par le PLUi.

Le règlement graphique et le règlement écrit :

Les EBC délimités au sein des documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme :

- les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits ;

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23 du Code de l'urbanisme.

Le règlement définit deux mesures spécifiques relatives aux corridors écologiques protégés qui répondent à l'enjeu des déplacements et dispersions d'espèces :

- conservation des formations arborées et/ou arbustifs (bosquets ou alignements d'arbres, haies, ripisylve) ;
- clôtures devant être végétalisées et permettre le passage de la petite faune.

Le règlement précise par ailleurs que les fuseaux de corridors écologiques protégés n'interdisent pas tout aménagement, construction ou installation. Ceux-ci demeurent possibles dès lors qu'ils tiennent compte de la végétation existante et ne remettent pas en cause l'objectif de continuités écologiques en lien avec les réservoirs de biodiversité.

L'ensemble des espaces naturels de zones humides sont classés en zone Np par le PLUi. Ils bénéficient de mesures de protection renforcées par rapport aux règles générales applicables dans cette zone, destinées à assurer la protection des zones humides et de leurs fonctionnalités :

- interdiction de constructions, drainages, affouillements, exhaussements ou remblaiements de sols, dépôts de matériaux susceptibles de remettre en cause le caractère humide des terrains, ou l'équilibre biologique et chimique des sols ;
- limitation des travaux admis : maintien ou restauration des milieux humides, entretien et/ou mise en valeur des cours d'eau, gestion ou ouverture au public des espaces naturels (pour les secteurs d'ENS), réseaux publics ou d'intérêt collectif sous conditions.

Les avis des PPA et de la MRAe abordent notamment les points suivants :

- La MRAe formule des demandes concernant le renforcement de la protection des milieux naturels :
 - les choix ayant conduit à la nécessité d'ouvrir des extensions urbaines sur des espaces naturel, agricole et forestier pour de l'habitat ;
 - une analyse des incidences du projet de PLUi sur les habitats communautaires basée sur une cartographie faisant figurer les secteurs de développement et les sites Natura 2000 ;
 - une bande de recul de la constructibilité le long des cours d'eau variable selon la sensibilité du milieu ;
 - les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée Np ;
 - une trame noire afin de prioriser les interventions sur l'éclairage public dans les secteurs présentant les enjeux les plus forts pour les oiseaux et les chiroptères ;
 - l'inscription dans le règlement et les OAP concernées la protection des abords des cours d'eau afin de mieux prendre en compte les risques d'inondation liés à leur débordement ;
 - un renforcement de la protection des réservoirs biologiques et des corridors écologiques dans le règlement graphique et certaines OAP où ils ont été identifiés ;
 - l'évitement des zones humides avérées et leur protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
 - l'évitement des incidences sur des espèces protégées en ne permettant pas l'urbanisation des parcelles accueillant des espèces protégées.
- L'Etat formule plusieurs remarques :
 - il demande l'application de l'évitement des zones humides et pas de compensation dans les OAP ;
 - il signale qu'un STECAL sur Mant a un impact sur un espace boisé qu'il conviendrait de préserver ;
 - il rappelle qu'il est possible de classer les haies en espaces boisés classés (L151-13 du Code de l'urbanisme).
- Le conseil départemental des Landes demande à faire évoluer le périmètre de certains EBC en zone Np couvrant les sites Nature 40, afin d'assurer une compatibilité avec leurs objectifs de gestion.
- Plusieurs communes contestent des EBC : Castelnau-Tursan, Peyre, Serreslous-et-Arribans.

Parmi les observations du public, 3 observations ont été formulées concernant la suppression, le maintien ou la précision sur les critères de définition d'un EBC.

La commission d'enquête a également formulé une question dans son PV de synthèse (*question n°11*). Elle souhaite connaître les modalités de contrôle par la communauté de communes des dispositions du Code de l'urbanisme applicables par les propriétaires aux EBC, et savoir si les propriétaires concernés par les modifications de classement en seront informés.

Dans son mémoire en réponse, la CCCT apporte les éléments suivants :

- Le contrôle au titre du Code de l'urbanisme relève, pour les EBC comme pour les autres sujets liés à l'application du droit des sols, de la police du maire. Cette compétence n'a pas été déléguée à la communauté de communes.
Cela étant, la communauté entend tenir un rôle de sensibilisation auprès des communes et des habitants sur les objectifs visés et les mesures mise en place dans le PLUi, à l'image de ce qui a été réalisé sur le sujet du patrimoine architectural (plaquette « *Rénover l'habitat en Chalosse Tursan* »).
- Il n'est pas prévu d'information individualisée à l'échelle de la communauté de communes. La concertation publique mise en œuvre pendant l'étude du PLUi ainsi que l'enquête publique constituent les supports pour cette information et la communication générale sur les contenus du projet de PLUi et les évolutions qu'il génère (par rapport aux situations des documents communaux et règles antérieures). Dans ce dispositif, les communes sont des relais de proximité de l'information auprès des habitants.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que, globalement, la protection des milieux naturels n'a pas donné lieu à des observations du public.

Elle relève en outre que la protection et la mise en valeur des haies bocagère ont été mises en avant et devront faire l'objet d'une attention particulière.

Elle note que la protection des milieux naturels a fait l'objet de nombreuses remarques de la part des PPA, auxquelles la CCCT apporte des réponses. Cependant, quelques demandes ne donneront pas lieu à des modifications :

- l'urbanisation de prairies sur deux secteurs à Samadet et à Saint-Sever ;
- la définition de la trame noire qui n'est pas requise réglementairement lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

La commission d'enquête relève que le zonage EBC couvre ainsi *a priori* environ 12% du territoire et représente 50% de la surface boisée globale, induisant de fortes contraintes pour la gestion forestière par les propriétaires des parcelles concernées.

► Thème 6 – Photovoltaïque

Le PADD et sa traduction opérationnelle

L'une des orientations du PADD (2.5 : *Contribuer à la transition énergétique et aux économies d'énergie*) met en exergue le « *soutien au développement de projets de production d'énergies renouvelables* » et cite le photovoltaïsme (toiture, ombrières, centrales photovoltaïques), l'agrivoltaïsme, ainsi que les filières de transformation et de valorisation (méthanisation, bois-énergie, biomasse).

Une deuxième orientation du PADD (2.2 : *Renforcer, structurer et organiser le développement économique et commercial*) aborde les exploitations de ressources minérales et entend veiller à la bonne mise en œuvre des projets de réhabilitation après exploitation, notamment d'installations de production d'énergie renouvelable.

Enfin, dans le cadre de la déclinaison des objectifs de modération par destination, le PADD entend éviter de nouvelles consommations d'ENAF liées aux installations photovoltaïques au sol en privilégiant « *les sites déjà artificialisés, les anciennes carrières ou les plans d'eau hors de la trame verte et bleue* ».

La traduction réglementaire est portée par les zonages Upv (pour les installations existantes), Urvp-Apv-Npv pour les intentions et projets connus. Le règlement offre également la possibilité de développer des installations photovoltaïques en zones UE et UEs (équipements) :

- les 6 zonages Apv (123,4 ha) permettent la mise en œuvre de projets agrivoltaïques aboutis. La création de nouvelles zones Apv sera possible par modification simplifiée du PLUi ;
- le zonage Urvp couvre les terrains de friches à réhabiliter : deux sites à Geaune (3 ha) et Pécorade (2,8 ha) sont concernés, correspondant à des « *espaces de délaissés* » identifiés dans le recensement réalisé par l'ADEME-CEREMA en 2021 et confirmés par la préfecture en 2023 ;

- le zonage Npv couvre « les terrains pouvant accueillir des installations de production d'énergie photovoltaïque qui n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol et ne constituent pas une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier » : un site à Montgaillard (24 ha) est concerné.

Ainsi, le PLUi ne prévoit pas de consommation d'ENAF pour les installations de production d'énergies renouvelables au sol.

Le règlement prévoit en outre dans les interfaces avec les zones d'aléa fort d'incendie de forêt des dispositions constructives spécifiques, notamment pour les parcs photovoltaïques.

Observations du public

Les observations sur les énergies renouvelables portent sur le photovoltaïque au sol (une demande de prolongement de la zone Urvp à Pécorade), l'agrivoltaïsme (trois demandes relatives à des projets) et le photovoltaïque flottant (trois demandes relatives à des projets sur des lacs d'anciennes carrières).

Deux contributeurs manifestent leur opposition à un projet agrivoltaïque de 84 ha sur la commune de Philondenx.

Le porteur de projet a apporté des réponses argumentées à ces contributions.

Avis des PPA

La commune de Montgaillard demande l'intégration d'une parcelle en zone Npv et deux parcelles en zone Npvf pour un projet flottant, tandis que les services de l'Etat affirment que la phase d'évitement n'a pas été appliquée dans le cadre de ce même projet, et que la commission locale de l'eau du SAGE Adour amont indique que certaines zones Npv se situent dans l'espace de mobilité de l'Adour.

La CCCT a placé sa décision en attente d'éléments d'études complémentaires.

La CCCT confirme par ailleurs aux services de l'Etat que tous les projets agrivoltaïques s'inscrivent en zone Apv.

Enfin, la SEPANSO fait valoir son opposition aux installations photovoltaïques en toitures, au sol et sur les plans d'eau d'anciennes carrières.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission estime que l'objectif du PADD de soutien au développement de projets de production d'énergies renouvelable dans le cadre de sa contribution à la transition énergétique et aux économies d'énergie est en grande partie traduit dans les enjeux et orientations du PLUi.

La commission constate néanmoins que le dossier ne traite pas explicitement du photovoltaïsme flottant ; il semblerait toutefois que ce thème ait été initié lors de l'élaboration du PLUi, comme peut le laisser supposer l'utilisation d'un zonage « Npvf » dans la demande de la commune de Montgaillard, et qu'il soit intégré au sein de l'appellation commune « *photovoltaïque au sol* ».

Même si la communauté de communes affirme dans son mémoire en réponse au procès-verbal des observations (*Question de la commission d'enquête n°10*) que les projets flottants sont pris en compte au sein des zones Npv, le traitement de ce thème nécessiterait de traduire au sein du règlement, l'ambition affichée par le PADD de réhabilitation en fin d'exploitation des sites de carrières-gravières, si tant est que ce type de projets réponde aux choix de la communauté de communes.

La commission relève par ailleurs que ces sites de carrières inexploitées ne sont pas considérés comme des friches.

► **Thème 7 – Mobilités**

Transport et déplacements routiers :

L'une des orientations du PADD (2.5 : *Assurer de bonnes conditions de déplacements*) vise à « *préserver le fonctionnement routier et l'amélioration des infrastructures* » et à « *favoriser la mobilité des habitants* ».

Dans ce cadre, le PADD évoque les contournements urbains et l'accès aux zones économiques à Saint-Sever et Hagetmau, l'aménagement de la RD933S vers le sud en liaison avec le département et la poursuite des programmes d'aménagement des traversées de bourgs.

Il met en outre en avant la mutualisation des pratiques automobiles et l'étude des possibilités de mise en place d'offres de transport de proximité.

Aires de stationnement :

Sur le territoire, les aires de stationnement identifiées représentent une capacité globale estimée à au moins 4 100 places, et semblent répondre à la demande.

Les maires de Mant et Samadet demandent toutefois la création d'un emplacement réservé destiné à un parking public.

Modes de déplacement :

L'orientation 2.5 du PADD vise notamment à « *favoriser la diversification des modes de déplacements* ». A ce titre, le PADD prévoit l'intégration des déplacements piétons et cycles dans les prévisions d'aménagements urbains, ainsi que le développement des itinéraires cyclables sécurisés.

Observations du public et avis des PPA

Quelques observations du public approuvent le projet de création, à Saint-Sever, d'un aménagement routier permettant d'éviter le rond-point du Péré, mais regrettent l'absence de traduction opérationnelle dans le PLUi.

La MRAe rappelle la « *nécessité de traduire dans les documents d'urbanisme les principes d'aménagement favorisant le développement des mobilités alternatives à la voiture particulière* ».

Les PPA ne semblent pas avoir émis d'avis relatifs aux mobilités.

Analyse de la commission d'enquête :

Le dossier relève avec justesse la complexité de la mobilité sur le territoire : superficie importante, faible densité urbaine, multiples bassins d'emplois, absence de réseau ferroviaire en activité et une liaison de cars interurbains sur l'axe central RD933S et vers Dax, isolant *de facto* la partie est du territoire.

La commission d'enquête constate que le PADD propose des orientations générales de nature à pallier les difficultés diagnostiquées dans le domaine routier et celui de la mobilité des habitants, certes difficilement transposables au sein des documents opérationnels du PLUi, mais qui correspondent à une vision à long terme de développement du territoire et ne devront pas demeurer à l'état de vœux pieux. Ainsi, certains projets envisagés de longue date pourraient être concrétisés.

La commission d'enquête note l'intégration au sein du règlement, de dispositions concernant le stationnement, en fonction du zonage.

Concernant la diversification des modes de déplacements, la commission d'enquête note la transposition du Code de l'urbanisme au sein d'une des dispositions du règlement concernant l'obligation de prise en compte des mobilités piétonnes et cyclables dans le cas d'opérations d'ensemble.

La commission suggère de structurer et rendre visible la politique cyclable du territoire au sein d'un schéma directeur cyclable.

► **Thème 8 – Risques**

L'orientation 1.2 du PADD (« *Prévenir les facteurs de risques et les nuisances* ») porte sur les points suivants :

- la préservation des biens et des personnes dans les zones exposées au risque inondation et la limitation des phénomènes de ruissellement ;
- la préservation des espaces de mobilité des cours d'eau ;
- la prise en compte de la sensibilité du territoire à l'érosion des sols ;
- la prévention du risque d'incendies de forêt, notamment sur le territoire du Nord-Adour ;
- la limitation de l'exposition de la population aux risques et nuisances (bruit, odeurs, rejets atmosphériques) liés aux activités et aux infrastructures.

Le dossier (Pièce 8.3 « *Cartes d'aléas des risques naturels et technologiques connus* ») identifie sur le territoire, les secteurs concernés par les risques suivants :

- inondation par débordement des cours d'eau,
- remontées de nappes,
- retrait-gonflement argile,
- mouvements de terrain,
- inondation par rupture de digue,
- cavités souterraines,

- risques sismiques,
- incendie,
- risques technologiques.

Le rapport de présentation (*Tome 2. Présentation et explications des orientations et dispositions*) justifie les protections spécifiques, en :

- déclinant les orientations générales portant sur ces enjeux ;
- précisant les zones et règles liées aux aléas naturels et technologiques.

Par ailleurs, le PLUi prend en compte dans les documents graphiques et intègre dans ses dispositions réglementaires les zones connues d'aléas et de risques majeurs qui impactent le territoire :

Le règlement graphique

Les documents graphiques du PLUi délimitent les zonages relatifs au volet « Aléa et risques » et cartographie :

- les secteurs exposés à l'aléa fort d'incendie de forêt,
- les interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt,
- les zones inondables,
- les zones sensibles aux remontées de nappes,
- les zones de retrait-gonflement d'argiles,
- les zones d'effets autour des canalisations de transport d'hydrocarbures,
- la zone de risque technologique,
- le secteur répertorié de pollution des sols.

Le règlement écrit

En l'absence de plan de prévention des risques (PPR) sur le territoire, le PLUi définit les règles applicables dans ces différents secteurs et zones. Ces règles s'imposent à celles définies dans les différentes zones U, AU, A ou N, comme rappelé aux articles 1.2 des règlements de zones.

De plus, le règlement écrit définit des prescriptions relatives aux risques et pollutions, applicables :

- aux secteurs d'aléa fort d'incendie de forêt (*article 6.1 des "Dispositions et règles générales"*) ;
- aux zones inondables (*article 6.2 des "Dispositions et règles générales"*), avec des prescriptions particulières, qui s'imposent aux dispositions prévues dans les règlements de zones U, A et N ;
- aux zones sensibles aux remontées de nappes (*article 6.3 des "Dispositions et règles générales"*).
- aux zones de retrait-gonflement d'argiles, définies pour les zones d'exposition forte (non présentes sur le territoire selon les données connues) et moyenne à ce phénomène (*article 6.4 des "Dispositions et règles générales"*) ;
- aux zones d'effets (*article 6.5 des "Dispositions et règles générales"*) ;
- au secteur de pollution (*article 6.5 des "Dispositions et règles générales"*).

Enfin, au sein de chaque zone, des dispositions particulières peuvent être énoncées notamment au travers des articles suivants :

- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- règles générales d'insertion paysagère et de prise en compte de l'environnement.

Dans leurs avis, plusieurs des organismes associés et consultés ont formulé des remarques concernant les risques :

La MRAe demande des précisions et/ou des ajouts, notamment :

- les zones concernées par l'inondation par débordement des cours d'eau,
- les terrains situés en aléas fort incendie,
- certaines zones soumises à l'aléa retrait-gonflement d'argiles,
- l'inscription dans le règlement et les OAP concernées de la protection des abords des cours d'eau, afin de mieux prendre en compte les risques d'inondation liés à leur débordement.

L'Etat indique des modifications nécessaires, telles que :

- l'actualisation de deux secteurs en zone de contact risque incendie,
- la réduction du linéaire de contact en zone risque incendie,
- la prise en compte des risques dans les documents graphiques du règlement,
- l'actualisation du report graphique des zones inondables,
- l'évitement des secteurs à risque inondation par débordement de cours d'eau,

- l'évitement, la réduction ou la justification de secteurs en zone inondation par remontées de nappe,
- l'actualisation de deux secteurs en zone de contact risque incendie,
- la réduction du linéaire de contact en zone risque incendie,
- le report des canalisations de transport de gaz naturel.

La SEPANSO relève, concernant la conservation des sites classés, la nécessité d'anticiper les risques de pollution.

Dans ses observations, le public a peu mentionné les risques, mais déplore toutefois les restrictions liées aux zones inondables induisant une perte de constructibilité sur certaines parcelles.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que les risques ont été précisément identifiés au PADD, explicités dans les documents de présentation et annexes, et traduits dans les documents réglementaires.

Des compléments et des corrections ont été demandés par la MRAe et l'Etat et seront apportés par la CCCT.

Si les zones inondables impactent la délimitation des zones urbaines, elles limitent les droits à construire dans l'objectif de protection des biens et des personnes.

Dans ce cadre, la commission d'enquête estime, au regard des événements subis dans de nombreuses régions de France, que l'absence de telles dispositions présenterait une prise de risque préjudiciable.

► Thème 9 – Eau et assainissement

L'orientation 1.3 du PADD (« *Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement* ») s'appuie sur les priorités suivantes :

- Assainissement des eaux usées :

L'élaboration et la mise en œuvre du PLUi veilleront à assurer une articulation plus forte entre les choix d'urbanisme et le fonctionnement local de l'assainissement des eaux usées. Pour cela, plusieurs mesures seront appliquées :

- la révision des zonages d'assainissement communaux de manière coordonnée avec les choix d'urbanisation du PLUi ;
- l'engagement ou la poursuite des travaux d'amélioration et de renouvellement des équipements de collecte et de traitement, nécessaires pour assurer leur mise aux normes et envisager une urbanisation nouvelle supplémentaire ;
- la programmation du développement urbain en cohérence avec les capacités de collecte et de traitement des eaux usées, selon des principes précisés.

- Eau potable :

La préservation de la ressource en eau potable et la garantie de son approvisionnement sur le territoire constituent des objectifs à poursuivre sur le long terme. Il s'agit de :

- adapter les zonages et règlements sur les terrains inclus dans les périmètres associés aux captages ;
- renforcer la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable sur le territoire ;
- programmer le développement urbain en cohérence avec les capacités des réseaux d'adduction d'eau existants ou pouvant être renforcés ;
- conforter la gestion durable et économe de la ressource en eau.

Le rapport de présentation (*Tome 2. Présentation et explications des orientations et dispositions*), traduit les orientations énoncées dans le PADD.

a) Ainsi, un chapitre est consacré à la présentation et aux justifications de la délimitation des zones et des dispositions du règlement écrit :

- il mentionne pour chaque type de zone urbaine (U et UH) les dispositions relatives à la desserte en eau et à l'assainissement ;
- il distingue pour les zones à urbaniser (AU) :
 - les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, immédiatement ou à court-long terme (1AU et 2AU),
 - les conditions d'assainissement des eaux usées applicables sur les terrains concernés (1AUa, 1AUb, 1AUarc).

Le règlement du PLUi définit les prescriptions pour chacune des zones :

- zone 1AU : le raccordement au réseau d'assainissement collectif public est obligatoire (38 secteurs) ;
- zone 1AUa : permet la mise en place d'assainissements individuels, au regard des capacités d'infiltration des sols analysées comme suffisantes (9 secteurs) ;
- zone 1AUar : la création d'un réseau d'assainissement autonome regroupé sera obligatoire dès le premier logement, du fait de capacités d'infiltration analysées comme insuffisantes et d'un potentiel d'accueil dépassant 3 logements (3 secteurs) ;
- zone 1AUb : les modalités d'assainissement des eaux usées seront précisées dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des secteurs. Un dispositif d'assainissement autonome regroupé est susceptible d'être imposé en cas de projets de plus de 3 logements lorsque les sols ne permettent pas l'infiltration (8 secteurs).

Ses dispositions générales traduisent par ailleurs pour chaque zone les règles concernant la desserte par le réseau public de l'eau potable, les conditions d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales.

Le traitement du volet « risques » aborde les adaptations de l'assainissement, nécessaires dans les zones sensibles aux remontées de nappes.

Trois emplacements réservés sont affectés à des dispositifs d'assainissement.

b) Deux chapitres portent sur les incidences et les mesures sur les milieux naturels et la biodiversité d'une part, sur les incidences et les mesures sur la ressource en eau d'autre part.

- **En matière d'eau potable**, l'ensemble des unités de distribution seront en mesure de répondre à la demande supplémentaire liée au développement de l'urbanisation, dans le respect des autorisations de prélèvement.
- **En matière d'assainissement collectif**, la compatibilité du PLUi avec les capacités de traitement des stations d'épuration a été étudiée dans le cadre de la révision des zonages d'assainissement ainsi que pour les communes ne faisant pas l'objet d'une mise à jour de leur zonage.

Tous les ouvrages de traitement sont en capacité de traiter les effluents supplémentaires liés au développement de l'urbanisation sur le territoire, à l'exception de ceux des communes de Bats et de Geaune.

- **En matière d'assainissement non-collectif**, 19 communes ne possèdent aucun ouvrage de traitement sur leur territoire et 3 communes ont un dispositif d'assainissement collectif uniquement sur équipements et/ou lotissements.

Des études sont en cours sur 17 communes en assainissement non-collectif, excepté Mauries et Philondenx.

Toutes les communes ont, sur les zones de développement, des sols aptes à recevoir des dispositifs d'assainissement individuel. La finalisation des études de zonage d'assainissement permettra de valider ce choix.

Avis des PPA :

La MRAe et l'Etat formulent les demandes suivantes :

- le conditionnement de toute urbanisation à l'existence d'un système d'assainissement collectif performant et suffisamment dimensionné pour les deux communes de Bats et de Geaune ;
- la consolidation de l'échéancier d'ouverture de 3 zones 2AU en 1AU et le conditionnement aux travaux de mise en conformité de la station de traitement à Geaune.

L'Etat signale en outre :

- des informations et des documents manquants concernant l'assainissement (schémas directeurs et zonages d'assainissement, dates de conformité des stations d'épuration, révisions de zonage) ;
- des anomalies sur les capacités des stations d'épuration ;
- une modification à apporter dans la formulation de la règle de recours à l'assainissement non collectif ;
- l'absence de fondement juridique de la notion d'assainissement autonome regroupé en 1AUarc et 1AUb ;
- la modification à apporter à la règle de raccordement des zone U et AU ;
- des compléments à verser au niveau du règlement et des annexes concernant les conditions d'assainissement sur certaines zones identifiées et la cartographie ;
- la précision des critères à prendre en compte concernant le choix de l'assainissement non-collectif.

L'Institution Adour demande :

- le rapprochement des structures gestionnaire de l'eau potable pour s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau (actuelle et à venir) à la vue des objectifs de croissance démographique ;
- la précision d'une pluie de référence minimale à gérer pour les aménagements nécessitant des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- la poursuite des réflexions avec le SPANC pour identifier les leviers d'actions permettant d'améliorer les systèmes d'assainissement autonome.

Le syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan communique deux listes et formule deux remarques :

- la liste les opérations d'urbanisme nécessitant des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif pour desservir la zone à urbaniser ;
- la liste les opérations d'urbanisme nécessitant des travaux sur le réseau d'eau potable, notamment des travaux de renforcement ou d'extension de réseau, pour alimenter la zone à urbaniser ;
- deux remarques :
 - une partie du financement des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif et de renforcement et extension du réseau d'eau potable est à la charge de la collectivité ;
 - la défense incendie liée à ces opérations n'est pas prise en compte par le syndicat dans l'avis car il s'agit d'une compétence communale.

Parmi les observations du public, deux contributions traitent de l'assainissement autonome regroupé :

- le maire de la commune de Lacrabe ;
- un contributeur interroge l'interprétation actuelle du règlement pour la zone 1AUarc.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que le PLUi s'appuie sur des études réalisées et en cours, ainsi que sur les révisions des zonages d'assainissement des eaux usées de 39 communes, également objets de la présente enquête publique unique.

Dans ce cadre, le transfert de la compétence « Eau-Assainissement » à la communauté de communes permettrait de pallier les inconvénients liés à la multiplicité des intervenants, notamment en termes d'équité de traitement des administrés sur un territoire unique.

La commission d'enquête note par ailleurs que, si le sujet a soulevé peu d'observations du public, il a fait en revanche l'objet d'un examen approfondi par les PPA et PPC qui ont relevé des manques et des modifications nécessaires. Dans les réponses à ces avis, la CCCT s'engage à compléter et/ou modifier les documents dans le sens des avis formulés.

La commission d'enquête considère que ces sujets, majeurs dans le cadre des projets de développement du territoire, ont été largement et correctement traités dans le PADD, déclinés dans les documents opérationnels et examinés par les services compétents avec une volonté d'intégration affirmée dans les réponses de la CCCT.

La commission d'enquête relève enfin une inquiétude et une contestation à propos du principe d'assainissement regroupé. Dans la mesure où cette disposition ne concerne que trois zones 1AUarc, la commission d'enquête s'interroge sur l'opportunité d'une alternative moins contraignante pour les propriétaires dans sa mise en œuvre.

► Thème 10 – Abrogation des douze cartes communales

Les PPA et les parties prenantes consultées n'ont émis aucun avis à propos de l'abrogation des douze cartes communales.

Aucune contribution du public ne porte sur ce sujet.

Enfin, les commissaires enquêteurs n'ont pas été interrogés sur ce point.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la procédure, en vertu du principe de parallélisme des formes et des procédures, répond aux exigences de la réglementation.

Elle estime en outre que le dossier d'enquête spécifique à l'abrogation des cartes communales comprenait les pièces exigées par la réglementation.

► Thème 11 – Révision des zonages d'assainissement des trente-neuf communes

Un contributeur remarque que, contrairement à ce qui est indiqué au sein de la notice de zonage de Castelnau-Tursan, la plaine du Bas est inondée en hiver et au printemps.

La CCCT apporte des éléments de réponse argumentés.

Par ailleurs, les avis des personnes publiques associées (PPA) ne sont pas requis pour cette procédure.

Analyse de la commission d'enquête :

Les notices explicatives, individualisées pour les 39 communes, présentent précisément les enjeux propres à chaque commune, le diagnostic dans les domaines de l'assainissement collectif et non collectif, ainsi que les choix communaux en matière de zonage d'assainissement.

Par ailleurs, la structure identique de ces notices facilite leur appropriation.

La commission d'enquête relève la multiplicité des porteurs des projets.

Les zonages d'assainissement retenus ont tenu compte des futures zones d'urbanisation proposées au sein du PLUi ; quelques zones urbanisables demeurent néanmoins en assainissement non collectif, malgré des conditions défavorables du terrain pour l'infiltration des eaux usées, mais pour lesquelles les porteurs de projets mettent en exergue l'absence d'enjeux environnementaux au droit des secteurs et le caractère diffus du développement.

A cet égard, l'accès de certaines communes à l'assainissement collectif pourrait utilement être envisagé.

La commission d'enquête relève par ailleurs des incertitudes relatives à la mise en œuvre des systèmes d'assainissement regroupé. Dans la mesure où cette disposition ne concerne que trois zones 1AUarc, la commission d'enquête s'interroge sur l'opportunité d'une alternative moins contraignante. Ce point est également traité dans le thème n°9 « Eau-Assainissement ».

Enfin, la commission note le taux élevé de non-conformité des installations d'assainissement individuel.

► Thème 12 – Schéma directeur de gestion des eaux pluviales d'Aubagnan

Aucune contribution du public ne traite de ce projet.

Par ailleurs, les avis des personnes publiques associées (PPA) ne sont pas requis pour cette procédure.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête partage en préambule les considérations générales suivantes :

- Bien que la réglementation soit sans ambiguïté pour l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle qui est de la responsabilité du propriétaire de la parcelle, il n'en demeure pas moins que chaque collectivité a une responsabilité et un travail important dans la gestion des eaux pluviales.
- La commission d'enquête note que sur le territoire de la CCCT, quelques agglomérations ont un réseau unitaire (mélange de l'eau de pluie et des eaux usées) partiellement ou en totalité. Ceci se traduit par des perturbations au niveau de la station d'épuration, qui reçoit parfois plus de volume qu'elle ne peut en traiter.
A ce titre, la séparation eaux pluviales-eaux usées est dans tous les cas, une solution à privilégier.
- Le Code général des collectivités territoriales (CGCT) précise : « *la gestion des eaux pluviales correspondant à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales des aires urbaines, constitue un service public administratif relevant de la compétence de la commune (ou de la communauté de communes dans le cas de délégation de cette compétence)* ».

L'élaboration de ce schéma a été initiée par la commune, suite au constat de nombreuses routes inondées par fortes pluies.

La commission a noté que l'enquête publique unique porte sur le projet d'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Or, le dossier initial ne comprenait pas le diagnostic, non plus que les mesures curatives ; ces documents ont été ajoutés au dossier d'enquête à la demande de la commission, pour la bonne information du public.

La qualité du diagnostic est soulignée.

Toutefois, le contexte pluviométrique est présenté, mais le dossier ne semble *a priori* pas préciser les pluies de référence (sans doute décennale et trentennale) retenues pour déterminer les mesures curatives.

En outre, la commission note le sol argileux de la commune, peu propice à l'infiltration des eaux pluviales, impliquant leur captation pour les diriger vers le fossé ou cours d'eau le plus proche. Pour autant, le dossier aurait pu sans doute mentionner l'application des pourcentages de pleine terre en fonction de l'occupation des sols, précisés au sein du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), en cours d'élaboration.

Le découpage du territoire communal en trois zones, pertinent, permet d'adapter et prioriser les travaux sur neuf points de la commune, afin de parvenir à un traitement adéquat des eaux de pluie.

La commission note enfin la prise en compte des zones urbanisables AU connues en 2023. Ces zones ont évolué au sein du projet du PLUi, mais cette évolution ne semble pas de nature à remettre en cause les dispositions définies au sein du projet de SDGEP.

4. APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE RELATIVES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

La communauté de communes Chalosse Tursan a décidé de répondre individuellement à chacune des 228 contributions.

La commission d'enquête, considérant l'importance du projet, a également individualisé ses appréciations. Elle a toutefois exprimé un avis global unique pour certaines contributions mettant en exergue une problématique identique.

Par ailleurs, les appréciations de la commission d'enquête renvoient parfois à l'analyse thématique des observations (§ 3 du présent chapitre).

Le tableau *infra* présente les appréciations de la commission d'enquête relatives aux requêtes recueillies au cours de l'enquête, précédées des réponses apportées par la communauté de communes.

Le code couleurs adopté par la communauté de communes est le suivant :

- texte en vert : réponse positive à une demande exprimée, générant un ajustement du projet de PLUi ;
- texte en bleu : autres réponses.

Les observations sont classées « *au fil de l'eau* », c'est-à-dire au fur et à mesure de leur réception et de leur traitement par la commission d'enquête au cours de l'enquête publique.

N° OBS	Support	Référence	Auteur	Commune concernée	Observation
1	Email	E001_PJ1 à PJ9_0809	Jean-Paul FARBOS	HORSARRIEU	Monsieur le Président de la commission d'enquête du PLUI Chalosse Tursan, J'ai l'honneur de vous envoyer une requête concernant un classement en zone UB de 4 terrains longeant le chemin de Lissandre à Horsarrieu comportant un mémoire et 7 pièces jointes. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de ma considération distinguée Jean-Paul FARBOS Copie pour information à Monsieur le Maire d'Horsarrieu
Réponse CCCT Observation n°1 La demande exprimée correspond à une extension, au demeurant importante, de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère boisée et agricole, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue. En l'occurrence, la proximité du quartier de Lauihé sur Hagetmau n'est pas un critère justifiant une telle demande, celui-ci étant desservi par d'autres voies (RD18 notamment) que les terrains visés et ne faisant pas l'objet d'une extension dans le cadre du PLUi					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
2	Registre dématérialisé	RD001_0809 <i>2-64 identiques</i>	Anonyme	CASTELNAU-TURSAN	Monsieur le commissaire enquêteur, Je suis très étonné de lire dans le document "révision du zonage de d'assainissement de Castelnau-Tursan p 9/48 qu'"aucune zone inondable n'est référencée sur la commune de C-T.". Alors que tous les printemps et hivers toute la plaine dite du "Bas" est inondée. Que certaines maisons et terrains sont dans l'eau par exemple route de Gaillat. Il me semble qu'il y a lieu de faire une rectification Cordialement
Réponse CCCT Observation n°2 Le document de présentation de la révision du zonage d'assainissement vise ici les secteurs inondables recensés, c'est-à-dire répertoriés et délimités officiellement, au titre de l'Atlas des zones inondables(AZi) ou éventuellement d'un Plan de Prévention des risques (par de PPRI sur Chalosse-Tursan). L'absence de tels secteurs identifiés de manière officielle n'empêche l'existence de secteurs affectés par des débordements ou accumulations d'eau, de manière récurrente ou ponctuelle, notamment aux abords de cours d'eau. Le ruisseau du grand Bas et sa plaine compte tenu de sa configuration est effectivement un secteur sensible à ces phénomènes, mais non répertorié à ce jour à l'AZi. L'absence de toute zone constructible sur ce secteur n'affecte néanmoins pas les conclusions de l'étude de révision de ce zonage d'assainissement.					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des éléments de réponse de la CCCT.					
3	Registre papier	HAG001_PJ1_0909	Philippe LIMOGES	HAGETMAU	Demande un CU pour construction maison individuelles. Parcelles 62 et 66, quartier Thomas Platane. Ruines existantes maison et four à pain.
Réponse CCCT Observation n°3 Les parcelles sont situées chemin de Largelé, à côté de hangars (possiblement agricoles). Secteur d'habitat diffus, non contigüe à la zone UH existante. La demande exprimée correspond à une extension de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					

4	Registre papier	HAG002_PJ2_0909	Yvette MARSAN et Claire TASTET	HAGETMAU	Madame MARSAN Yvette née TASTET et Madame TASTET Claire Propriétaire en indivision de la parcelle AO181, classée A au projet de PLUi, demande qu'une partie de la parcelle soit incluse dans la zone UH à laquelle elle est collée. Une servitude existante donne accès à cette parcelle. Une ligne EDF est enterrée tout le long de la parcelle en bordure.
Réponse CCCT Observation n°4 La demande exprimée correspond à une extension de la zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue. En l'occurrence, le terrain se place en 3 ^{ème} rideau de la RD18, sur un secteur largement cultivé.					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête considère qu'une situation comparable sur ce secteur justifie une étude plus approfondie de la demande.					
5	Registre papier	HAG003_PJ3_0909	Bernard du MOULINAT d'HARDEMAR	HAGETMAU	Agissant à mon nom et de mes 4 enfants majeurs, nus-propriétaires, nous souhaitons que notre terrain, BA 54, reste totalement constructible.
Réponse CCCT Observation n°5 Il s'agit de la parcelle BA186. Celle-ci est déjà prévue en zone 1AU dans le projet de PLUi					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
6	Registre papier	SSV001_PJ1_0909	Jean-Paul DAUDIGEOS	SAINT-SEVER	La lettre de demande est reproduite in extenso, dans la forme et le fond Objet: demande de modification de notre zonage au cadastre dans le PLUi concernant la ZAE d'Escalès à St-Sever. Au préalable ci-joint divers courriers récents explicatifs de notre cauchemar quotidien faisant suite à une procédure judiciaire d'une durée de 12 ans. Nous avons été condamnés à l'époque injustement n'étant soi-disant pas concernés par la ZAE. La réalité est toute autre, nous en sommes les otages avec de graves conséquences de contraintes matérielles et irréversibles au niveau de la santé avec des taux d'invalidité très conséquents. Donc nos demandes et attentes sont les suivantes: - une réhabilitation sociale car nous sommes les pestiférés de la localité. - avoir la possibilité d'agrandir notre maison; également de faire construire un local garage servant à ranger diverses affaires sur notre terrain de disponible. - en attente d'une proposition d'achat de notre bien par la Communauté de Communes en juste équivalence de ce que nous possédons. - nous souhaitons aussi que le fossé derrière notre domicile soit busé pour ne plus en subir la quantité de nuisances et ne plus en assumer son entretien. Nous ne pouvons demeurer plus longtemps dans cette situation, victimes des divergences politiques entre les élus locaux et la Communauté de Communes. Espérant que vous serez interpellé par notre appel à l'aide, que notre demande aboutira favorablement, nous vous en remercions par avance Mr le Président de la commission d'enquête publique. Recevez nos respectueuses salutations.
Réponse CCCT Observation n°6 En premier lieu, il n'y a pas lieu de modifier le projet de Règlement des zones UX pour autoriser une extension d'habitation en zone UXc, au risque d'aggraver la situation de proximité activités / habitation décrite dans la requête.					

Des propositions ont été formulées par le passé au propriétaire, dont proposition d'achat, et la situation a fait l'objet d'un travail avec le médiateur de la République. Il apparaît néanmoins qu'il n'y a pas de terrain d'entente possible à ce jour avec le propriétaire, en raison notamment du prix très élevé demandé pour l'acquisition de la propriété.					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des éléments de réponse de la communauté de communes. Elle relève en particulier le point d'achoppement relatif au prix demandé par le propriétaire.					
7	Registre papier	SSV002_PJ2_0909	Nicole BEGARDS	SAINT-SEVER	Propriétaire de la parcelle sise à Saint-Sever, quartier Charlon, cadastrée A043, actuellement en zone A. Je souhaiterais effectuer un détachement et que ladite parcelle soit classée en zone constructible (cf plan). A toutes fins utiles je vous signale que ce terrain se trouve en zone urbanisée, qu'il n'y a pas de corps de ferme à proximité, qu'une zone commerciale se trouve à 300m environ et que ledit terrain peut être desservi en eau, électricité, puisque les réseaux passent sur le CR dit le Reyot. De plus, il y a un accès déjà existant en fond de parcelle. Il s'agit d'une dent creuse dont l'étude pourrait être envisagée.
Réponse CCCT Observation n°7 Il s'agit de la parcelle AO43 et non A43. La demande exprimée ne peut être prise en compte : elle correspond à la création d'une zone constructible d'habitat non prévue au PLUi. Le terrain est situé côté Est de la RD9633S, et à proximité immédiate de celle-ci (dans sa bande de bruit)					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
8	Registre papier	SSV003_PJ8_0909	M. MAGNY	SAINT-SEVER	Demande que les parcelles D458 et D572 classées en zone A, qui étaient constructibles et sont collées à la zone UH restent constructible, intégrées à la zone UH.
Réponse CCCT Observation n°8 La demande exprimée correspond à un terrain déjà bâti (D458) qui n'est pas limitrophe à la zone UH du hameau de Sainte-Eulalie, et un autre terrain bâti dans le hameau (D572). Il n'y a pas lieu d'étendre la zone UH sur la première parcelle, ce qui engendrerait une situation de consommation d'espaces à caractère agricole sur d'autres terrains situés entre cette parcelle et le hameau. Le zonage n'a d'ailleurs pas évolué sur ce secteur entre le PLU communal de St Sever et le PLUi.					
Avis de la commission d'enquête : Effectivement, la zone UH proposée au sein du PLUi reprend la délimitation du secteur du PLU actuel. L'extension du hameau vers le nord-est pourrait toutefois se concevoir en raison de la densité du bâti existant. Néanmoins, le souci de réduction de consommation d'espaces NAF constitue une des orientations du PADD. A ce titre, la commission d'enquête rejoint les éléments de la CCCT.					
9	Registre papier	SSV004_0909	Jean-Bernard DOUSSE	SAINT-SEVER	Demande confirmation du possible changement de destination d'un atelier sur la parcelle 425.
Réponse CCCT Observation n°9 La possibilité de changement de destination est bien prévue dans le Recueil de la pièce 6 du PLUi (n°282_76)					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de la CCCT.					
10	Registre papier	SSV005_0909	Mme GUYON pour Mme Fabienne LAFARGUE	SAINT-SEVER	La parcelle AT118 est entourée sur 3 côtés par la zone UB. Nous demandons qu'une partie au moins de la parcelle soit intégrée à cette zone constructible.
Réponse CCCT Observation n°10 La demande exprimée correspond à une extension, au demeurant importante, de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note qu'une partie de la parcelle avec le bâti semble se trouver en zone UBv. Le souci de réduction de consommation d'espaces NAF constitue une des orientations du PADD. A ce titre, la commission d'enquête rejoint la réponse de la CCCT.					

11	Registre papier	SSV006_0909	M. JALQUIN	PECORADE	Demande une extension de la zone Urpv à sa parcelle sur une surface d'un hectare environ pour y implanter des panneaux photovoltaïques dans le prolongement du projet prévu par la commune. Parcelles ZA139 et ZA247.
Réponse CCCT Observation n°11 Comme défini dans le PLUi, la zone URpv correspond aux terrains de friches à réhabiliter pour l'accueil d'installations de production d'énergie renouvelable sous la forme de panneaux photovoltaïques au sol. Les parcelles visées ne correspondent pas à cette définition et ne peuvent être intégrés à la zone Urpv, car ils sont en dehors du périmètre de la friche identifiée à Pécorade, et le PLUi ne peut prévoir de nouveaux terrains photovoltaïques en situation de consommation d'ENAF					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
12	Email	E002_1009	Maxime TESTA	CAUNA	Madame, Monsieur, Je me permets, par ce mail, de formuler une observation concernant le PLUi Chalosse Tursan. Celle-ci porte sur le projet de zone de loisirs de Cauna (40500), classé en zonage NSL, STECAL d'une superficie de 2 360 m² sur un terrain de 96324m², destiné à accueillir des activités de loisirs. Le projet prévoit un taux d'aménagement de 3 % sur cette surface. Or, dès la première année, ces 3 % sont entièrement consommés par l'activité existante (paintball, stockage du matériel d'entretien, sanitaires, etc.). Nous souhaitons développer, en complément, une activité de pêche avec un pôle de vente et de location de matériel, ainsi qu'un service de petite restauration. C'est précisément cette partie du développement qui nous permettra d'assurer la viabilité économique du site et d'atteindre un équilibre bénéficiaire. Nous aimerions également permettre à des prestataires extérieurs de proposer ponctuellement leurs activités, afin de diversifier l'offre et d'attirer un public plus large. Avec la limitation actuelle à 3 %, notre développement se retrouve bloqué pour les dix prochaines années. Après concertation avec différents intervenants (CREHAM, Communauté de communes), la proposition a été faite d'augmenter ce taux de 3 % à un seuil compris entre 5 % et 10 %, afin de permettre le bon développement du projet. Bien entendu, cette évolution se ferait sans consommation d'ENAF, dans le respect de la réversibilité et de l'intégrité paysagère. Cette adaptation nous permettrait, sans modification du zonage actuel, d'exploiter correctement le potentiel du site et de mener à bien notre projet. Je reste à votre disposition pour tout complément d'information ou toute précision, dans l'espoir qu'une décision favorable puisse être donnée à cette proposition. Cordialement, Maxime Testa
Réponse CCCT Observation n°12 Il est prévu une rectification de l'emprise au sol maximale des constructions de 3% à 7% en zone Nsl pour permettre la mise en œuvre du projet, qui est déjà pris en compte par le PLUi et qui a fait l'objet d'un avis favorable par la CDPENAF. Ce taux demeure limité, cohérent avec le taux de 90% d'espaces verts de pleine terre prescrit par ailleurs à l'article 7.2 du règlement de la zone Nsl, et conforme à la prise en compte du caractère inondable du secteur en conjonction avec la mesure de "réversibilité" rappelée dans la requête					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note la réponse de la CCCT et n'émet pas d'objection.					
13	Registre papier	GNE001_PJ1_PJ2_11_09	M. DUBAYLE	SAMADET	Parcelle C357 située en zone A. Elle est entourée d'habitations sur 3 côtés et pourrait être constructible en tant que "dent creuse".
Réponse CCCT Observation n°13 La demande exprimée correspond à une parcelle située à Samadet et non Geaune. Elle se situe dans un petit ensemble d'habitations à distance de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation					

Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint la réponse de la CCCT.					
17	Registre papier	GNE005_1109	Martine FOUCHER	CASTELNAU-TURSAN	Demande d'information à propos d'un terrain, constructible d'après le PLUi.
Réponse CCCT Observation n°17 Sans commentaire en l'absence de demande exprimée					
Avis de la commission d'enquête : Les informations ont été fournies lors de la permanence par le commissaire enquêteur.					
18	Registre papier	GNE006_1109	Régis VIGIER	SAMADET	Parcelle 910. Demande changement de zonage, promis sur document notarié par la commune après cession d'une parcelle par le propriétaire au profit de la municipalité pour l'accès à la médiathèque.
Réponse CCCT Observation n°18 Même requête que la demande n°66. Compte tenu de la demande exprimée par ailleurs par la mairie de Samadet (demande n°190), qui a été précisée par la suite, il est prévu sur cette parcelle 910 : - le maintien en zone naturelle (N) dans le PLUi (même zonage que dans le PLUi Tursan en vigueur), - l'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, destiné principalement à l'aménagement d'une aire de stationnement,					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint la réponse de la CCCT.					
22	Registre papier	SSV007_1509	M. et Mme DARRAILLANS	FARGUES	1. S'étonnent que leur terrain B0519 ne soit pas constructible alors que la carte du PLUi dit le contraire; le terrain est dans le bourg : CU demandé en août 2024 et refusé car extension et non densification: projet non réalisable. Ceci paraît incompréhensible. 2. Parcelle C34 6500 m2 à (illisible) de Tranouquet, situé en prolongement de 11 lots construits. Celui-ci pourrait favorablement être le dernier au sud.
Réponse CCCT Observation n°22 La parcelle B519, déjà bâtie, est bien intégrée en zone UB constructible dans le PLUi. Le refus de CU en 2024 s'appuie sur les règles actuellement en vigueur, avant application du PLUi. La parcelle C34 correspond à un terrain situé dans un petit ensemble d'habitations à distance de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation					
Avis de la commission d'enquête : Parcelle B519 : la commission d'enquête comprend que cette parcelle est intégrée à la zone UB du PLUi et à ce titre sera constructible dès son approbation. Parcelle C34 : la commission d'enquête relève l'utilisation de « <i>petit ensemble d'habitations</i> » : les critères de définition d'un hameau sont abordés au sein du thème n°2 de l'analyse thématique (Chapitre D - § 3).					
23	Registre papier	SSV008_1509 <i>23-37 identiques</i>	M. Benjamin ERNEST	BAS-MAUCO	Parcelle D352. Activité de recyclage métaux et déchets valide page 270 du règlement mais interdite à la page 271! Demande modification de la page 271 du règlement pour la Société Atlantique Récupération
Réponse CCCT Observation n°23 Il convient effectivement de corriger cette contradiction, qui affecte une activité existante. Il est prévu d'indiquer " <i>admis sous conditions</i> " pour les activités de recyclage visées à la page 271 (règlement de la zone Nx) et d'inscrire comme condition que seul est autorisé l'extension ou renforcement d'une activité existante d'activité similaire (concerne uniquement le cas de Bas-Mauco)					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la proposition de modification de la CCCT.					

24	Registre papier	SSV009_1509	M. Mathieu TILHET	SAINT-SEVER	Activités Négoce produits pétroliers - SOPECAL et Carburants - 320 route de Pau, St Sever. Souhaite pour stockage de matériel roulant passer les 4 parcelles 731-707-705-702 de A en Uya ou Uxd
Réponse CCCT Observation n°24 Les parcelles concernées (1,68 ha) sont prévues en zone A dans le PLUi (comme dans le PLU communal). L'emprise actuelle en zone UXd (sur 1,93 ha) a une superficie qui apparait suffire à l'activité de carburant, sachant que le bâtiment situé à côté est quasiment vide suite au départ de son occupant (SOPECAL HYGIENE).					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note les éléments de réponse de la CCCT. Si toutefois le besoin d'extension est avéré, il pourra être étayé dans une demande argumentée.					
25	Registre papier	SSV010_1509	M. Mme HONTANG	HORSARRIEU	Propriétaires d'un terrain ZH118 (environ 4000 m2) classé N alors que tout autour les terrains sont construits ou constructibles (1AU). Souhaitent voir cette parcelle constructible pour 2 lots de 1000 m2 environ chacun, éventuellement en 1AU.
Réponse CCCT Observation n°25 La demande exprimée correspond à une extension de zone constructible d'habitat, à l'arrière de maisons existantes (pas d'accès évident depuis la voirie et terrain pentu), en situation de consommation d'espaces à caractère naturel, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête constate que cette parcelle est située entre deux zones urbaines UA et UB, en continuité. Elle pourrait à ce titre être considérée comme une dent creuse, au moins sur une partie en bordure d'axe routier. Toutefois, la commission prend note des éléments de réponse de la CCCT.					
26	Registre papier	SSV011_1509	M. CINÇON	INCONNU	Propriétaire de la parcelle 175 le long de la route à Hagetmau à Samadet. Souhaiterait pouvoir faire construire cette parcelle pour sa fille.
Réponse CCCT Observation n°26 La demande exprimée correspond à une extension de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, de plus à proximité d'un siège d'exploitation (± 50 mètres), qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
27	Registre papier	SSV012_1509 <i>27-38 identiques</i>	M. LATRY	DUMES	Remis au CE une photocopie de plan PLUi.
Réponse CCCT Observation n°27 La demande exprimée correspond à des extensions de zone constructible d'habitat, au demeurant importante (2,65 ha) et impactant en partie les abords de la RD933S, en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue. Néanmoins, il peut être prévu l'intégration à la zone UB limitrophe de la partie Est de la parcelle n°A122, qui est déjà bâtie (habitation et commerce), sans consommation d'espaces supplémentaire					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note les éléments de réponse et la proposition de la CCCT et n'émet pas d'objection.					
28	Registre papier	SSV013_PJ3_1509	M. Yves BRETHOUS	EYRES-MONCUBE	Souhaite que la parcelle D577 devienne constructible.
Réponse CCCT Observation n°28 La parcelle correspond à un terrain nu en extension d'un petit ensemble d'habitations à distance de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					

29	Registre papier	SSV014_PJ4_1509	M. et Mme BRETHOUX	SAINT-SEVER	Possèdent un terrain constitué de 3 parcelles AD0074-0082-0124 classé Uya au PLU actuel et classé N sur le projet de PLUi alors qu'un PC a été accordé et que des investisseurs sont intéressés. Parcelle 0074 deviendrait 0132 et 0124 deviendrait 0134?
Réponse CCCT Observation n°29 Prise en compte de la demande par un reclassement en zone 1AUX (superficie d'environ 1,6 ha) accompagnée de la définition d'une OAP sectorielle (<i>nota : parcelle AD74 = AD132 ; parcelle AD124 = AD134 ; PC délivré le 10 avril 2025</i>) <u>Cf. synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document</u>					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note la proposition de modification de la CCCT.					
30	Registre papier	GNE007_PJ9_PJ10_1509 <i>16-30 identiques</i>	M. HANNEQUIN	PIMBO	Projet sur parcelle A164. Souhaite que le terrain reste en NL (lors de la signature chez le notaire).
Réponse CCCT Observation n°30 L'intention initiale exposée dans le PLUi Tursan et en cours d'étude était un aménagement de "halte pour cyclistes et randonneurs", ne nécessitant pas à priori un zonage particulier. L'intention exprimée par le demandeur est une aire d'hébergements touristiques. Ce type de projet nécessite une zone de type STECAL (Nth) validée par passage en CDPENAF, qui n'ont pas pu être opérés puisque la communauté de communes n'avait pas connaissance de ce projet à l'arrêt du PLUi. Ce projet pourra être examiné et pris en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (nécessite une modification)					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
31	Registre papier	GNE008_PJ11_1509	M. BERGERET	PAYROS-CAZAUTETS	Propriétaire de la parcelle B204, aujourd'hui partiellement en UH, c'est-à-dire constructible sur une partie. Souhaite que toute la parcelle soit constructible, même si le terrain est en pente au nord. Des chênes ont poussé naturellement. Demande une réponse écrite.
Réponse CCCT Observation n°31 La parcelle correspond déjà à une extension de 2400 m ² sur une petite zone UH (4 habitations), situation qui fait l'objet d'une observation dans l'avis de l'Etat au titre du développement en extension de certains secteurs (même si ce secteur à Payros-Cazautets n'est pas explicitement cité dans l'avis). Dans ce contexte, le PLUi ne peut intégrer une extension supplémentaire de la zone UH déjà délimitée, compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
32	Registre papier	GNE009_PJ12_1509	Mme VIGNAUX	SAMADET	Souhaite que le haut de la parcelle ZM49 (le long de la route) soit constructible (environ 4000 m ²). Eau, électricité, assainissement et fibre en bordure de route (chemin communal). Terrain agricole de très mauvaise qualité.
Réponse CCCT Observation n°32 La demande exprimée correspond à une extension de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, de plus à proximité immédiate d'un siège d'exploitation, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
33	Registre papier	GNE010_PJ13_1509	M. Mme PARTIDA	GEAUNE	Propriétaires de la parcelle AB676. Parcelle constructible aujourd'hui, ne le serait plus sur le PLUi. Poser une demande de PC.
Réponse CCCT Observation n°33					

La parcelle concernée est située au niveau du "chemin de ronde" de la bastide de Geaune, où des terrains font l'objet d'une prescription de "protection de jardins", dans un but de mise en valeur de ce parcours et du cœur patrimonial, tel que prévu dans le Plan de Référence. La parcelle apparaît occupée actuellement par un espace potager et des plantations (arbre, arbustes) ce qui correspond aux caractéristiques de "jardins" visées par la protection. De plus, elle se situe en partie haute de la bastide, avec une vue ouverte intéressante sur le site. En conséquence, dans le respect du dispositif de mise en valeur patrimoniale et paysagère prévue au PLUi, justifiée au vue des études réalisées et de la précédente validation communale, cette demande ne peut être prise en compte.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
34	Registre papier	GENE011_PJ14_1509	M. Jean-Paul PROERES	SAMADET	Propriétaire des parcelles C391 et C460 (7000 et 3400 m ²), actuellement en zone A. Souhaite que ces parcelles soient constructibles, notamment la C391 qui voit passer le tout à l'égout le long de la route.
Réponse CCCT Observation n°34 Il est prévu d'étendre la zone UB sur la maison existante et la partie de la parcelle C391 attenante comprenant une annexe, soit une superficie d'environ 4000 m² sans consommation d'espaces supplémentaire. Les autres parties de terrains, qui correspondent à des superficies importantes (7060 m² et 3500 m²) en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, sont à maintenir en zone A compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
35	Registre papier	GENE012_PJ15_1509	M. FERNANDES	GEAUNE	Propriétaire de 2 terrains AE14-15, achetés constructibles en 2016. Découvre que le AE14 devient inconstructible dans le projet de PLUi. A construit sur le AE15 pour lui.
Réponse CCCT Observation n°35 Situation signalée dans l'avis de la commune de Geaune dans le cadre de la consultation des personnes publiques, et réitéré à l'enquête publique (n° GNE023_2609) Comme précédemment répondu à la suite de l'examen de ces observations communales, la limite de la zone UB peut être redéfinie (élargie) pour couvrir la parcelle AE14 en tenant compte de l'axe de vue vers la bastide et son église mis en évidence dans le cadre du Plan de référence. Cet élargissement correspond à environ la moitié de la largeur de la parcelle (au droit de la partie bâtie de la parcelle AE15), soit environ 1580 m².					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la proposition de modification de la CCCT et n'émet pas d'objection.					
36	Registre papier	GENE013_1509	M. Mme FORCLOS	HAGETMAU	1. Demande informations sur maison en ruine sur parcelles AN2, sur parcelles AM11 (1 maison), AM12-13 (1 maison). Que souhaite faire la CCCT avec ce type de bien? Constructibilité des terrains conservée? 2. BI29 et BI87: état de la constructibilité au PLUi? 3. Au lieu-dit PEHILLON, culture maïs et non zone N 4. BL93 est-elle constructible dans sa totalité (6168 m²)? 5. BL97 (6800 m²) est passé non constructible. Demande à rester en constructible, car intégré dans le lotissement.
Réponse CCCT Observation n°36 1. Les terrains sont classés respectivement en zone N (AN2) et zone A (AM11, 12, 13). Les terrains sont inconstructibles, sauf le cas échéant pour l'exploitation agricole. Si l'état de ruine est déclaré/confirmé, ces biens sont "gelés". Si ce n'est pas le cas et qu'il s'agit d'habitations, des possibilités d'extension et d'annexes sont prévues par le Règlement du PLUi. 2. La BI29 (configuration contrainte à l'angle de 2 routes) est classée en zone UB, et concernée par un emplacement réservé n°8 au bénéfice de la commune pour aménagement de voirie ; La BI87 est en zone UB constructible 3. Le classement N se justifie par la "coulée verte" formée par le large vallon boisé qui transite entre le chemin de Balette et la route de Samadet, prolongé au nord par un parc boisé. Ce classement de zone N n'empêche pas la culture de maïs 4. La parcelle BL93 est classée entièrement en zone UBv constructible					

5. la parcelle BL97 (6800m², espaces cultivés) a été classée en zone A dans le cadre du processus de réduction des consommations d'espaces par rapport aux tendances passées : cette réduction impose d'opérer des choix de secteurs à privilégier pour le développement futur, et par conséquent des reclassements en zone protégées (A ou N) de terrains précédemment prévus en zone AU, notamment lorsqu'il s'agit de documents d'urbanisme anciens comme celui d'Hagetmau. . Pas de connaissance d'une opération de lotissement					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT. Toutefois, la commission estime que la parcelle BL97 pourrait être intégrée à la zone UBv notamment au regard de l'intégration de parcelles importantes sur la partie Est de cette même zone.					
37	Email	E004_PJ12_1709 <i>23-37 identiques</i>	M. Benjamin ERNEST	BAS-MAUCO	Bonjour Monsieur CORREGE, Je me permets de vous faire un retour par mail suite à notre entretien du 15 Septembre 2025 sur Saint Sever, concernant notre demande de modification dans PLUi Chalosse Tursan. Je représente l'entreprise Atlantique Récupération en tant que Directeur Général, entreprise de recyclage et de valorisation de matières, basée 401 Route d'Aurice, 40500 BAS MAUCO et dont la parcelle correspond à D352. Comme nous l'avons évoqué lors de notre entretien, nous souhaitons une modification dans le tableau de la page 271 du CCCT_PLUi_3.règlement_2nd arrêt.pdf. En effet, dans ce document, notre entreprise est mentionnée dans la page précédente (p.270) et notre site est référencé et autorisé : La vocation des secteurs de zone Nx délimités sur les Documents graphiques est précisée comme suit : - pour le secteur Nx délimité sur le territoire de Bas-Mauco, l'amélioration et éventuel renforcement sur son site d'une activité de type industriel existante (collecte de déchets), par création de constructions et installations, ou extension de celles existantes. Or, dans la page suivante (p.271), le tableau 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS se contredit et interdit notre activité. Nous souhaitons que la ligne : Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...) change et passe de « Interdits » à « Admis sous Condition » et de rajouter un paragraphe en dessus nommant notre site et parcelle. Nous en avons besoin pour que notre cabinet environnemental et la DREAL valident nos dossiers. Nous restons à votre disposition, Bien cordialement
Réponse CCCT Observation n°37 Cf. réponse à la demande n°23					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°23.					
38	Registre papier	SSV016_PJ5_1709 <i>27-38 identiques</i>	M. LATRY	DUMES	Propriétaire des parcelles dans le prolongement du bourg. Souhaite que ces parcelles soient constructibles et incluses dans le PLUi.
Réponse CCCT Observation n°38 Cf. réponse à la demande n°27					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°27.					
39	Registre papier	SSV015_1709	M. CAZAUBON	SAINT-SEVER	Propriétaire de la parcelle H210 (7000 m2). - Demande d'infos à propos du zonage: classé A sur le PLUi. - Souhaite que cette parcelle soit classée constructible, car située dans le prolongement d'une zone pavillonnaire

Réponse CCCT Observation n°39 La demande exprimée correspond à un grand terrain dans le prolongement d'un petit ensemble d'habitations, à distance de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
40	Registre papier	SSV017_1709 <i>40-120 identiques</i>	Mme CANDAU	SAINT-COLOMBE SERRES-GASTON	1. Demande des infos sur l'environnement de la parcelle D878. Demande également si les parcelles voisines (D1015-1016) demeurent constructibles dans le PLUi. 2. Demande si la parcelle D167 à SERRES-GASTON est constructible.
Réponse CCCT Observation n°40 1. Les terrains concernés sont classés en zone N dans le PLUi, non constructibles hormis pour extension ou annexes de la maison présente sur la D878 2. La partie bâtie de la parcelle D167 à Serres Gaston est classée en zone UB constructible. L'arrière non bâti et aménagé est classé en zone AP non constructible					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
41	Registre papier	SSV018_PJ6_1709	M. DEYRES	MONTSOUE	Parcelle 734, en zone A dans le PLUi. - Estime que cette parcelle n'est pas agricole. - Demande qu'elle soit constructible, dans la mesure où l'accès se fait par la route de Montgaillard.
Réponse CCCT Observation n°41 Le terrain est boisé, un zonage N serait effectivement plus adapté. Quoi qu'il en soit, la demande correspond à une extension diffuse d'un petit ensemble bâti, entouré de terres agricoles ou boisée, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : Le terrain semble effectivement boisé. L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
42	Registre papier	SSV019_1709	Mme Camille CAZAUBON M. Philippe DURIS	SAINT-SEVER	Entreprise PLUM'EXPORT. Parcelle AA258. Demande d'infos sur le zonage prévu au PLUi, et confirmation des limites de la zone inondable.
Réponse CCCT Observation n°42 Sans commentaire en l'absence de demande exprimée					
Avis de la commission d'enquête : Les informations ont été fournies par le commissaire enquêteur lors de la permanence.					
43	Registre papier	SSV020_PJ7_1709	M. ZACHELLO	CASTELNER	Parcelles 68-69 (n° à confirmer, car PJ ancienne) en zone N dans le PLUi. Ne comprend pas pourquoi cette parcelle n'est pas constructible, alors qu'elle est dans le prolongement du bourg ET qu'une maison en ruine s'y trouve (au demeurant figurant sur la carte). Demande à passer en constructible.
Réponse CCCT Observation n°43 Ces parcelles ne sont pas dans la continuité de la zone UB du bourg, elles en sont séparées par des espaces boisés qui recouvrent également l'ensemble de leur surface. De plus, le chemin qui les dessert apparaît inadapté pour un terrain constructible. Dans cette situation, cette demande ne peut être intégrée au PLUi.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					

44	Registre papier	SSV021_1709 <i>44-53 identiques</i>	Mme ALEXANDRE-BATS Myriam	AURICE	Finalisera ses demandes par écrit.
Réponse CCCT Observation n°44 Cf. demande n°53					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°53.					
45	Registre papier	SSV022_1709	Mme DUROU	LACRABE	Demande d'informations à propos de la parcelle BW003.
Réponse CCCT Observation n°45 Sans commentaire en l'absence de demande exprimée					
Avis de la commission d'enquête : Les informations ont été fournies par le commissaire enquêteur lors de la permanence.					
46	Registre papier	SSV023_1709	M. DEYRIS Jacques	HAGETMAU	Souhaite la confirmation d'un changement de destination relatif à une grange, effectivement pris en compte sur le PLUi.
Réponse CCCT Observation n°46 Sans commentaire en l'absence de demande exprimée					
Avis de la commission d'enquête : Les informations ont été fournies par le commissaire enquêteur lors de la permanence.					
47	Registre papier	SSV024_1709	M. Mme ROUSSEL	SAINT-SEVER	Parcelle M401, divisée en 3 parcelles (n° inconnus), en zone A dans le PLUi et le doc d'urbanisme actuel. - Demande si la constructibilité sur une des parcelles (environ 1000 m2) est possible (CU délivré en 2020, non renouvelé). - Dans le cas d'une non constructibilité, souhaite savoir si la plantation de pins est possible. - Demande en outre un changement de destination pour une grange sur la parcelle principale.
Réponse CCCT Observation n°47 Terrain(s) non trouvé en l'absence d'indication sur les nouvelles références cadastrales. Le PLUi n'interdit pas la plantation de pins, quel que soit le zonage concerné.					
Avis de la commission d'enquête : La parcelle est introuvable sur le cadastre. La commission émet un avis favorable à la demande d'identification en vue d'un changement de destination sous réserve d'une confirmation de l'intérêt patrimonial et du respect des critères fixés au PLUi.					
48	Registre papier	SSV025_PJ31_1709	M. Sylvain FIGUIER	AURICE BAS-MAUCO	Agriculteur depuis 2019. Demande d'agrivoltaïsme sur certaines de ses parcelles (ovins et chevaux), à cheval sur les 2 communes, en zone A (actuel et PLUi).
Réponse CCCT Observation n°48 En l'absence de validation communale et conformément aux principes de possible intégration des projets agrivoltaïques précisés dans le Rapport de présentation, il ne peut y avoir évolution du projet de PLUi. Ce projet pourra être pris en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (nécessite une modification simplifiée du PLUi), sous réserve de validation des communes concernées et d'avancement suffisant des études					
Avis de la commission d'enquête :					

Le PLUi fixe effectivement les conditions de création d'un projet agrivoltaïque, ainsi que la procédure à suivre auprès de la commune. L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
49	Courrier	L001_PJ1_PJ2_PJ3_PJ4_1709	M. Pierre SAINT-CRICQ	SAINT-SEVER	1. Propriétaire de la parcelle AC11, en zone Uhc (PLU). A acquis auprès de Maïsadour une portion de la parcelle AC79 (123 m2), en zone 1AUy (PLU). Souhaite que cette parcelle acquise passe en Uhc: elle ne se trouve plus en secteur économique mais désormais en secteur habitat. 2. Dans le PLU actuel, une trame verte EBC figure sur la parcelle AC12, appartenant à Maïsadour et longeant la propriété. Cet EBC n'a pas été repris dans le PLUi. Demande par conséquent que cette trame verte soit ajoutée afin de garantir une rupture verte entre la zone à vocation économique et celle à vocation habitat.
Réponse CCCT Observation n°49 1. La parcelle concernée (AC79) n'est pas encore référencée sur le fond cadastral officiel. Néanmoins, la demande d'ajustement de la limite de zone UB peut être prise en compte, considérant la faible superficie concernée (123 m²) 2. Réintégration d'une trame verte dans la cadre de l'ajustement de l'OAP du secteur de Dugat, prenant en compte la question du positionnement de l'accès mise en évidence suite à la consultation des personnes publiques. Cf. synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT. Elle note par ailleurs que l'OAP telle qu'elle est présentée dans le dossier du PLUi prévoit un traitement de la lisière habitat.					
50	Registre dématérialisé	RD003_1809 <i>50-91 identiques</i>	SCI SOLUMAT Immobilier St Sever	SAINT-SEVER	Bonjour, Nous sommes propriétaires des parcelles Section OB n° 814,802,807 sur la commune de St Sever qui sont dans le périmètre de révision du PLUi. Ces terrains sont actuellement constructibles et nous les exploitons partiellement depuis 2014 avec une activité de négoce en matériaux de construction. Nous souhaitons pouvoir agrandir cette activité et avons obtenu le 13 mars 2025 un permis d'aménager (PA0402822500001). Nous vous demandons de bien vouloir maintenir constructible le reste de notre propriété. Je me propose de passer vous rencontrer le jeudi 25/9/25 à la CC Chalosse Tursan à 14h. Restant à votre disposition, recevez mes respectueuses salutations. Michel Bouydron
Réponse CCCT Observation n°50 Prise en compte de la demande par un reclassement en zone UXd de la parcelle B814 (superficie d'environ 1,7 ha). Cf. synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note du reclassement de cette parcelle. Le développement économique est traité au sein du thème n°2 de l'analyse thématique (Chapitre D - § 3).					
53	Registre dématérialisé	RD004_PJ3_2209 <i>44-53 identiques</i>	Mme Myriam ALEXANDRE-BATS	AURICE	1. Souhait de conserver notre Zone Naturelle Habitable sur la parcelle 207B où est situé notre maison d'habitation. Refus d'attribution en zone agricole car souhait d'annexes ou extension de maison, dévalorisation de notre bien et de ses zones constructibles. 2. Sur la Zone Naturelle Habitable parcelle 207B nous constatons une zone constructible le long du chemin (parcelle 208) avons-nous possibilité de construction? 3. Sur la Zone Agricole parcelle 703B se trouve une grange en bon état que nous souhaiterions transformer en gîte

					rural ou habitation. Elle est située en zone de quartier entre notre maison et celle de notre voisin et donne sur notre chemin carrossable (parcelle 701, 704). Souhait de faire une demande de changement de destination pour effectuer déclaration de travaux ou permis de construire.
Réponse CCCT Observation n°53 1. Le classement de zone A est justifié par le contexte très largement agricole du site. Les règlements de zones A et N du PLUi prévoient les mêmes possibilités d'extension et d'annexes. Le classement en zone A ne génère ainsi pas de dévalorisation particulière des biens par rapport à un classement en zone N. Le requérant semble se référer aux règles du PLU communal en vigueur. 2. Il n'y a pas de zone constructible sur la parcelle B208 3. Compte tenu de l'absence de contraintes particulière (exploitation agricole, environnement, risques) identifiée, il est prévu d'ajouter la grange au recensement du bâti pouvant changer de destination.					
Avis de la commission d'enquête : 1 et 2 : la commission d'enquête prend note des éléments de réponse de la CCCT et n'émet pas d'objection. La commission émet un avis favorable à la demande d'identification en vue d'un changement de destination sous réserve d'une confirmation de l'intérêt patrimonial et du respect des critères fixés au PLUi					
54	Email	E005_2109	Mme Magalie RUMIEL	MOMUY	Madame, Monsieur, Je me permets de vous adresser ce courriel suite à l'entretien que j'ai eu avec un membre de la Commission d'Enquête le samedi 20 Septembre 2025 à Hagetmau. Mon père, natif de Momuy m'a légué 2 parcelles au centre du bourg du village (Section C n° 23 et n°24) et par la présente je souhaite réitérer ma demande d'inscription de ces 2 parcelles au PLU en tant que terrains constructibles. Ma requête me semble d'autant plus justifiée que ces 2 parcelles sont proches du bourg et mitoyennes d'une zone pavillonnaire. Aucun agriculteur ne souhaite plus cultiver ces parcelles en centre bourg, je trouve donc dommageable de les laisser en friche et de ne pas les valoriser. Je me permets de vous préciser afin que vous puissiez juger de ma volonté de gérer au mieux les terrains confiés par mon père que j'ai lancé un projet de reboisement de la valeur de 6 hectares de terres sur la commune de Momuy, quartier DUMAOU. J'essaie de rester fidèle à la vocation de chacune de ces parcelles, celles du Bourg me paraissant être à vocation d'habitation. Je suis très attachée à ces terres sur lesquelles a vécu ma famille paternelle. En vous remerciant pour le temps accordé à la lecture de mon courriel, Je reste à votre disposition et vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées,
Réponse CCCT Observation n°54 Demande ne pouvant être prise en compte, du fait que le terrain concerné est en situation de consommation d'espaces et situé à proximité d'un bâtiment d'élevage en activité					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
56	Registre papier	HAG004_PJ4_PJ5_2009	Mme Régine LAPEYRE M. Jean-Marc GEYRE	PAYROS-CAZAUTETS	1. Un Cub a été déposé sur la parcelle B403a. Nous souhaitons connaître la surface acceptée et si la validité est toujours en cours. 2. Parcelle 403. Seule parcelle classée en Ap sur la commune (PLUi). Nous souhaitons un classement en zone A. 3. Les maisons lieu-dit "Parisien" et "Pindat" ont été classées en "maisons remarquables" sans notre consentement initial, ni information au préalable. Nous souhaitons que ces 2 constructions soient sorties de ce classement. Ci-joint 2 documents
Réponse CCCT Observation n°56 1. L'information au sujet du Cub visé et à voir avec la mairie de Payros-Cazautets					

2. Même demande que celle exprimée par la commune dans le cadre de la consultation des personnes publiques. Dès lors que l'intérêt de cette zone Ap est écarté par la commune, il est prévu de reclasser cette zone AP en zone A. 3. Suppression des deux maisons concernées du recueil patrimonial comme souhaité					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
57	Registre papier	HAG005_2009	Mme TESSE	MOMUY	Mme TESSE est venue consulter pour deux parcelles D220-221 pour savoir si les terrains pouvaient être mis en constructibilité (MOMUY).
Réponse CCCT Observation n°57 Ces parcelles sont boisées et éloignées (près de 225 m) de la zone constructible du bourg. Dans cette situation, il ne peut être envisagé de répondre favorablement à une attente de constructibilité.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
58	Registre papier	HAG006_PJ6_PJ7_2009	M. Dominique DARRACQ	HAGETMAU	Monsieur Dominique DARRACQ est venu consulter pour les parcelles BE212-067 situées actuellement en zone 1AU sur le PLU actuel. 1. Parcelle 067 en zone naturelle sur PLUi projeté. Pas d'observation! 2. Parcelle BE212 en zone agricole sur PLUi projeté. Je conteste cette décision et demande la reclassification de cette parcelle en constructible. Cette parcelle est totalement enclavée dans la zone maintenue constructible et dispose actuellement de 2 accès directs depuis le lotissement Bel Horizon. Une demande antérieure a été faite en janvier 2022 pour le maintien constructible de cette parcelle. Voir courrier (copie) + Plan (copie) du courrier de 2022 en pièces jointes (2 documents).
Réponse CCCT Observation n°58 <u>Réponse du porteur de projet :</u> 1. Sans commentaire en l'absence d'observation 2. La parcelle BL212 (9285 m², cultivée) a été classée en zone A dans le cadre du processus de réduction des consommations d'espaces par rapport aux tendances passées : cette réduction impose d'opérer des choix de secteurs à privilégier pour le développement futur, et par conséquent des reclassements en zone protégées (A ou N) de terrains précédemment prévus en zone AU, notamment lorsqu'il s'agit de documents d'urbanisme anciens comme celui d'Hagetmau.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
59	Registre papier	HAG007_2009	M. BROUCA	PEYRE SAMADET	Observation retranscrite sur le registre par le commissaire enquêteur - Demande infos sur parcelles à PEYRES - Demande infos sur zonage à SAMADET. Les réponses ont été données.
Réponse CCCT Observation n°59 Sans commentaire en l'absence de demande exprimée.					
Avis de la commission d'enquête : Les informations ont été fournies par le commissaire enquêteur lors de la permanence.					
60	Registre papier	HAG008_2009	Mme Marie-Thérèse FELIX	HORSARRIEU	- Confirmation de notre demande d'août 2018 concernant la ligne de constructibilité de la parcelle 282 sise au "Pourtaou" à HORSARRIEU incluant les parcelles ZL281-255-256. Cette demande ne porte en aucune façon modification de la capacité de construction des parcelles constructibles limitrophes. Il n'y a aucune atteinte portée au domaine agricole ou à l'espace sensible.

					- La parcelle 283 n'a pas été prise en compte La modification telle que prévue au nouveau PLUi nous convient.
Réponse CCCT Observation n°60 Sans commentaire en l'absence de demande exprimée.					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
61	Email	E006_2209	Mme Marie-Hélène DELEMASURE	HAGETMAU	Bonjour Mme la Présidente, 1/ Depuis plusieurs années je demande que la parcelle soit constructible. AY 033 Chemin de Bethléem lieu-dit Caillabet 4510 M2 HAGETMAU Elle est entourée d'habitation, a eu un CU et de nouveau classée A. Cela nous paraît injuste, et difficilement compréhensible. Elle serait plus utile classée constructible. Nous ne l'exploitons pas, et intéresse des personnes en vue d'une construction. Je vous demande de bien vouloir reconsidérer votre choix et permettre de changer ce classement. 2/ AA 75 371, Chemin de Bethléem. Hagetmau 6750 M2 Sur cette parcelle 1000 M2 est en zone constructible, et devrait passer N. Nous vendons cette maison qui est en agence et noté : 1000 M2 de terrain constructible. Déjà, qu'il n'est pas facile de vendre une ancienne maison, vous venez de la dévaluer en la classant N. 1000 M2 étaient un atout et un avantage pour la vente. Là aussi, pour cette parcelle, je vous demande de revoir votre classement. Recevez, Madame la Présidente, ma meilleure considération.
Réponse CCCT Observation n°61 . La parcelle AY33 est éloignée (près de 150 m) de la zone constructible prévue au PLUi. Dans cette situation, il ne peut être envisagé de répondre favorablement à une attente de constructibilité compte tenu de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces auquel la communauté est tenue. 2. La parcelle AA75 est prévue entièrement en zone N comme l'ensemble des constructions situées autour du chemin de Bethléem. Le règlement de cette zone prévoit des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
62	Email	E007_PJ13_PJ14_PJ15_PJ16_2009	M. Jean-Marc LAILHEUGUE	SAINT-SEVER EYRES-MONCUBE	Bonjour, veuillez prendre en compte les observations suivantes: ==> j'utilise la boîte de messagerie car le registre matérialisé ne fonctionne pas ce jour 20 septembre à 10h45. J'ai renseigné l'espace de rédaction mais l'envoi est impossible. 1. Les documents graphiques font apparaître de grandes zones de couleur blanche. Aucune lettre repérable ne vient rapprocher ce zonage blanc d'une référence réglementaire. Pouvez-vous améliorer les documents graphiques? 2. Saint-Sever: La maison située au 314 chemin de Bonnehé est située en zone agricole alors qu'elle n'a aucun lien avec l'activité agricole. Je souhaite pour cette habitation bénéficier du même règlement que celui applicable en zone urbanisée. cf carte 1 3. Saint-Sever: Des parcelles boisées figurent dans les zones blanches qui sont vraisemblablement des zones agricoles. Pouvez-vous modifier ce zonage. Plans ci-dessous. cf. carte 2 et carte 3.

					4: Saint-Sever et Eyres-Moncube: je suis propriétaire de bois qui seront classés en EBC. Quels sont les indicateurs retenus pour effectuer ce classement? 5: Eyres-Moncube: Je suis propriétaire de parcelles agricoles, irriguées et drainées et exploitées en agriculture conventionnelle. Je constate que ces parcelles seront classées en AP. C'est une blague??? "L'article R211-108 du Code de l'environnement précise que : « Les critères à retenir pour la définition des zones humides [...] sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique." Quels sont les critères retenus pour classer ces parcelles en AP. Je souhaite que soit corrigé ce zonage pour retrouver un zonage A. cf. carte 4 Vous remerciant de la prise en compte de mes observations, meilleures salutations.
Réponse CCCT Observation n°62 1. La couleur blanche correspond aux zone A (agricoles) qui couvrent la majeure partie du territoire 2. et 3. Le classement A est justifié par le contexte très largement agricole du secteur concerné. Le règlement de cette zone prévoit des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes. Ce classement ne remet pas en cause en tant que tel le maintien d'îlots boisés au sein des secteurs agricoles 4. Les critères qui ont conduit aux choix de délimitation sont expliqués dans le rapport de présentation (Tome 2 - chapitre 3.1). En synthèse, ils visent les boisements de feuillus et mixtes identifiés dans le cadre de l'analyse des milieux naturels et retenus en tant que Réservoirs de biodiversité : espaces naturels boisés des zones protégées ou d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF, ENS, sites protégés), grandes continuités boisées (plus de 25 ha) hors boisements de conifères, linéaires, ensembles ou îlots boisés qui s'articulent avec ces grandes continuités de coteaux ou qui constituent des milieux rares en contexte forestier à dominante de conifères. 5. Hors des situations de proximité de bourgs, les zones AP ont été délimitées sur les sites d'enjeux de préservation des zones humides, conformément aux attentes des personnes publiques (SAGE, Institution Adour, Etat) exprimées en cours d'étude du PLUi et réitérées dans les avis reçus après leur consultation. Sur cet enjeu, il a été pris en compte (cf. Tome 2 du Rapport de présentation – chapitre 2.4) les délimitations de "zone humides probables" identifiées dans le SAGE Adour Amont. Outre la vallée de l'Adour (de Cauna à Montgaillard), celles-ci se placent principalement autour des couloirs de vallées et vallons de cours d'eau, notamment autour du Gabas (sud de Saint Sever, Eyres-Moncube, Serres-Gaston, Samadet), du Laudon (Banos, Audignon, Dumes, Sainte-Colombe), du Grand Bas (Castelnau-Tursan, , Geaune, Mauries, Miramont-Sensacq), du Bahus (Montgaillard, Fargues, Sorbets). Ce classement en zone Ap n'empêche pas l'exploitation et les pratiques agricoles (irrigation ...) telles que décrites dans le requête.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
63	Email	E008_PJ17_2309	Mme Sylvie LAFOURCADE	HAGETMAU	bonjour suite à la rencontre du commissaire je demande le déclassement de la partie entourée du bois parcelle AW82 sur la commune d Hagetmau .(piece jointe) en effet celle ci est sur une zone ou on avait demandé une autorisation d y faire une retenue d eau pour l irrigation des kiwis suite à l installation d un JA ; autorisation obtenue et annulée suite à ce classement Ce morceaux de ravin nous est indispensable pour irriguer car prendre un morceaux de terre en culture pour y implanter une bache n est pas concevable (pas ecologique et tres cher) en vous remerciant de l interet que vous porterez à notre demande cordialement
Réponse CCCT Observation n°63 S'agissant d'une demande portant sur une superficie limitée (1500 m² environ) et en partie terminale de la trame d'EBC, il est prévu d'intégrer la réduction d'EBC souhaitée					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					

64	Registre dématérialisé	RD006_2409 <i>2-64 identiques</i>	Anonyme	CASTELNAU-TURSAN	Monsieur le Président, je reviens sur l'observation faite à castelnau-tursan et je confirme que la zone de gaillat est regulierement inondée. C'est bizarre que ce ne soit pas indiqué dans les documents. Il y a eu plusieurs articles dans le journal avec des photos.
Réponse CCCT Observation n°64 Cf. réponse à la demande n°2					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à la l'observation n°2.					
65	Email	E009_2409 <i>65-68-109 identiques</i>	M. Mme Jean-Paul VILAIN COMMANAY	HAGETMAU	A l'attention de Madame ou Monsieur Le Commissaire d'enquête, Nous possédons sur la commune d'Hagetmau une parcelle (AL 67), dont une partie est en zone constructible, sur laquelle il y a 2 hangars, et qui ne semble plus garder cette éligibilité Nous souhaitons dans le prochain PLUI, garder le maintien ou nous demandons à garder le maintien dans le prochain PLUI de la partie du terrain déjà constructible, car notre fils, de retour sur la commune d'Hagetmau, envisage d'y construire une maison à la place d'un des hangars. Cette parcelle est attenante à d'autres habitations, et est déjà équipée de l'eau et de l'électricité Je vous remercie de bien vouloir étudier notre demande, et dans l'attente de votre décision Cordiales salutations
Réponse CCCT Observation n°65 S'agissant d'une parcelle en partie déjà bâtie attenante à une zone UH prévue au PLUi, il est prévu l'élargissement de la zone pour inclure la partie bâtie/aménagée du terrain, sur environ 2500 m² en réduction de zone A					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
66	Registre dématérialisé	RD007_PJ4_PJ5_PJ6 _2509	Mme Odile DELACROIX	SAMADET	Objet : DEMANDE DE RETABLISSEMENT de la parcelle 910 de SAMADET en zone constructible Monsieur le Commissaire-enquêteur, Il s'agit de la propriété de la famille DE JUNCAROT située 57 rue du TURSAN à SAMADET, en indivision depuis plus de cent ans. Indivision actuelle VIGIER Michel, JULLIEN Monique née Boué, DELACROIX Odile née VIGIER. Un acte notarié de 1991 entérine la vente d'une petite partie de notre terrain à la commune de SAMADET. Il en a résulté une parcelle 910 déclarée en zone constructible. Un PLU dont personne de la famille n'a été informé, aurait déclassé ce terrain en non constructible en 2016. (Nous avons eu connaissance de ce fait seulement à partir de 2023 / 2024 à propos du nouveau PLUI). Un courrier fait en mairie et un mail de protestation a été adressé au maire de Samadet le 9 septembre 2024. Aucune réponse ne nous a été faite. Je demandais par ce mail de faire respecter les conventions particulières de l'acte notarié réalisé en 1991 par maître CASTERAN (Geaune). J'y joignais une copie dont la dernière page contenait lesdites conventions particulières, puisqu'« elles n'avaient pas été retrouvées en mairie ». Si les premiers points abordés semblent être résolus (les branchements aux réseaux, la haie, l'accès), il reste le dernier qui nous contrarie fortement. Je cite : « Enfin maintenir en zone constructible, dans le plan d'occupation des sols de la commune de Samadet les terrains appartenant aux vendeurs et jouxtant la parcelle vendue. » L'ancien maire, Mr Baillet, avait lui-même proposé cet aménagement pour compenser la vente sans contrepartie financière ; en effet cela augmentait la valeur du terrain. En conclusion, l'ensemble des indivisaires DELACROIX, JULLIEN et VIGIER demande dans le nouveau PLUI la

					réinscription de la parcelle 910 en zone constructible. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée. Odile Delacroix, au nom des indivisaires. En Pièces jointes : le mail d'Odile Delacroix à Monsieur le maire de Samadet concernant la parcelle 910 (Juncarot), le courrier déposé le 30 08 2024 à la mairie de Samadet et l'acte notarié de 1991.
Réponse CCCT Observation n°66 Même demande que la requête n°18					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°18.					
67	Email	E010_2509 67-80 identiques	Mme Emeline PASQUET pour la famille PROERES	PUYOL-CAZALET	Je me permets de vous contacter dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Chalosse Tursan. Je représente la société SEPALE qui accompagne la famille PROERES, propriétaires et exploitants agricoles sur la commune de Puyol-Cazalet, dans le développement d'un projet agrivoltaïque de pâturage ovins sur leurs parcelles. Nous souhaitons, avec le soutien de la commune de Puyol-Cazalet, intégrer le projet dans le dossier du futur PLUi notamment : • Faire mention du projet dans le tome 2 du rapport de présentation à la page 118 et suivante. • Requalifier le zonage des parcelles du projet sur les documents graphiques en zone Apv. En effet, ce projet répond aux critères de l'agrivoltaïsme au sens de l'article L.314-36 du Code de l'Energie (voir note d'adéquation du projet avec la loi APER). Le projet s'étend sur les parcelles section A, numéros 124/125/126/127/139/140/141 et 143. Pour appuyer notre demande vous trouverez dans l'un ou l'autre des liens suivants : https://www.dropbox.com/scl/fo/ab1bfxded9tt9artl8v/AArk5Yd_Hwc5s6JfQ6Fm78M?rlkey=e66dnaxs8dhev8bme49i3zb3v&dl=0 ou https://fromsmash.com/y2l.Wj511o-ct • L'étude d'impact du projet finalisée et ses annexes ; • L'étude préalable agricole (EPA) finalisée ; • Une note agricole ; • Une note d'adéquation du projet agrivoltaïque avec la loi APER ; • L'avis favorable et le soutien de la commune de Puyol-Cazalet délibérés en conseil municipal. Nous restons disponibles pour toute demande de complément. Respectueusement Emeline PASQUET Responsable de projets EnR, SEPALE
Réponse CCCT Observation n°67 Compte tenu de l'avancement démontré des études et de la validation communale, il est prévu d'intégrer ce projet agrivoltaïque au PLUi par classement en zone Apv au lieu de zone A (superficie d'environ 13ha), sans affecter la zone Np limitrophe qui longe un ruisseau					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					

68	Email	E011_PJ18_2509 <i>65-68-109 identiques</i>	Mme Francine VILAIN COMMANAY	HAGETMAU	Objet : demande de maintien en zone constructible , parcelle AL67 - HAGETMAU A l'attention de Madame ou Monsieur Le Commissaire d'enquête, Nous possédons sur la commune d'Hagetmau une parcelle (AL 67), dont une partie est en zone constructible ,qui ne devrait plus l'être dans le prochain PLUI et sur laquelle il y a actuellement 2 hangars Nous demandons à garder le maintien dans le prochain PLUI de la partie du terrain déjà constructible, car notre fils, de retour sur la commune d'Hagetmau, envisage d'y construire une maison à la place d'un des hangars. Cette parcelle est attenante à d'autres habitations, et est déjà équipée de l'eau et de l'électricité Je vous remercie de bien vouloir étudier notre demande, et dans l'attente de votre décision Cordiales salutations Mr et Mme VILAIN COMMANAY Jean Paul
Réponse CCCT Observation n°68 Cf. réponse à la demande n°65					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°65.					
69	Registre papier	HAG009_PJ8_PJ9_25 09	M. Bernard SOUBIN	HORSARRIEU	Concernant ma déclaration préalable accordée par la commune de HORSARRIEU le 06/06/2025, référence cadastrale 40128 ZH15. Nature des travaux division en vue de construire 6 lots. Je tiens à préciser et à signaler, en attirant votre attention, sur le fait que j'ai bien pris en compte dans la limite de superficie d'environ 1400m², l'évitement et le contournement pour la préservation de la zone où a été trouvée, après une visite le 17 mai 2023, un pied de Sérapias en soc (serapias vomerocera).
Réponse CCCT Observation n°69 Compte tenu de la réduction de zone 1AU prévue par ailleurs sur la commune d'Horsarrieu, qui fait suite à l'examen de l'avis de la commune dans le cadre de la consultation des personnes publiques et permet de conserver l'équilibre des surfaces prévues en consommation d'espaces, ainsi que de la déclaration préalable déjà accordée, il est prévu d'intégrer ce terrain d'environ 9800 m² au PLUi par son intégration dans la zone UB limitrophe (au lieu de zone N).					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
70	Registre papier	HAG010_2509	M. Régis LAMARQUE	PEYRE	Demande la constructibilité de la parcelle C326.
Réponse CCCT Observation n°70 Parcelles éloignée des zones constructibles définies sur Peyre. Dans cette situation, il ne peut être envisagé de répondre favorablement à une attente de constructibilité.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
71	Registre papier	HAG011_2509	M. Lionel LAFITEAU	PHILONDENX	Je suis contre le projet « agrivoltaïque » prévu sur la commune. 84 de SAU concernés et donc en Apv sur des terrains agricoles à haut potentiel de rendement. Proximité avec les habitations donc dévaluation des maisons, risque d'incendie. Mauvaise ambiance au sein du village. Ce genre de projet n'a rien à faire sur des terres comme celles-ci. Il y a des terrains pollués ou d'autres où l'agriculture n'est plus possible. Si cette zone est favorisée pour l'installation de panneaux, pourquoi ne pas y mettre toute la commune pour ne pas défavoriser les autres. Si un tel projet se fait à Philondenx alors on ne pourra plus interdire tous ceux qui se feront car il n'y a aucune problématique à cultiver ces terres qui je le rappelle sont des terres à haut potentiel de rendement.

Réponse CCCT Observation n°71 Compte tenu de la non délivrance du permis et en cohérence la "mise en attente décision" choisie à la suite de la consultation des personnes publiques, il est prévu le reclassement de cette zone Apv en zone A (superficie concernée : environ 80 ha)					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
73	Registre papier	SSV026_PJ8_2509	Mme Janine DAUDIGNON	SAINT-SEVER	La lettre de demande est reproduite in extenso, dans la forme et le fond Monsieur, Nous sommes propriétaires en INDIVISION de la parcelle AC0072 acquise par nos parents en 1965. - Pourquoi avoir supprimé la constructibilité de cette parcelle, classée 1AUy au PLU depuis des dizaines d'années sur la commune de ST SEVER? - Si nous comprenons l'intérêt de diminuer les surfaces à construire pour se mettre dans les règles de l'Etat, nous ne comprenons pas pourquoi seule notre parcelle serait retirée de la constructibilité au sein de la ZONE DE DUGAT, Nous acceptons le classement en N de notre propriété s'il en est de même pour celle contiguë initialement prévue pour la zone d'activité. Dans l'attente du réexamen de cette décision. Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.
Réponse CCCT Observation n°73 Maintien de la zone 1AUX de Dugat avec les ajustements expliqués en réponse à la demande n°49 <u>Cf. synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document</u>					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de la CCCT. Le développement économique est traité au sein du thème n°2 de l'analyse thématique (Chapitre D - § 3).					
74	Registre papier	SSV027_PJ9_2509	M. LATRY	DUMES	Demande d'information sur le zonage de 5 parcelles OA554-368-370-78-80 (lieu-dit Laborde) et de la parcelle A382a (lieu-dit Langlès)
Réponse CCCT Observation n°74 Les parcelles concernées sont classées en zone A dans le PLUi					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
75	Registre papier	SSV028_PJ10_2509	M. Didier ROLLIN Mme Valérie GUIET	SAINT-SEVER	La lettre de demande est reproduite in extenso, dans la forme et le fond Objet: demande de reclassement des sections K n°442 et K576 (St SEVER) en zone "U" dans le cadre du PLUi Chalosse Tursan. Monsieur le commissaire enquêteur, Nous profitons de l'ouverture d'une enquête publique pour renouveler notre demande de reclassement en zone U des parcelles citées en objet. Nous sommes conscients que les directives actuelles vont à l'encontre de notre demande comme nous l'a expliqué Mr Arnaud TAUZIN, maire de Saint-Sever. Toutefois, nous continuons à manifester notre mécontentement du déclassement desdites parcelles en zone A lors de l'élaboration du PLU de Saint-Sever en 2017. Nous considérons notamment injuste et inacceptable que certains propriétaires aient reçu un courrier de la mairie les préavisant du déclassement de leurs parcelles, et que d'autres, dont nous faisons partie, n'aient rien reçu même si aucune obligation légale n'impose à la mairie de nous préavisier.

					Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à ce courrier, et nous vous prions d'agréer nos sincères salutations.
Réponse CCCT Observation n°75 Les parcelles concernées sont déjà classées en zone A dans le PLU communal. Le PLUi ne modifie ce classement, et prolonge la logique d'un positionnement des zones urbaines d'habitat à Saint Sever au niveau des principaux espaces urbains constitués (la ville principalement, et pour l'existant sur les quartiers Péré et d'Augreilh)					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête relève que le déclassement de 2017 n'est pas l'objet du projet actuel. Elle note les éléments de réponse de la CCCT et n'émet pas d'objection, notamment à propos de la logique d'urbanisation à vocation habitat.					
76	Registre papier	SSV029_2509	Mme LAURET	SAINT-SEVER	Demande d'information sur le zonage de la parcelle AX32.
Réponse CCCT Observation n°76 La parcelle concernée est classée en zone A dans le PLUi					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
77	Registre papier	SSV030_2509	Mme JOIE	FARGUES	Parcelle B255. Ne comprend pas le classement de cette parcelle en N sur le PLUi. Estime que des maisons se sont construites près de cette parcelle depuis le refus d'une demande de CU en 2022. Demande la constructibilité.
Réponse CCCT Observation n°77 La parcelle concernée est boisée et positionnée en décalé par rapport à un petit ensemble d'habitation lui-même classée en zone A. Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
78	Registre papier	SSV031_2509	M. et Mme DUCLA	HORSARRIEU	Parcelles ZC288-90-176-85 (partie). Demandent des infos sur la constructibilité de ces terrains
Réponse CCCT Observation n°78 Il s'agit de la section ZE (non ZC). Ces parcelles sont classées en zone A dans le PLUi					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
80	Registre papier	GNE014_PJ16_2609 <i>67-80 identiques</i>	M. PROERES	PUYOL-CAZALET	Projet de centrale photovoltaïque sur 13 ha et 8 parcelles A0143-0124-0141-0125-0139-0140-0126-0127 situées en zone A (prairie élevage). Elevage prévu sous les panneaux. Le terrain devrait passer en zone Apv. Contact établi avec la DDTM et demande de la société SEPALE. Délibération récente du CM de Puyol Cazalet.
Réponse CCCT Observation n°80 Cf. réponse à la requête n°67					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°67.					

81	Registre papier	GNE015_PJ22_2609	M. PROERES	PUYOL-CAZALET	Parcelle B030. Possibilité d'aménager un logement locatif en aménageant un bâtiment agricole. Terrain en zone A. La demande de modification de zonage a été faite et refusée sans motif (courrier sera transmis au CE à la mairie).
Réponse CCCT Observation n°81 Il s'agit d'une propriété isolée, non attenante à une zone urbaine prévue au PLUi					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
83	Registre papier	GNE017_PJ17_2509	M. FEDENSIEU	SAMADET	Souhaite que les parcelles A634-644-645 qui comportent déjà des maisons soient classées constructibles. Elles sont aujourd'hui en zone A.
Réponse CCCT Observation n°83 Les parcelles concernées constituent de vastes espaces agricoles, sur un secteur comportant quelques habitations et distant du bourg. Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
84	Registre papier	GNE018_2609	M. et Mme LEGRAND	CASTELNAU-TURSAN	Souhaitent que les parcelles O352-354-357-358 situées en bord de route de Geaune soient rendues constructibles. Elles l'étaient sur l'ancien PLU et n'ont pas d'utilisation agricole, classées en zone N.
Réponse CCCT Observation n°84 Les parcelles concernées sont des terrains arborés, dans un secteur diffus d'habitations le long de cette route et distant du bourg. Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
85	Registre papier	GNE019_2609	Mme FARGUES Mme CASTAGNOS	PHILONDEX	Observation concerne le projet agrivoltaïque de 84 ha au lieu-dit Landes de Larbech. 7 agriculteurs (culture de maïs) dont 3 en retraite ou propriétaires. Sont contre ce projet.
Réponse CCCT Observation n°85 Cf. réponse à la requête n°71					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°71.					
86	Registre papier	GNE020_PJ18_2609	Mme SERNA-REY	PIMBO	Une lettre détaille un projet de Cabanes Insolites. Demande dans le cadre de ce projet, un changement de zonages pour les parcelles 204 (actuellement en zone N) et 205 (actuellement en zone A), afin de les rendre constructibles.
Réponse CCCT Observation n°86 Les parcelles sont situées à distance de toute zone urbaine. Dans ces conditions, seule une zone de type Nth (hébergements touristiques) peut permettre le projet indiqué. Toutefois, la création d'un zonage de ce type nécessite un passage préalable en Commission départementale (CDPENAF). Le projet n'ayant pas été répertorié pendant l'étude du PLUi, il n'a pas fait l'objet de cette validation. Il pourra être pris le cas échéant en compte dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
87	Registre papier	GNE021_PJ20_2609	M. et Mme LAFITTE	BATS	S'interrogent sur l'espace réservé BA2 pour permettre une 2e sortie du lotissement Lahitte vers la RD446 en passant par le chemin Charton.

					Le règlement du lotissement Lahitte ne prévoit qu'une sortie sur la RD446, et non deux. Souligne par conséquent la contradiction avec le permis d'aménager.
Réponse CCCT Observation n°87 Comme rappelé dans le courrier, le règlement du lotissement précise qu'un seul accès sur la RD442 peut être aménagé. L'emplacement réservé n'est pas en contradiction avec ce principe, qui découle d'une prescription du Service routes du Département, puisqu'il vise à permettre un raccordement à une voie communale. Quant au principe d'un seul accès par unité foncière prévue dans le règlement du PLUi, il s'applique ici à chacune des parcelles constituant le lotissement (ses dispositions s'appliquent "lot par lot" et non à l'échelle de l'ensemble du projet initial – cf. article 2 des dispositions générales)					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
88	Registre papier	GENE022_PJ21_2609	M. Jean DUCOUSSO	MIRAMONT-SENSACQ	Possède un terrain qu'il souhaite voir constructible.
Réponse CCCT Observation n°88 La demande est peu explicite. Si celle-ci porte sur les parcelles 182-183 au sud du bourg, elle ne peut être prise en compte en raison de leur positionnement (en large extension sud du bourg, avec un effet de diffusion de l'urbanisation côté ouest de la RD314) et des superficies concernées (1,1 ha environ) compte tenu de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
90	Registre dématérialisé	RD008_2909 <i>90-92 identiques</i>	Mme Pascale EL FATH	SAINT-SEVER	Au nom de ma maman, Brèthes Monique, j'avais demandé par un courrier en date du 31 mars 2023 le reclassement des parcelles BA 105, 103 et 42 d'agricoles en constructibles. Ces parcelles étaient constructibles et sont passées agricoles il y a quelques années alors qu'elles sont au milieu d'un lotissement. Nos parents avaient d'ailleurs vendu des parcelles autour de des 3 parcelles mentionnées et sur lesquelles il y a maintenant des habitations. Notre maman est décédée en décembre 2024 et mes frères et moi-même avons hérité de ces parcelles. Nous vivons tous les 3 à des distances très importantes de Saint-Sever et il est vraiment compliqué de gérer des terrains agricoles. C'est pour ces raisons que nous renouvelons notre demande afin que ces 3 parcelles: BA n°105, n°103 et n°42 repassent en constructibles.
Réponse CCCT Observation n°90 Les parcelles concernées, qui représentent une superficie importante (2,2 ha environ) étaient déjà classées en zone A dans le PLU communal. Le PLUi ne modifie ce classement. Sur le quartier d'Augreilh, il n'y pas prévu de nouveau développement, hormis le cas échéant en "dent creuse"					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note les éléments de réponse de la CCCT et n'émet pas d'objection.					
91	Email	E012_PJ19_3009 <i>50-91 identiques</i>	M. BOUYDRON SCI SOLUMAT Immobilier	SAINT-SEVER	Bonjour, Veuillez trouver ci joint notre courrier. Je n'arrive pas à le déposer sur votre site. Merci de bien vouloir accuser réception de ce mail. Bonne journée La lettre de demande est reproduite in extenso, dans la forme et le fond Monsieur, Pour faire suite à mon observation numéro 1722 déposée le jeudi 18 septembre à 11h25, ainsi que à notre rencontre du 25 septembre à 17h je tiens à vous signifier à nouveaux notre demande de maintient de nos parcelles OB814,802,807 sur la commune de St Sever en zone constructible.

					En 2014 nous avons acquis notamment ces parcelles, pour une surface totale d'environ 3 hectares destiné à notre entreprise présente sur la commune depuis 1962. Cette acquisition nous a été dictée par une volonté de développement devenue impossible sur notre site historique situé au 26 avenue du Général De Gaulle, car une grande partie de notre propriété devenait zone inondable. Devant l'enjeu économique important, nous avons fait le choix d'un investissement massif vers un site sécurisé, correspondant mieux à l'accessibilité, à la visibilité commerciale et au futur de notre entreprise. Notre activité n'a depuis cessé de croître, au point d'être devenue un point de vente doublé d'une plateforme logistique régionale très importante pour notre exploitant, l'entreprise Sarremejean, qui comprend 17 points de vente, 5 centrales à béton, et près de 200 collaborateurs. L'attrait de cette zone économique a été un facteur de choix primordial pour ce site, mais aussi sa capacité d'extension future grâce à ces importantes réserves foncières, permettant un agrandissement de 40%. Notre investissement, toujours en cours de remboursement auprès de nos partenaires financiers, représente un pari risqué sur l'avenir dans un contexte social, économique et commercial défavorable. Notre exploitant nous demande de faire tout notre possible afin de maintenir sur l'intégralité des terres entourant son entreprise la possibilité de pouvoir s'étendre et de maintenir l'emploi local . C'est tout l'objet du permis d'aménager que nous avons obtenus le 13 mars 2025 sous le numéro PA040282500001 déposé le 20 janvier dernier, mais à ce jour nous ne sommes pas en mesure d'engager les travaux. Avec cette demande, de laisser à nos parcelles leurs caractéristiques constructibles actuelles, nous souhaitons juste pouvoir honorer nos engagements et permettre, sans voir l'histoire se répéter, à notre entreprise le maintien de l'intégralité de ses emprises foncières. Nous restons à votre entière disposition, recevez Monsieur, nos respectueuses salutations.
Réponse CCCT Observation n°91 Cf. réponse à la requête n°50					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°50.					
92	Email	E013_3009 <i>90-92 identiques</i>	Mme Pascale EL FATH	SAINT-SEVER	Sujet : demande de reclassement des parcelles BA n°105, n°103 et n°42 Bonjour, Par ce mail je réitère la demande qui a été faite à 2 reprises par courrier postal, le 1er datant du 31 mars 2023, à savoir que les parcelles agricoles BA n°105 n°103 et n°42 situées sur la commune de Saint-Sever quartier d'Augreilh deviennent constructibles. En effet elles l'étaient, tout comme celles les entourant et sur lesquelles des habitations ont été construites. Elles sont passées agricoles lors de la dernière révision du PLU de la commune de Saint-Sever alors qu'elles sont au milieu d'un lotissement. Nos parents avaient d'ailleurs vendu des parcelles situées à côté et sur lesquelles il y a eu des constructions. Notre maman, Monique Brèthes est décédée en décembre 2024 et mes frères: Brèthes François, Brèthes Christophe et moi-même avons hérité de ces parcelles. Nous vivons tous les trois très loin de Saint-Sever et il nous est très difficile de pouvoir gérer des parcelles agricoles à distance. Pour ces raisons nous renouvelons cette demande qui était déjà celle de notre maman qui elle aussi, n'étant pas sur place, a eu beaucoup de tracas avec ces parcelles. Cordialement,

Réponse CCCT Observation n°92 Cf. réponse à la requête n°90					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°90.					
93	Registre dématérialisé	RD009_PJ7_3009	CEMEX	MONTGAILLARD	Bonjour, Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi de la communauté de communes Chalosse-Tursan, CEMEX souhaite porter à la connaissance de la commission d'enquête les observations formulées dans le courrier joint. Vous en souhaitant bonne réception, Bien cordialement. <i>La demande est reproduite in extenso, excepté les parcelles présentées dans un tableau dans le courrier de demande.</i> Monsieur le Président Dans le cadre de l'enquête publique organisée du lundi 8 septembre au mercredi 8 octobre 2025 relative au projet de PLUi de la communauté de communes Chalosse-Tursan, notre société souhaite porter à votre connaissance les observations suivantes. Le 8 juillet 2025, une réunion s'est tenue avec Monsieur RAFFOUX (urbaniste – CREHAM) et Madame DUCOURNAU (adjointe au maire de Montgaillard) afin d'examiner le classement en zone humide de plusieurs parcelles situées sur la commune de Montgaillard et cadastrées comme suit : A57-58-59-60-61-62-63-64-68-299-301-302. A ce jour, rien ne justifie le classement de ces terrains en zone humide. Aucun élément bibliographique ne vient l'étayer et, afin de clarifier la situation, nous avons mandaté un bureau d'études pour la réalisation d'un diagnostic zone humide. Le rapport établi, que nous joignons au présent courrier, conclut à l'absence de zones humides sur l'ensemble des parcelles concernées. Ce document a été transmis le 2 septembre à Monsieur RAFFOUX, puis relayé par Monsieur PASSARD, maire de Montgaillard. Vous trouverez en pièce jointe de ce courrier les échanges correspondants, ainsi que la confirmation du Créham validant l'intégration de ces parcelles au sein d'une trame permettant l'exploitation d'une carrière. Il est entendu que la modification du PLUi est un préalable au dépôt d'une demande d'autorisation d'exploiter au titre des ICPE et que le projet fera l'objet d'études spécifiques qui autoriseront, ou non, l'exploitation de ces terrains. Ainsi, nous sollicitons que la commission d'enquête tienne compte de ces éléments dans son avis et invite à ce que le projet de PLUi soit modifié en ce sens. Nous vous remercions de l'attention portée à notre contribution et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.
Réponse CCCT Observation n°93 A l'appui des études réalisées par le porteur de projet, qui seront rappelées dans le Rapport de présentation, il est prévu la modification du projet de PLUi par l'intégration du secteur concerné dans le zonage "Nc" déjà délimité sur Saint-Sever (limitrophe) et la suppression de la trame "zone humide effective".					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note la modification de zonage proposée par la CCCT. Elle rappelle néanmoins la nécessaire prise en compte de la ZNIEFF II sur la délimitation en Nc de la parcelle 62.					

94	Email	E014_3009	Margo LASMENES et Patrick SIOURANE	MOMUY	Bonjour, Je soussignée, SIOURANE Patrick et LASMENES Margo, demeurant au 565 route d'Argelos, 40700 MOMUY, formulent un avis défavorable concernant l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 1AUa, 40700 MOMUY et ce pour les motifs suivants : 1. Pollution potentielle des sols La parcelle concernée a été exploitée autrefois en vigne. Or, les terres viticoles ont pu recevoir des produits phytosanitaires (arséniates, pesticides, métaux lourds) dont la persistance dans les sols est avérée. Conformément à l'article L.556-1 du Code de l'environnement, « lorsqu'un changement d'usage est envisagé sur un terrain susceptible d'avoir accueilli une activité polluante, une étude de sols doit être réalisée et les mesures de gestion adaptées doivent être prises ». Aucune garantie n'est apportée à ce jour quant à la dépollution préalable de ce site, ce qui fait peser un risque sanitaire sur les futurs habitants. 2. Atteinte à la qualité de vie et dévalorisation du patrimoine Notre maison a été acquise pour son exposition plein sud, sa vue dégagée sur les Pyrénées, son cadre paysager et sa tranquillité. L'urbanisation de la parcelle 1AUa entraînera : • la perte de cette vue et de cet ensoleillement, • la proximité directe de nouvelles constructions (au minimum 4 lots), • une baisse de valeur patrimoniale de notre bien immobilier. L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme prévoit que l'aménagement doit concilier développement et « qualité de vie ». L'article R.151-2 précise que les zones ouvertes à l'urbanisation doivent être justifiées et compatibles avec « la préservation des paysages et du patrimoine bâti ». 3. Insécurité routière des accès prévus Les accès aux futurs lots se situeraient dans une zone dangereuse : • Vitesse excessive des véhicules sur la RD349, • Route étroite pour accueillir deux entrées et deux sorties des deux côtés de la route • Visibilité très réduite voir inexistante en raison d'un virage à gauche et d'un virage à droite à proximité immédiate des entrées et sorties souhaitées. L'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme impose que l'ouverture de zones constructibles tienne compte « des conditions de desserte par les voies publiques et de sécurité routière ». Le principe de sécurité publique doit prévaloir, or le projet ne l'assure pas. 4. Impact sur la biodiversité et les continuités écologiques La parcelle joue actuellement un rôle de corridor écologique entre zones boisées et milieux ouverts. Son urbanisation provoquerait : • Fragmentation des habitats, • Disparition d'espèces protégées ou patrimoniales (oiseaux nicheurs, hérissons, chauves-souris...), • Rupture des continuités écologiques. L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme mentionne la « préservation de la biodiversité » et des « continuités écologiques ». Le SRADET Nouvelle-Aquitaine impose de limiter l'artificialisation des sols.
----	-------	-----------	---	-------	---

					5. Incompatibilité avec les objectifs de sobriété foncière La loi Climat et Résilience (2021) fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, alors que des terrains déjà urbanisés ou en friche existent dans la commune de Momuy, est contraire à cet objectif. Des parcelles sont déjà à vendre sur la commune de Momuy depuis plusieurs mois et n'ont toujours pas trouvé acquéreur. Le PLU doit privilégier la densification douce et la réhabilitation, et non l'extension. Conclusion Pour l'ensemble de ces raisons – risques sanitaires, atteinte au cadre de vie, dangers liés à la circulation, atteinte à la biodiversité, contradiction avec les objectifs de sobriété foncière – nous formulons un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa du PLU de Momuy. Nous demandons que cette zone reste classée en espace agricole afin de préserver la qualité de vie des riverains et l'équilibre environnemental du secteur. Cordialement.
Réponse CCCT Observation n°94 - La communauté de communes, prenant en compte le travail réalisé avec la commune de Momuy pendant l'élaboration du PLUi, souhaite maintenir ce secteur de zone 1AUa. - Les études de sols à réaliser au stade de l'opération détermineront s'il demeure (et en quelle proportions) des traces des précédemment traitement viticoles, et le cas échéant les mesures de dépollution à engager - L'étude de la Trame Verte et Bleue intercommunale n'a pas mis en évidence un enjeu particulier de continuités écologiques sur ce secteur. A l'échelle locale, on constate que le côté nord de la route est bordé d'habitation (classées en zone UB) qui constitue un "élément fragmentant" au regard d'un éventuel corridor écologique. En revanche, plus au sud en dehors de la "fenêtre de la zone 1AUa, les connexions entre milieux boisés (haies, bosquets) et milieux ouverts sont importantes. - L'article L.111-6 (qui remplace l'ancien article L.111-1-4) s'applique le long des routes classées à grande circulation, ce qui n'est pas le cas de la RD349. - La délimitation de cette zone résulte d'arbitrages aux échelles communale et intercommunale qui intègrent la nécessité de réduction des consommations d'espaces, tel qu'expliqué et chiffré dans le Rapport de Présentation					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de l'opposition des riverains et des réponses de la CCCT, notamment relatives au traitement des pollutions potentielles et des nuisances. Toutefois, la commission incite l'aménageur à traiter la zone dans le cadre de l'OAP en concertation avec les riverains.					
95	Email	E015_PJ20_PJ21_PJ2 2_0110 <i>95-178 identiques</i>	M. et Mme HOURCADE	HAGETMAU	Sujet : HOURCADE PARCELLES AD13 ET BA 21 HAGETMAU Bonjour, Suite à notre entrevue à Hagetmau, ci-joint notre contestation en zone A pour les parcelles AD13 et BA 21. Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour d'autres renseignements. Nous vous remercions pour votre retour. Bien cordialement.
Réponse CCCT Observation n°95 Les terrains concernés (2,7 ha) environ ont été classés en zone A dans le cadre du processus de réduction des consommations d'espaces par rapport aux tendances passées : cette réduction impose d'opérer des choix de secteurs à privilégier pour le développement futur, et par conséquent des reclassements en zone protégées (A ou N) de terrains précédemment prévus en zone AU, notamment lorsqu'il s'agit de documents d'urbanisme anciens comme celui d'Hagetmau					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					

97	Email	E017_PJ31 à PJ38_0210 <i>97-114 identiques</i>	M. et Mme DELAGE SICARD	AURICE	Sujet : requête PLUi commune de Aurice DELAGE SICARD Monsieur le Président de la commission d'enquête publique, Nous vous prions de recevoir via le dossier ci -joint notre demande: - courrier de demande - relevé de propriété - attestation notariale - attestation d'inventaire de Monsieur Frédéric LAFITTE Maire de la commune de Aurice en exercice - extrait du plan cadastral 2025 - extrait du plan cadastral 2015 - plan cadastral 1945 - plan cadastral 1949 Nous vous remercions par avance de l'attention portée à notre demande et restons disponibles si besoins. Bien cordialement
Réponse CCCT Observation n°97 Compte tenu de l'absence de contraintes particulière (exploitation agricole, environnement, risques) identifiée, il est prévu d'ajouter les granges visées au recensement du bâti pouvant changer de destination					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête est favorable au changement de destination sous réserve d'une confirmation de l'intérêt patrimonial et du respect des critères fixés au PLUi.					
98	Email	E018_PJ39_0210 <i>98-177 identiques</i>	Mme Marie CASTAIGNOS	HAGETMAU	Sujet : Demandes complémentaires parcelles plui Madame, Monsieur Je reviens vers vous ce jour, suite à ma venue à la mairie de Hagetmau lors de la permanence le samedi 20 septembre 2025. Je suis Castaignos Marie, propriétaire de parcelles agricoles sur la commune de Hagetmau. Mes parcelles BK55, BK105, BK106 restent à ce jour en zone agricole, sur le nouveau plui. Je demande de nouveau à renouveler ma demande en terrain constructible, à savoir que la parcelle BK106 possède du tout à l'égout, l'eau ainsi que l'arrivée du gaz naturel. Ce terrain se trouve à proximité d'un lotissement en pleine construction, en bord de route. La parcelle BK 55 est également très proche de deux nouveaux lotissements en construction également, terrain situé en bord de route. Je vous remercie d'avance d'étudier cette nouvelle proposition, et demande. Dans l'attente de votre réponse Cordialement
Réponse CCCT Observation n°98 La demande exprimée correspond à une extension de la zone constructible d'habitat, au demeurant très importante (3,5 ha environ), en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
100	Registre dématérialisé	RD010_PJ8_0210	M. Alain LASSALLE	SAINT-SEVER	Habitant St Sever , je souhaite que le PLUI soit réajusté afin de prendre en compte les besoins spécifiques de ses habitants et de ses entreprises . Je propose que le projet intègre : - la densification en habitat de toute la zone disponible de l'Avenue du Tursan .

					- le maintien du développement possible en zone d'activité des zones de Jouliou de Haut , Jouliou de Bas , l'Espérance et Miégeborde . - la préservation de la revitalisation du centre-ville qui est essentielle pour le développement actuel et futur de la commune . - une attention particulière à la préservation des espaces agricoles et naturels sans pour autant les positionner de façon incohérentes pour freiner le développement des entreprises créatrices d'emploi sur notre territoire . - La répartition d'une partie des 12 hectares disponibles à l'urbanisation à l'échelle du PLUI , pour garantir la préservation des enjeux identifiés sur la commune de St Sever .
Réponse CCCT Observation n°100 Cf. réponses formulées sur des demandes concernant les mêmes sujets (notamment demande n°179) et la synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					
Avis de la commission d'enquête : Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes en réponse à l'observation n°179 et la synthèse en fin de tableau apportent un éclairage utile à propos des points mis en exergue par le contributeur. Le point relatif aux 12 ha disponibles est traité au sein du thème n°2 de l'analyse thématique (Chapitre D - § 3).					
101	Registre dématérialisé	RD011_PJ9_0210 <i>101-111 identiques</i>	M. Roger CROCHEMORE (SAS PHYGARO)	SAINT-SEVER	Mr le président Nous sommes propriétaires du 8 chemin de Bernède à St Sever, parcelle M468, sur laquelle est bâti une maison d'habitation sur 7000m² de terrain. Nous aurions le projet de diviser cette parcelle en deux, une de 2000m² restant avec la maison actuelle et une seconde de 5000m² pour créer des logements seniors entre 60 et 70 m² de plain pied, pour personne seule, chacun avec un petit jardin. Le PLUi prévoit un changement de zone, serait il possible de reconsidérer ce classement pour cette petite parcelle située dans la continuité de plusieurs maisons déjà en construction, afin de nous autoriser à avancer dans ce projet ? Nous vous prions d'agréer, monsieur le président, nos sincères salutations.
Réponse CCCT Observation n°101 La parcelle concernée est distante de la zone urbaine de Saint-Sever, dans un contexte très largement boisé et agricole. Dans cette situation, cette demande ne peut être intégrée au PLUi.					
Avis de la commission d'enquête : Analyse rejoint La commission d'enquête note les éléments de réponse de la CCCT et n'émet pas d'objection.					
102	Email	E020_PJ45_0310	Mme Régine MOITY	HORSARRIEU	Bonjour, Je suis propriétaire (par héritage) d'une parcelle agricole à HORSARRIEU située le long de la route de Lacadette : ZL 266. Cette parcelle est enclavée entre la ZL265, constructible et construite (620, Route de Lacadette) et la ZL84 , constructible et construite (852 Route de Lacadette). Nous souhaiterions positionner un hangar de stockage de matériel agricole de 100 m2 environ sur le côté nord de cette parcelle car notre fils a créé son entreprise de paysagisme il y a quelques mois et habite à quelques mètres, au 870 Route de Lacadette (ZL85). Nous avons gardé cette parcelle de 4ha à notre disposition : elle n'est plus exploitée par un agriculteur, il y a de l'herbe que nous faisons faucher régulièrement. Nous ne souhaitons pas la rendre constructible mais seulement pouvoir y installer ce hangar. Vous trouverez ci-joint le plan cadastral de l'endroit concerné : le hangar est symbolisé en rouge sur la parcelle ZL266. Merci de nous dire si cela est conforme au PLUi. Cordialement

Réponse CCCT Observation n°102 Le projet de bâtiment se situe dans la zone agricole (A). Le règlement de cette zone permet la construction nécessaire à l'exploitation agricole conformément à la législation en vigueur. Le porteur de projet devra démontrer que le bâtiment projeté correspond à cette destination.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
104	Email	E022_PJ48_PJ49_PJ5 0_0310 <i>104-226 identiques</i>	M. Jean HILLOULIN	CAZALIS	Sujet : OBJET: Observations et propositions sur PLUI de la communauté des communes Chalosse Tursan à l'attention de la commission d'enquête dans le cadre de l'enquête publique unique. PLUI chalosse-tursan:observations-propositions-commune de Cazalis: à l'attention de la commission d'enquête publique du PLUI concernant la parcelle A 254 propriété de la succession HILLOULIN. (Cette parcelle fait partie d'une propriété indivise qui fait l'objet d'un partage judiciaire depuis 2017 qui est toujours en cours (procédures de recours épuisées, partage imminent).) Cette parcelle A254 située sur la commune de Cazalis a été classée en zone A alors qu'elle doit être classée en zone U. 1- En effet cette parcelle, ne représente: - aucun potentiel agronomique: sol superficiel, très séchant; - aucun potentiel économique agricole: parcelle isolée au niveau du bourg, pas de production agricole depuis une vingtaine d'années environ, de plus elle ne figure pas sur le Registre Parcellaire Graphique (RPG) national qui répertorie les terres agricoles exploitées à des fins économiques au sein d'exploitations professionnelles agricoles. De ce fait, cette parcelle n'a plus de vocation agricole et n'est pas à protéger de ce point de vue. Cette parcelle est entretenue par un broyage effectué annuellement à mes frais exclusifs (cf courrier mairie de Cazalis du 16/05/2017 en copie jointe). 2- Cette parcelle est située dans l'agglomération de la commune de Cazalis et se trouve en plein bourg de cette localité: Elle est riveraine d'habitations côté Est sur les parcelles A 171 et A 228, côté Ouest sur la parcelle A 183 et Sud sur les parcelles A 61, A 62, A 64, A 65,et A 78. Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau et d'électricité avec possibilité d'assainissement individuel et est bordée par la route départementale D 349. Cette parcelle a fait l'objet de demandes de Certificats d'Urbanisme, demandes accordées et renouvelées au moins jusqu'à l'année 2022 incluse par les autorités compétentes. CONCLUSION: Pour toutes ces raisons, cette parcelle A 254 dans sa totalité a donc vocation à un classement incontestable en zone U, sur la commune de Cazalis pour un futur développement urbain harmonieux et maîtrisé. Je vous demande de vous rendre sur les lieux et vous propose de vous accompagner si vous le jugez nécessaire à un moment à votre convenance, et, me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Recevez,Mesdames,Messieurs les membres de la commission d'enquête publique du PLUI mes meilleurs sentiments.
Réponse CCCT Observation n°104 La demande exprimée correspond à une extension de la zone constructible d'habitat, au demeurant importante (1 ha environ), en situation de consommation d'espaces à caractère agricole ou naturel, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue. Par ailleurs, il est regrettable que les certificats d'urbanisme demandés et accordés précédemment n'ai pas été suivis de réalisations.					

Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT. Toutefois, l'intégration d'une partie de la parcelle A254 pourrait être étudiée, en référence à un cas similaire sur le secteur.					
105	Registre papier	HAG013_PJ12_0210	Ninon MARSAN et Bastien CARRERE	SAMADET	Demande de mettre une partie en zone constructible, parcelle D257. Voir lettre et plan ci-joint au registre
Réponse CCCT Observation n°105 La demande correspond à un agrandissement de la zone UB sur une parcelle en partie déjà bâtie. Cette modification peut être prise en compte de manière à intégrer l'ensemble de la partie aménagée du terrain. Néanmoins, l'arrière du terrain qui borde un ruisseau dit être maintenu en zone N conformément à la logique appliquée sur l'ensemble des autres terrains alentours. L'extension de la zone UB représente ainsi une superficie limitée, d'environ 570 m².					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
106	Registre papier	HAG014_PJ13_ND	M. Bernard PARINGAUX	SERRESLOUS-ET-ARRIBANS	736, route de Lacouture 40700 Serrelous. Demande de réévaluer la décision du PLUi. Je conteste de mettre cette zone en agricole
Réponse CCCT Observation n°106 La parcelle visée (A312) correspond à un terrain bâti situé dans un petit ensemble d'habitations, à distance de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi et du bourg communal (à près de 900 m). Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation. Le contexte très largement agricole justifie le choix du classement de zone A. Le cas échéant, il est rappelé que le règlement de cette zone permet la réalisation d'extension et d'annexes d'habitations.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
107	Registre papier	HAG015_PJ14_0210	M. Yves BRETHOUS	HAGETMAU	Demande la constructibilité de la parcelle F94. Cf. PJ
Réponse CCCT Observation n°107 Correspond à la parcelle n°BL97. Le terrain, comme l'ensemble du secteur, a été classée en zone A dans le cadre du processus de réduction des consommations d'espaces par rapport aux tendances passées : cette réduction impose d'opérer des choix de secteurs à privilégier pour le développement futur, et par conséquent des reclassements en zone protégées (A ou N) de terrains précédemment prévus en zone AU, notamment lorsqu'il s'agit de documents d'urbanisme anciens comme celui d'Hagetmau.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
108	Registre papier	HAG016_0210	M. et Mme FOIX	MOMUY	Parcelles C184-185-186. Demandent si ces parcelles sont en zone 1AU.
Réponse CCCT Observation n°108 Les parcelles 186 et 185 en partie sont classées en zone 1AU. La parcelle 186 et le reste de la parcelle 185 sont classées en zone A					
Avis de la commission d'enquête : La commission n'enquête comprend que la parcelle C184 et une partie de la C185 ne sont pas en zone 1AU, alors que la C186 en fait intégralement partie.					
109	Registre papier	HAG017_PJ15_0210 <i>65-68-109 identiques</i>	M. et Mme VILAIN COMMANAY	HAGETMAU	Remise d'une lettre de demande La lettre de demande est retranscrite in extenso : Nous possédons sur la commune d'Hagetmau une parcelle (AL67), dont une partie est en zone constructible, qui ne devrait plus l'être dans le prochain PLUi et sur laquelle il y a actuellement 2 hangars.

					Nous demandons à garder le maintien dans le prochain PLUi de la partie du terrain déjà constructible, car notre fils, de retour sur la commune d'Hagetmau, envisage d'y construire une maison à la place d'un des hangars. Cette parcelle est attenante à d'autres habitations, et est déjà équipée de l'eau et de l'électricité. Je vous remercie de bien vouloir étudier notre demande, et dans l'attente de votre décision. Cordiales salutations.
Réponse CCCT Observation n°109 Cf. réponse à la requête n°65 (même demande)					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°65.					
110	Registre papier	SSV032_PJ12_ND <i>101-110 identiques</i>	M. Roger CROCHEMORE SAS PHYGARO	SAINT-SEVER	Je vous remets ci-joint une copie de ma demande de modification de classement de zonage de la parcelle M468 Chemin de Bernède.
Réponse CCCT Observation n°110 Cf. réponse à la requête n°101					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°101.					
111	Registre papier	SSV033_PJ13_ND	M. René COZZOLINO	SAINT-SEVER	Déposé ci-joint des documents concernant une demande de modification d'une parcelle classée N n°95 La demande est reproduite in extenso : Par cette présente, je viens auprès de vous pour solliciter une demande de modification du PLUi concernant un terrain m'appartenant situé en zone N n°95 se trouvant à Péré, route départementale D924 (face à Intermarché). Ci-joint un plan cadastral. J'aurais comme projet d'y faire bâtir un hangar métallique, de 42x27=1134 m2, qui sera pourvu de panneaux photovoltaïques. 1. Etant autoentrepreneur j'y stockerais le matériel pour mon activité. 2. Puis je voudrais y installer des box dans le but de faire de la location d'espace de stockage divers. Veuillez agréer Monsieur, mes sincères salutations. PS: je précise que j'habite juste à côté à Pitocq, sur les parcelles 97-98-99 signalées en rose, dont je suis propriétaire.
Réponse CCCT Observation n°111 Il s'agit de la parcelle cadastrée AE95. Le terrain est classé en zone N, comme l'habitation limitrophe. L'ensemble est inscrit dans la zone inondable de l'Adour délimitée conformément à "l'Atlas des zones inondables". Dans ce contexte aucune nouvelle construction n'est possible en dehors de certains aménagements (cf. article 6.2 des Dispositions générales du Règlement). Il s'agit de la même situation que celle existante dans le PLU communal					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
112	Registre papier	SSV055_PJ15_0210	M. Dominique BARRIERE	SAINT-SEVER	Lettre déposée le 02/10 La lettre est retranscrite in extenso : Le développement économique local est d'une importance vitale. La communauté de communes Chalosse Tursan serait pénalisée ainsi que de nombreuses entreprises si les propositions faites au PLUi restaient en l'état. La zone d'activité envisagée entre l'avenue du Marsan et l'avenue de l'Océan est primordiale. Il en est de même pour les zones de l'Espérance et de Migeborde.

					Ces terrains ont toujours eu vocation à participer au développement économique local. Le PADD nous rappelle que ces terrains sont proposés en zone d'activités économiques et le classement en N ou A serait un frein pour l'économie et l'emploi.. Ces entreprises ont choisi de s'installer sur ces terrains à des prix abordables. Il serait regrettable que notre territoire ne profite pas de cette opportunité.
Réponse CCCT Observation n°112 Les réponses à cette attente correspondent aux suites données aux observations exprimées lors de la consultation des personnes publiques, plus spécifiquement celles de la commune de Saint-Sever					
Avis de la commission d'enquête : Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes en réponse à l'observation n°179 apportent un éclairage à propos du développement économique en général sur la commune de Saint-Sever, en particulier les aspects mis en exergue par le contributeur.					
113	Registre papier	SSV053_PJ16_0210	M. et Mme DUPRAT	SAINT-SEVER	Contribution déposée au sein du registre.
Réponse CCCT Observation n°113 Les réponses à cette attente correspondent aux suites données aux observations exprimées lors de la consultation des personnes publiques, plus spécifiquement celles de la commune de Saint-Sever					
Avis de la commission d'enquête : Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes en réponse à l'observation n°179 apportent un éclairage à propos du développement économique sur la commune de Saint-Sever, en particulier les aspects mis en exergue par les contributeurs.					
114	Registre papier	SSV054_PJ17_0210 <i>97-114 identiques</i>	Mme DELAGE SICARD	AURICE	Contribution déposée au sein du registre. Changement de destination de 3 granges.
Réponse CCCT Observation n°114 Cf. réponse à la demande n°97					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°97.					
115	Registre papier	SSV034_PJ18_0210	M. et Mme VINCENT	HORSARRIEU	Demande déposée auprès du CE.
Réponse CCCT Observation n°115 La parcelle visée (ZE264) correspond à un terrain en grande planté, situé à côté d'un petit ensemble d'habitations, à distance de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
116	Registre papier	SSV035_PJ19_0210	M. POUSSADE Carrières LAFAGE	MONTSOUE SARRAZIET	Demande déposée auprès du CE le 02/10. 2 PJ (courrier+arrêté)
Réponse CCCT Observation n°116 Demande de prise en compte du site ISDI (Installation de stockage de déchets inertes) à cheval sur Montsoué et Sarraziét. Correspond à une ancienne carrière qui accueille des terres de chantier. Les remblaiements sont à considérer comme des exhaussements de sol, et l'activité est autorisée par l'arrêté préfectoral de 15 mai 2017. Il est prévu le reclassement de ce site omis dans le PLUi arrêté en zone Nc au lieu de zone N (sur le périmètre autorisé tel qu'indiqué sur le plan fourni).					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note la proposition de modification de zonage de la CCCT et n'émet pas d'objection.					

117	Registre papier	SSV036_0210	Mme Nicole TAUZIN	SAINT-SEVER BAS-MAUCO	Souhaite connaître le zonage prévu au PLUi des parcelles suivantes: - Saint-Sever: B206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-423 et D209-210-397-369-372. - Bas-Mauco: C175-103-102-10-11-12 et B135-133-132-130.
Réponse CCCT Observation n°117 - Sur Saint-Sever, les parcelles concernées apparaissent classées en zone A ou N - Sur Bas-Mauco, les parcelles concernées apparaissent classées en zone A ou N					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
118	Registre papier	SSV037_PJ30_0210	M. François BOIDRON	AURICE	Suite à mon RV avec le commissaire enquêteur du 2/9/25, voici les questions et les documents que je souhaite annexer au registre d'enquête: - Ma grange sise au 186 route de Bernède AURICE parcelle cadastrale A67, recensée dans le PLUi, peut-elle être aménagée en maison d'habitation? - Mon airial (même adresse) est constitué des parcelles A65-67-68-69-70573-676. Peut-il être divisé comme dessiné de façon indicative sur l'extrait de plan cadastral ci-joint? Ceci afin de constituer 2 terrains (l'un comprenant la maison principale, le second ladite grange aménageable) afin d'être vendus séparément? L'accès du second terrain peut se faire par la route de Le Leuy. Je n'ai pas fait appel à ce stade à un géomètre expert. Le tracé sera donc à préciser.
Réponse CCCT Observation n°118 1. Le recensement dans le PLUi au titre du changement de destination permet l'aménagement en habitation, sous réserve de permis autorisé et validé par la CDPENAF 2. Le PLUi n'a pas d'effet sur la possibilité de diviser une unité foncière en plusieurs propriétés. La division décrite peut être réalisée					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
119	Registre papier	SSV038_PJ20_0210	M. DARRICAU	FARGUES	Représenté par le maire de FARGUES. - Demande de changement de destination d'une grange, parcelle 270 (ouest bourg, chemin de Juine).
Réponse CCCT Observation n°119 Demande d'identification au titre du changement de destination qui peut être intégrée en l'absence de contrainte particulière sur le site					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
120	Registre papier	HAG018_0410 <i>40-120 identiques</i>	M. CANDAU	HORSARRIEU	A déjà fait une observation à Saint-Sever sur le registre.
Réponse CCCT Observation n°120 Sans commentaire					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°40.					
121	Registre papier	HAG019_PJ16_0410	M. BARROUILLET	MOMUY	Parcelles G51 et D34 La D43 est constructible, pas la 451 qui a pourtant une viabilité immédiate mais classée en zone A et non constructible. Souhaite au moins 1000 m2 constructible sur cette parcelle.
Réponse CCCT Observation n°121					

La D43 est un grand terrain (9800 m²) en bordure de la RD933. La demande exprimée correspond à une extension de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête :					
La commission d'enquête note que la parcelle D451, au regard de sa localisation entre deux zones urbaines, semble présenter un intérêt au même titre que la zone 1AU retenue.					
122	Registre papier	HAG020_PJ17_0410	M. et Mme DUCLA M. DUCASSE	INCONNU	Interrogations sur la parcelle AO190 qui a été mise inconstructible, constituant ainsi une dent creuse. Demande la constructibilité de cette parcelle comme sur l'ancien PLU en alignement des parcelles voisines.
Réponse CCCT Observation n°122					
La demande exprimée correspond à une extension de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête :					
L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
123	Registre papier	HAG021_PJ18_0410	M. PASSICOS	MOMUY	Souhaite la mise en constructibilité des parcelles O779 et O205. Cette parcelle acceptée dans un premier temps il y a une vingtaine d'années dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, avait été retirée sous la pression d'un agriculteur. Au nom de l'intérêt général, nous avons accepté de la retirer. Vingt ans plus tard, alors qu'elle aurait dû être traitée prioritairement, elle a été de nouveau refusée, sans explication.
Réponse CCCT Observation n°123					
A priori il s'agit des parcelles B79 et B205. Ces terrains se situent dans un petit ensemble d'habitations à distance de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Dans cette situation, il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation					
Avis de la commission d'enquête :					
L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
125	Registre papier	HAG023_0410	Mme BAILLET	SAMADET	Pour M. SAINT GENEZ. Terrain agricole d'environ 1ha jusqu'à présent constructible (zone 2AU). Aujourd'hui, ce terrain ne peut plus être cultivé, du fait de la taille des engins agricoles (largeur chemin d'accès inférieur à 3m). Est-il raisonnable de laisser une culture au cœur du village, entourée d'habitations sur les 4 côtés: un îlot agricole au cœur de l'urbanisable? Demande à rendre la parcelle constructible.
Réponse CCCT Observation n°125					
Compte tenu de l'absence de zone 2AU délimitée sur Samadet dans le PLUi Tursan et de l'absence d'indication cadastral, les terrains concernés ne peuvent être identifiés et il ne peut être répondu à cette demande					
Avis de la commission d'enquête :					
La commission d'enquête estime que la réponse de la CCCT n'est pas satisfaisante ; elle invite celle-ci à prendre contact avec la mairie de Samadet afin d'identifier les parcelles, dans le but de fournir une réponse argumentée au propriétaire dont le nom est précisé sur la contribution.					
126	Registre papier	HAG024_PJ20_0410	M. et Mme FOURNADET	HORSARRIEU HAGETMAU	Souhaitent: 1. parcelle ZE121 (Horsarrieu) reste constructible dans sa totalité. 2. parcelle ZI87 (Horsarrieu) passe de zone artisanale à zone constructible. 3. parcelle AE18 (Hagetmau) demande en 2009, en attente de révision du PLU.
Réponse CCCT Observation n°126					
1. La limite de zones UB / N établie dans le PLUi est à maintenir en cohérence avec celle appliquée sur l'ensemble de la prairie qui forme une "zone tampon" vis-à-vis des boisements côté Est. Ce maintien concerne donc également la parcelle ZE36, qui fait l'objet d'une même demande (non retranscrite dans le PV)					

2. La parcelle ZI87, boisée avec en partie un EBC, est classée en zone N et non "zone artisanale"					
3. La parcelle AE18 est en zone A, distante de toute zone constructible délimitée au PLUi. Pas de modification possible dans cette situation.					
Avis de la commission d'enquête :					
L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
127	Registre papier	HAG025_P21_0410	M. PEYRUCAT	PIMBO	Parcelles C302-305. Demande à les rendre constructibles.
Réponse CCCT Observation n°127					
La demande exprimée correspond à une extension de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère naturel (boisement et végétation sur une butte en sortie de bourg), qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête :					
L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
128	Registre papier	HAG026_0410	M. DARTHOS	URGONS	Concerne terrain A390 ayant obtenu un PC le 24/10/2023 et aujourd'hui en zone N. Souhaite que ce terrain soit remis en constructible tel qu'il est dans le PLU Tursan. Urgons dispose de très peu de terrains constructibles pour le futur.
Réponse CCCT Observation n°128					
La délivrance du permis de construire cristallise un droit à construire pendant 3 années après cette délivrance.					
Compte tenu de la superficie importante de la parcelle concernée (environ 4500 m ² au total), le zonage N prévu est maintenu sans préjudice de la validité du permis délivré, la règlement de cette zone prévoyant pas ailleurs des possibilités d'extension et d'annexes d'habitations					
Avis de la commission d'enquête :					
L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
129	Registre papier	HAG027_0410	M. LACASSAGNE	MONGET	Demande d'informations à propos de terrains
Réponse CCCT Observation n°129					
Sans commentaire en l'absence de demande exprimée.					
Avis de la commission d'enquête :					
L'information a été fournie par le commissaire enquêteur lors d'une permanence.					
130	Registre dématérialisé	RD012_0410	Anonyme	CASTELNAU-TURSAN	Madame, Monsieur, Compte tenu du monde à Hagetmau je n'ai pas pu vous voir. Je voulais pouvoir vous confirmer le risque d'inondation à Castelnau le long de la route de geaune à samadet. Il faut le noter au plu. Merci
Réponse CCCT Observation n°130					
Cf. réponse donnée à la demande n°2					
Avis de la commission d'enquête :					
Se reporter à l'observation n°2.					
131	Registre dématérialisé	RD013_PJ10_PJ11_0405	M. Stéphane THEUX	PIMBO	A l'attention de Monsieur Le Commissaire enquêteur Objet : PLUi Chalosse Tursan – Commune de Pimbo Monsieur, J'ai pris connaissance de l'ensemble des éléments mis à disposition pour l'enquête publique du PLUi Chalosse Tursan

					et je souhaiterais que l'observation ci-dessous soit prise en compte et étudiée. La PARCELLE N°90 Section D sur la commune de PIMBO, dont je suis propriétaire, n'est pas intégrée à la zone 1AU à l'entrée du Bourg de la commune et donc cette parcelle sera « inconstructible » dans le PLUi Chalosse Tursan. Je vous demande donc par la présente, de bien vouloir modifier cette zone 1AU afin d'intégrer une partie de la parcelle N°90 Section D, suivant la proposition jointe, et justifié par les éléments ci-dessous : - J'ai un projet de construction sérieux sur ma parcelle et je suis conscient que des règles d'urbanismes doivent être définies dans cette zone (pour, par exemple, définir une distance de construction par rapport à la route, le type de construction, les matériaux à utiliser, ...), mon projet serait complètement neutre pour la perspective sur l'église et son presbytère, car il respecterait l'harmonie du site. En effet, je prévois une maison de plein pied, à distance raisonnable de la route départementale et, qui respecterait les règles architecturales qui sont définies dans le futur PLUi. - Une construction sur cette parcelle s'intégrerait dans le projet du PLUi puisqu'elle est en continuité du bourg actuel de PIMBO et des dernières constructions, elle est située à l'entrée du village (panneau d'entrée de village contre la parcelle) en face d'un terrain bâti, et peut s'intégrer à la zone 1AU créée. - La parcelle 90 comporte un accès sécurisé depuis la route départementale, contrairement aux parcelles 88 et 89 SECTION D attenantes, composant pourtant la zone 1AU (Voir le C.U. refusé en 2021 lors d'un projet sur ces parcelles 88/89 pour accès jugé dangereux depuis la route départementale lors de son instruction par la DDTM), le réseau d'eau potable est déjà présent sur le terrain, la ligne électrique passe devant la parcelle et la solution d'assainissement individuel a été validée en 2005 par le Syndicat des eaux du Tursan. - Les constructions neuves et les dépôts de permis de construire sont très rares sur cette commune, vous pouvez consulter l'historique, il a été repris dans ce nouveau PLUi cette zone 1AU créée dans le PLUi Tursan en 2016 sans modification, alors qu'elle a montré son inadéquation, il est donc important aujourd'hui de l'adapter afin qu'un projet mûr puisse être réalisé et puisse créer une dynamique dans le respect du schéma défini. Au vu de ces éléments, j'espère que vous comprendrez l'importance de ma demande et que vous remontrerez cette situation auprès des parties prenantes afin de, rendre possible cette modification justifiée aujourd'hui. Vous remerciant par avance de votre obligeance, sincères salutations.
Réponse CCCT Observation n°131 Le terrain concerné n'est pas limitrophe à la zone urbaine UA du bourg. La prise en compte de la demande nécessiterait son intégration dans la zone 1AU limitrophe. Or, il est prévu une reconfiguration de cette zone suite à une observation formulée dans l'avis de synthèse de l'Etat (observation de l'UDAP) compte tenu de l'impact prévisible sur la perspective donnant sur l'église. De plus, une extension supplémentaire de la zone 1AU générerait une extension de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
132	Registre dématérialisé	RD014_PJ12 à PJPJ18_0505	Anonyme	MONTSOUE	Monsieur le Commissaire Enquêteur Objet: Commune de Montsoué , demande de reclassement des parcelles E938 et E939 (talus) de la zone 1AU en zone UA. -DISPOSITION DU PLUi : Je suis propriétaire de toute la zone 1AU reprise dans une OAP -BOURG LAFAROUQUILLE SUD (page 48)... voir 2PJ -HISTORIQUE !: J'ai déposé le 23/12/2020 sur la zone une déclaration de division (DP 0401962000010) pour un lot à bâtir et obtenu un arrêté de non-opposition le 21/01/2021 sous réserve de réalisation de travaux de raccordement

					aux réseaux publics .voir PJ 3pages. J'ai donc fait réaliser le bornage de la parcelle et les raccordements divers pour un montant facturé de 5310,06 E. Simultanément j'ai mis en vente les parcelles (E938 :1981m2 et E939: 75m2 talus) par agences et publicité sur place au prix d'environ 17 E /m2.Je n'ai pas pu finaliser la vente suite sans doute à un environnement difficile (Prets bancaires, Covid ..) J'ai également maintenu à jour la constructibilité du terrain par une demande de CUb (CU04001962200019) avec avis favorable prorogé 2 fois et valable jusqu'au 06/08/2026 Par contre , croyant que la division du 21/01/2021 était définitive après tous les travaux réalisés (bornage,division parcellaire, installation des bornes de branchement) alors que j'ai cru comprendre que c'est la vente du lot qui vaut ????? je n'ai pas demandé sa prorogation. -SITUATION ACTUELLE : Je suis en passe de signer un compromis de vente avec un acquéreur mais il faut alors présenter un arrêté de non -opposition à la division , datant de moins de 3 ans . J'ai donc refait en urgence une nouvelle declaration de division et obtenu un arreté de non opposition daté du 2/10/2025 valable 3 ans . La vente devrait donc arriver à son terme . CONCLUSION : Pour assurer une bonne cohérence dans les 2 sens (terrain vendu ou non) entre le PLUi et la situation du terrain (travaux executés et vente prévue) je sollicite le classement des parcelles E938 et E939 dans la zone voisine UA . L'OAP de la zone 1AU ainsi réduite (0,75 ha au lieu de 0,96 ha) reste possible
Réponse CCCT Observation n°132 Vu le contexte expliqué dans la demande et considérant que l'évolution souhaitée ne remet pas en cause la mise en œuvre d'une opération d'ensemble sur la zone 1AU, et ne génère pas une consommation d'espaces supplémentaire en zone d'habitat, il peut être prévu le reclassement des parcelles visées en zone UA au lieu de zone 1AU. Cette modification est à retranscrire dans l'OAP sectorielle du secteur					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note la proposition de la CCCT et n'émet pas d'objection.					
133	Registre dématérialisé	RD015_PJ19_PJ20_PJ21_0510	M. Pierre DAGEST	MONGET	Objet : Observations et demandes – Enquête publique du PLUi CHALOSSE-TURSAN. Propriété familiale dénommée « PILE », située, commune de MONGET 40700, 590 chemin de Mounicq(parcelles B191, 192, 193, 194, 218, 219 et B230) Monsieur le Président, Propriétaire de la ferme familiale et porteur d'un projet d'accueil touristique pour lequel, afin d'accompagner sa réalisation, je dois rencontrer dans les prochains jours Madame Pascale REQUENNA , Présidente de la communauté de communes CHALOSSE-TURSAN, j'é mets, si vous me le permettez, ci-après mes observations et demandes d'ajustement dans le cadre de l'enquête publique du PLUi. 1) Contexte et projet: - Ensemble bâti ancien : maison d'habitation + grange en galets attenante (siège historique de ma famille depuis mes arrière-grands-parents, que je souhaite valoriser par la création d'un accueil touristique avec mes enfants qui sont la 5eme génération). Aujourd'hui, c'est le domicile des sièges sociaux de mes trois sociétés PIERFONCIER,COLOTY et PARTICYN. - Projet d'accueil touristique : dans la maison : hébergement de voyageurs (meublés/chambres), dans la grange : salle de réunion modulable (réunions d'entreprises/associatifs & usage administratif lié à mes sociétés),

				annexes : hangar, piscine et cuisine d'été dans l'emprise bâtie/jardin, énergie & eau : photovoltaïque 18 kW en toiture de grange (pente sud) et récupération EP - Extension "légère" en prairies : 2 à 4 bulles (hébergements touristiques démontables type BubbleTree) sur solde de la parcelle B191 et sur la parcelle B230, aujourd'hui classées en zone A au projet de PLUi. 2) Incidences du projet de zonage/règlement En zone UH (secteur maison + grange+ hangar), le règlement n'autorise pas les bureaux : cela remet en cause la domiciliation de mes entreprises et la salle de réunion envisagée dans la grange. En zone A, l'hébergement touristique non lié à l'activité agricole n'est pas autorisé: mes bulles démontables seraient donc interdites. 3) Demandes d'ajustement réglementaire Je sollicite, à la marge, des adaptations permettant la poursuite des activités de mes entreprises, la valorisation patrimoniale, l'économie locale et une sobriété foncière réelle : 3.1 Zone UH (propriété bâtie) - Autoriser la sous-destination "bureaux/activités de services" dans les bâtiments existants, sans accueil régulier de public et sans nuisances, afin de maintenir les sièges sociaux domiciliés et d'aménager une salle de réunion dans la grange. - Autoriser explicitement l'accueil touristique dans les bâtiments existants (meublés) avec annexes de loisir (piscine, cuisine d'été) dès lors que l'insertion paysagère, le stationnement et la gestion des EP et la sécurité incendie sont maîtrisés. - Décaler la limite de la zone Uh projetée sur une profondeur de 10 mètres, pour permettre l'implantation de la future piscine liée à l'accueil touristique et la filière d'assainissement individuel. - Autoriser un équipements ENR en toiture (photovoltaïque 18 kW) sur la grange, sous réserve d'intégration architecturale.. 3.2 – Zone A (prairies B191p et B230) Créer si besoin un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) destiné à un hébergement touristique léger, démontable et réversible, limité à 2 à 4 unités type "bulles", avec prescriptions : - Démontabilité/Réversibilité (aucune fondation rigide ; ancrages légers ; remise en état possible en 48 h), - Emprise et artificialisation minimales (plateformes ponctuelles, pas de voirie lourde), - Périmètre paysager (recul des vues, respect haies), Saisonnalité (ex. 1^{er} mars – 31 octobre), Sanitaires/assainissement conformes (solution autonome normée), Pas de droits à construire pérennes créés sur ces secteurs. Ce STECAL permettrait d'encadrer juridiquement un accueil doux et limité, sans remettre en cause le vocation agricole ni la sobriété foncière. 4) Intérêt général et engagements - Préservation et réemploi du patrimoine bâti (maison + grange), - Activité économique locale (emplois, retombées fournisseurs/entreprises, fiscalité), - Tourisme quatre-saisons qualitatif, - Zéro artificialisation sur les prairies (structures démontables), - Gestion environnementale : récupération des eaux pluviales, assainissement conforme, PV 18 kW pour
--	--	--	--	---

					autoconsommation/vente, stationnement réglé sur site, trafic marginal et maîtrisé. Je m'engage à respecter toute prescription complémentaire que la commission jugerait utile (périmètre STECAL, charte paysagère). 5) Pièces jointes - Cub positif et caduque - Plan cadastral (B191, B230) et plan-masse d'intention (maison, grange, piscine/cuisine d'été, zones bulles, schéma EP/assainissement, PV 18 kW), - Image du projet sur partie bâtie En vous remerciant pour l'attention et l'examen de ces propositions très ponctuelles et compatibles avec l'esprit rural du PLUi, je reste à votre disposition pour tout échange sur site. Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.
Réponse CCCT Observation n°133 3.1 Demandes d'ajustements règlementaires : - il est envisagé de modifier le règlement de la zone UH pour intégrer la possibilité de sous destination "bureaux" sur le bâti existant (pas changement de destination ou extension), dans la mesure où il s'agit d'une évolution mineure et qui n'affecte pas la destination principalement d'habitat de cette zone. Les activités de services sont déjà admises en zone UH, sous condition de respecter les OAP dites commerciales (l'encadrement des services s'opère principalement sur les plus grandes communes, pas sur les "petites" communes comme Monget) - il n'y a pas nécessité de modifier le règlement de la zone UH pour un accueil touristique en habitation (communément dénommé chambre d'hôte, meublé ...), car dans le cas courant cela ne modifie pas la destination de la construction (cela demeure une habitation). Si l'accueil touristique s'accompagne de prestations de services, celui-ci est assimilé à une destination hôtel, laquelle est admise dans la zone UH par changement de destination ou extension d'une construction existante. - il est envisagé d'opérer le décalage souhaité de 10 mètres de la limite de zone UH / A sur la parcelle B191 : il s'agit d'un terrain déjà bâti est l'évolution de zonage demeure mineure - les toitures photovoltaïques / solaires sont déjà autorisées en zone UH (article 6.2) 3.2 Demande de zone STECAL La création d'un zonage de ce type pour hébergement touristique "insolite" nécessite un passage préalable en Commission départementale (CDPENAF). Le projet n'ayant pas été répertorié pendant l'étude du PLUi, il n'a pas fait l'objet de cette validation. Il pourra être pris le cas échéant en compte dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
134	Email	E023_0310	Mme Sophie DUPOUY	SAINT-SEVER	Sujet : Enquête PLUi Bonjour, Habitante de Saint-Sever, je souhaite porter à votre connaissance mes remarques concernant le projet en cours sur le PLUi et son PADD en rapport avec l'enquête publique actuelle. Je souhaite que ce PLUi soit réexaminé considérant que le nombre d'habitants a dépassé les 5 000, et qu'il est nécessaire de prévenir une occupation du sol résidentielle, d'accompagner une croissance économique et touristique pour continuer le développement de ma commune tout en favorisant la sauvegarde et la revitalisation du centre-ville et répartir au mieux une partie des 12 hectares à urbaniser. En effet, ce projet va à l'encontre du développement pour des entreprises qui souhaitent se développer ou s'installer. Les zones Miégeborde, Espérance, Joulou dans lesquelles elles souhaitent s'installer, sont classées en A ou N alors qu'elles ont un permis de construire qui leur était octroyé à juste titre puisque ces zones constructibles accueillent depuis de nombreuses années des activités économiques. De plus, pour quelle raison laisser la zone Dugat en constructible alors qu'un ruisseau nécessite d'être dévié sur cette zone et que les autres zones sont classées N ?

					Le PADD prévoyait un aménagement afin d'éviter le carrefour de Péré. Il n'en est pas fait mention dans le projet du PLUI. Dans ce projet, les zones habitables sont réduites sur l'avenue du Tursan alors que le nombre d'habitants dans notre commune est en croissance et que cette avenue est majoritairement composée d'habitations. Avec mes remerciements pour l'intérêt que vous porterez à mes remarques et dans l'espoir que ce PLUI soit revu pour préserver les intérêts de St-Sever et des Saint-Séverins. Cordialement
Réponse CCCT Observation n°134 Cf. réponses formulées sur des demandes concernant les mêmes sujets (notamment demande n°179) et la synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					
Avis de la commission d'enquête : Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes en réponse à l'observation n°179 apportent un éclairage à propos du développement économique sur la commune de Saint-Sever, en particulier les aspects mis en exergue par la contributrice.					
135	Email	E024_0310	M. Marcel SAINT-CRICQ M. Jean-Marie COMET	SAINT-SEVER	Sujet : Observations enquête PLUI Monsieur le Président Suite à notre entretien du jeudi 2 Octobre 2025 je vous précise par écrit nos observations et nos demandes concernant le PLUI de la communauté de communes Chalosse Tursan . Les observations suivantes sont portées par Mr Jean Marie Comet et Mr Marcel Saint Cricq demeurant à Toulouzette. Nous avons vendu tous les deux des parcelles de terres à la carrière Lafitte à Cauna qui va nous les rétrocéder prochainement, l'extraction de graviers étant terminée. Nous allons avoir un lac (dit de Panchan) d'environ 44ha d'un seul tenant dont environ 16 ha se situent sur la commune de St Sever, le reste sur Toulouzette. Nous avons pour objectif avec la société UNITE d'installer une centrale solaire flottante sur ce lac. Dans le PLUI soumis à enquête il est prévu dans le rapport de présentation tome 2 partie 3 chapitre 2/6 à la page 140 des zones d'installations d'énergie renouvelable compatibles avec le maintien des espaces naturels -Npv Nous demandons que la zone Nc côté Adour ouest et en particulier la zone qui avait fait l'objet d'une autorisation préfectorale en 2008 (lac de Panchan et de Prétoria à ce jour) soit intégrée dans la zone Npv comme sont prévues les zones Nc côté Est à Montgaillard (Salligot et Peyrot) page 141. Par ailleurs la capacité potentielle de production d'électricité permise par la surface du lac permettrait de fournir une énergie décarbonée et attractive pour les entreprises des zones industrielles de St Sever renforçant ainsi leur compétitivité. En espérant que nos remarques soient prises en compte Salutations respectueuses
Réponse CCCT Observation n°135 Il est prévu l'instauration d'un classement Npv (au lieu de zone Nc) sur environ 16,5 ha : - continuité de projet avec la commune de Toulouzette - non remise en cause du principe de projets EnR non consommateurs d'espaces NAF - équivalence de situation (projet PV flottant) qu'à Montgaillard, qu'il est prévu par ailleurs d'intégrer au PLUI - site hors périmètres de protections d'espaces naturels (Natura 2000, ZNIEFF, ENS ..) et issu d'une exploitation de carrière					

Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête approuve les propositions de modifications de la CCCT et les arguments mis en exergue. Le photovoltaïque flottant est par ailleurs traité par la commission au sein du thème n°6 de l'analyse thématique (Chapitre D - § 3).					
137	Email	E026_0410	M. et Mme VERGINE	SAINT-SEVER	Sujet : Enquête publique en cours sur le projet de PLUI Mesdames, Messieurs, Avec mon épouse nous sommes installés depuis plus de 10 ans à Saint Sever. Après avoir achevé ma carrière à la Commission européenne, au moment de regagner notre pays d'origine, nous avons choisi cette ville, convaincus que notre retraite y serait agréable grâce à sa beauté, son cadre de vie et son animation. Curieux de nature, nous nous intéressons aux évolutions dans Saint-Sever. Ces derniers temps, la rénovation de l'entrée de ville et les travaux sur l'écoquartier nous ont confortés sur le dynamisme de la municipalité pour n'en donner que deux exemples. Nous avons su voici peu de temps et noté que des travaux étaient en cours du côté nord entre les routes de Mont-de-Marsan et de Tartas. Nous avons alors appris qu'en plus d'un terrain de paddle, ces travaux concernaient les terrains entre ces routes en raison de l'implantation prochaine d'entreprises dans ce secteur, accompagnée de la création d'une voie permettant d'éviter le rond-point de Péré. Une initiative particulièrement bienvenue que nous saluons, compte-tenu du trafic déjà intense de véhicules à ce carrefour, et donc potentiellement dangereux aux périodes de très fortes affluences. Or, en nous renseignant auprès d'élus, nous avons appris que le projet de PLUi en enquête publique prévoit de classer cette zone en non constructible, ce qui figerait son organisation actuelle. Si tel devait être le cas, cette situation ne répondrait à aucune logique. D'autant que les travaux ont commencé et que le document déterminant les modalités d'organisation du territoire ne peut pas, délibérément, s'opposer à son développement économique. Saint-Sever est une des deux cités les plus importantes de l'intercommunalité. Toute croissance à Saint Sever bénéficie à l'ensemble de son territoire, à ses habitants, à son développement économique et social, ainsi qu'à ses visiteurs. Il nous est donc impossible d'imaginer qu'une telle construction du PLUi puisse être votée par l'ensemble des élus et les décisionnaires à l'échelon supérieur. Ce serait une faute extrêmement grave de valider cette partie du document qui va à l'encontre des intérêts bien compris de l'intercommunalité. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre contribution à l'enquête publique.
Réponse CCCT Observation n°137 Cf. réponses formulées sur des demandes concernant les mêmes sujets (notamment demande n°179) et la synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					
Avis de la commission d'enquête : Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes en réponse à l'observation n°179 ainsi que la synthèse en fin de tableau apportent un éclairage à propos du développement économique sur la commune de Saint-Sever, en particulier les aspects mis en exergue par les contributeurs.					
138	Email	E027_PJ51_0310	Mme Mélanie FAURE (Domaine Mélanie and Juvan)	PECORADE	Sujet : Mélanie Fauré / Observations enquête publique – Pécorade (40320) Madame, Monsieur, Veuillez trouver ci-joint, en pièce jointe, mes observations détaillées et propositions (4 pages signées) dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan. Je vous remercie par avance de bien vouloir m'adresser une confirmation écrite de la bonne réception de mon

					courrier, afin d'assurer sa prise en compte officielle dans le rapport d'enquête. Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées. Synthèse par la commission d'enquête des 4 demandes: - Demande de clarification de la notion de "bâti existant". - Délimitation parcellaire et incohérence apparente. - Protection paysagère vis-à-vis du futur lotissement voisin. - Typologie ampleur et hauteur des constructions futures parcelle ZA284.
Réponse CCCT Observation n°138 1. le terme de "bâti existant" apparaît suffisamment explicite... Il concerne d'évidence l'ensemble des constructions régulièrement édifiées sur zone Nth concernée, dont les deux visées dans le courrier (maison et hangar). 2. Il s'agit d'une erreur de délimitation cartographique : le triangle de 1200 m² de la parcelle ZA150 tel que visé sera réintégré dans la zone Nth (au lieu du zonage A) 3. C'est l'OAP sectorielle de la zone 1AU visée qui définit une obligation de traitement paysager de la limite sud-ouest de cette zone (haie paysagère faisant "filtre" + recul des constructions d'au moins 10 de la limite. Le règlement prévoit que les plantations prévues en clôtures doivent de préférence appel à des essences variées et des espèces locales (article 7.3 + annexe 1 du Règlement). Les autres modalités précises de plantations de haies relèvent du projet opérationnel, non du PLUi. 4. Le règlement de la zone 1AU (destination principale d'habitat, avec activités de type industriel, commerce de gros, entrepôt, bureau ...interdites) couplée à la programmation prévue par l'OAP sectorielle ne permet pas d'envisager la création d'activités importante. Par ailleurs, un règlement de PLU/PLUi ne peut distinguer et interdire le logement dit collectif ... qui demeure de toute manière plus qu'improbable dans le contexte d'une commune comme Pécorade. <u>Il est à noter que cette zone AU est déjà prévue dans le PLUi Tursan, antérieur au PLUi Chalosse-Tursan et au projet touristique porté par les demandeurs</u> 5. L'inversion de lettres entre "Nth" (bonne dénomination) et "Nht"(erreur de rédaction) dans le règlement sera corrigée					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
140	Email	E028_0610	Mme Maria VILARINHO	SAINT-SEVER	A l'attention de Monsieur le Responsable de l'enquête publique, Monsieur, Je suis une habitante de Saint Sever. Mon secteur d'activité a été l'immobilier, vente et promotion immobilière et je reste en relation avec ce secteur. L'élaboration du PLUI représente un intérêt pour moi. Saint Sever est une cité historique et elle mise sur le label obtenu et sur son patrimoine, pour assurer sa croissance et son développement ; elle a tout naturellement demandé à être classée zone AVAP. Comme beaucoup de villes, son centre a tendance à perdre des commerces et possède de nombreux logements vides. C'est pourquoi, elle s'est inscrite au dispositif « petites villes de demain » La municipalité a fait des efforts considérables, au niveau du PLU communal existant, pour limiter son étalement et densifier la zone urbaine. Je suis persuadée qu'il faut continuer dans ce sens là et que le PLUI doit conforter cette orientation. Il me semble donc que le projet proposé par l'enquête publique n'est pas assez directif et n'insiste pas assez sur la densification de l'habitat en centre ville. Je prends pour exemple l'avenue du Tursan, qui va être refaite et qui jouxte l'eco quartier : comment ne pas la dédier à l'habitat car elle constitue un axe d'entrée de ville ? Autre point qui m'interroge : le PLUI devrait normalement conforter la position municipale d'interdire toute installation en dehors du centre ville pour les services de santé et les services publics; ce qui serai bon pour les

					commerces du centre ville et le bien vivre en ville (sans les fermetures de commerce que l'on connaît partout). L'exemple de la clinique dentaire est la preuve que c'est possible et réaliste ; avec à l'appui l'aménagement de places de stationnement. Mon expérience dans le domaine de l'habitat et de l'implantation commerciale (commerce restaurant l'art des mets), me dit qu'avec un peu de volonté , on peut vivre en centre ville de façon très agréable, toutes générations confondues . Le PLUI bien pensé pourrait être précieux pour le bien vivre ensemble dans un centre ville non déserté par les commerces et par les habitants de Saint Sever . Je vous remercie d'avoir pris le temps de lire mon courrier et pour votre compréhension. Bien à vous
Réponse CCCT Observation n°140 L'élaboration du PLUi intègre dans ses objectifs le confortement des centralités, aussi bien les principales (Saint-Sever et Hagetmau notamment) que celles des plus petites communes, en tenant compte des spécificités de chacune. En ce qui concerne l'avenue du Tursan : - ses abords sont entièrement classés en zone UBv, destinée principalement à l'accueil d'habitat - cet axe accueille déjà des activités, services et équipements (site du "Cap" notamment), ainsi qu'une zone commerciale (Escalès) dans sa partie Est, ce qui est permet un tissu urbain diversifié et une des proximités de fonctions qui n'ont rien d'inhabituelles dans les parties péri-centrales de villes					
Avis de la commission d'enquête : La commission prend note de la réponse argumentée de la CCCT.					
142	Email	E030_PJ57_0610	M. Vincent PLASSIN (SAS METAL WORLD)	SAINT-SEVER	Bonjour, Veuillez trouver ci-jointe la lettre d'observation concernant mon projet. Cordialement, Synthèse par la commission d'enquête de la demande: Parcelle AC74p (zone de Jouliou): demande classement en zone U, l'entrepreneur a signé un Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la commune et les travaux de viabilisation du terrain sont en cours de finalisation.
Réponse CCCT Observation n°142 Pas de modification de zonage (maintien en zone N) sur ce secteur à Jouliou compte tenu des questions de zone humide et de sensibilité du secteur aux débordements d'eau (étude du Syndicat Adour Midouze). Cf. synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					
Avis de la commission d'enquête : Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes en réponse à l'observation n°179 ainsi que la synthèse en fin de tableau apportent un éclairage à propos du développement économique sur la commune de Saint-Sever, en particulier les aspects mis en exergue par les contributeurs.					

143	Email	E031_PJ58_PJ59_06 10	Marion GIL et Nicolas DULUC	HAGETMAU	Madame, Monsieur, Nous sommes Marion GIL et Nicolas DULUC nouveaux propriétaires de la parcelle BK 28 sur Hagetmau vous trouverez en pièce jointe l'attestation du notaire. Nous souhaitons porter réclamation, en effet nous avons acheté cette parcelle BK 28 classé en UC zone urbaine pour une surface d'environ 6550m2, sur cette parcelle il y a une maison d'habitation, une grange, plusieurs hangars et des plates forme bétonnées d'anciens poulaillers, il y a également environ 2570 m2 cultivé en champs. En consultant le futur PLUI nous avons vu que notre parcelle BK 28 avait été découpée et que sur les 6550m2 plus de 4400m2 ont été déclassées en zone agricole non constructible, or sur ces 4400m2 environ 2500 m2 sont empierrés et bétonnés. Ils ne peuvent absolument pas être cultivés, cela ce voit très clairement sur les photos ci dessus. Je suis agriculteur, je cultive les champs autour, et je peux vous assurer qu'aucun outil ne rentrera sur cette parcelle tant elle est artificialisée. Notre réclamation est la suivante: Remettre 4400 m2 de notre parcelle BK 28 en UC zone urbaine, les réseaux d'eau, d'électricité, de gaz de ville ainsi que l'assainissement collectif passent contre cette parcelle. Nous comptons sur votre compréhension et nous nous tenons à votre disposition Cordialement
Réponse CCCT Observation n°143 La limite de zone UB sur cette grande parcelle (6550 m²) a été calée sur la partie effectivement bâtie, de manière à éviter une extension supplémentaire de la construction d'habitat sur ce secteur. Le fait qu'une partie du terrain ne soit pas directement cultivable car empierré ou bétonné (plateforme d'anciens poulaillers) n'affecte pas la cohérence de ce choix de délimitation. Un élargissement de la zone UB côté sud est en revanche prévue en réponse à cette requête, pour tenir compte d'une annexe existante bordant le chemin de Nice, en prolongeant la limite UB/A jusqu'à la plateforme bétonnée, soit une superficie d'environ 950 m², sans consommation d'espaces supplémentaire. Le reste de la parcelle qui est nue ou cultivé est à maintenir en zone A.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
144	Email	E032_0610	M. Jacques DAUNAN	HAGETMAU	Monsieur, Propriétaire sur la commune de Hagetmau de la parcelle n° AV67 (quartier Bellegarde), je demande que cette parcelle soit inscrite en zone constructible en vue d'une vente possible. Etant dans l'impossibilité de me déplacer suite à ma maladie, je souhaiterais recevoir par email le justificatif du résultat de ma demande. Avec l'expression de mes meilleurs sentiments et mes remerciements,
Réponse CCCT Observation n°144 Cette parcelle est attenante à la zone industrielle sud d'Hagetmau, et bordée au nord par des hangars. Dans ce contexte, il ne peut y avoir d'inscription en zone constructible					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					

145	Email	E033_PJ60_PJ61_06 10	M. et Mme CADILLON M. et Mme DULUC	HAGETMAU	Sujet : Questions diverses et réclamations parcelles BK16 / BI57 / BI69 commune HAGETMAU Madame, Monsieur, En tant que propriétaires sur la commune d'Hagetmau des parcelles pré citées, nous souhaitons recevoir des réponses aux questions suivantes : 1. Parcelle BK 16 Labordeouga à HAGETMAU Suite à la consultation auprès de votre agent concernant le futur PLUI, nous avons constaté que cette parcelle sera en zone 1AU constructible, voici nos questions : • SERVITUDE : où se situera la servitude pour accéder à notre parcelle ? • Est-ce que ce sera la parcelle 141 ? Votre agent nous a dit qu'il y aura sur cette parcelle « une contrainte de densité de 9 lots ». • Que veut dire ce terme ? • Comment se fera la répartition des 9 lots sur toute cette ZONE CONSTRUCTIBLE ? • Qui décidera de la répartition des lots ? • Si nous propriétaires souhaitons faire bâtir, que se passera-t-il ? et comment devra t'on procéder ? • Cette parcelle BK 16 est-elle préemptable ? 2. Parcelles BI 57 ET BI 69 LA Providence à HAGETMAU En 2021 ces parcelles étaient en ZONE 2AU à urbaniser en réserve foncière, pour construire un futur lotissement « La Providence » motif de préemption de la mairie d'Hagetmau fin 2019 de la parcelle BI74 cultivée par notre famille depuis 30 ans que nous souhaitions acheter, et cultivées en BIO depuis 8 ans par notre fils. La parcelle BI74 préemptée située en bordure de la route de Monségur, facilitant l'accès à ce futur lotissement et jouxtant nos parcelles BI57 ET BI69. Nous possédons un courrier justifiant et expliquant en détail les motifs de cette préemption de la parcelle BI74. Lors de la consultation nous avons constaté que nos parcelles BI57 et BI69 seront sur le futur PLUI en ZONE AGRICOLE. • Pour quelle raison ce changement ? • Ces parcelles sont-elles préemptables ? • Si oui, pourquoi une marie a-t-elle la possibilité de préempter cette ZONE AGRICOLE ? Nous vous remercions pour votre attention, et vos réponses, et restons à votre disposition pour tous renseignement complémentaire. Bien cordialement, Complément d'information reçu par un second mail du 06/10: Sujet : TR: Questions diverses et réclamations parcelles BK16 / BI57 / BI69 commune HAGETMAU Complément BK 16 LABORDEOUGA Merci, Mme DULUC
-----	-------	-------------------------	---	----------	---

Réponse CCCT Observation n°145

1. La parcelle BK16 est classée en zone UB et non 1AU dans le projet de PLUi arrêté. Elle est concernée par une OAP de densité de logements qui vise à assurer la bonne valorisation des terrains constructibles, dans la logique d'économie foncière promue par le PLUi et les textes qu'il doit mettre en œuvre.

Les modalités de mise en œuvre de cette "OAP densité de logements" sont expliquées à la page 83 de la pièce 7.1 du PLUi. Plusieurs situations sont prévues : projets individuels de constructions ou de divisions foncières, projet de lotissement.

Le droit de préemption urbain de la commune s'applique le cas échéant sur ce terrain comme tout autre terrain de zone urbaine, selon les modalités prévues par délibération communale.					
2. La parcelle a été acquise par la commune dans un objectif de réserve foncière pour opération future. La convention d'entretien établie précédemment demeure					
Avis de la commission d'enquête :					
L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
146	Email	E034_PJ62_PJ63_06 10	Mme Catherine TABARY	MONSEGUR	Sujet : constructibilité terrain Madame, Monsieur, Je viens par ce mail vous exposer mon problème quant à la constructibilité de mon terrain situé sur la commune de Monségur 40700. Ce terrain est identifié sur le plan cadastral par les mentions ZI 141 et ZI 143. Suite au nouveau P L U I la parcelle 143 devait passer non constructible, et cela signifierait que cette parcelle deviendrait une "dent creuse" au milieu de toutes les autres qui sont bâties et qui comme vous pouvez le voir sur les documents joints constitue ce qui peut être considéré comme un hameau. Je me permets, par la présente, de vous demander de bien vouloir reconsidérer votre projet concernant cette parcelle sur laquelle je compte déposer un permis de construire dans les mois qui viennent. Dans l'attente et en vous remerciant d'avance pour votre attention et votre compréhension ; je vous prie de recevoir ,Madame, Monsieur mes sincères salutations.
Réponse CCCT Observation n°146					
Les parcelles correspondent à un terrain nu au sein d'un petit ensemble d'habitations, situé à distance de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Dans cette situation, il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat.					
Avis de la commission d'enquête :					
L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT. Cet ensemble de bâtis est en zone Zc dans la carte communale. Il n'est pas considéré comme un hameau dans le projet de PLUi, ce qui semble logique au regard du caractère diffus du bâti.					
147	Registre dématérialisé	RD017_0610	Mme Marie SOTTEJEAU Mme Anne- Marie TACHÉ	INCONNU	Bonjour, Lors de l'acquisition de notre maison, les parcelles ci dessous étaient toutes ou parties constructibles : E0468 E0469 E0475 E0476 E0478 E0479. Nous souhaitons garder la possibilité de construire sur ces parcelles. Merci pour votre retour. Sincères salutations
Réponse CCCT Observation n°147					
En l'absence de précision sur la commune concernée, il n'est pas possible d'apporter une réponse à cette demande.					
Avis de la commission d'enquête :					
Dont acte.					

148	Email	E035_0610	Mme Hélène BAGALCIAGUE	SAINT-SEVER	Monsieur Le Commissaire enquêteur, suite à notre rencontre le jeudi 02 octobre 2025 au siège de la communauté de communes de Saint-Sever, vous m'avez demandé d'exprimer mes demandes via ce mail. Il s'agit de MME LAMAISSON HENRIETTE propriétaire du terrain E972. Celui-ci est reconnu agricole mais il n'y a rien depuis 2002 date à laquelle tous les pieds de vigne ont été supprimés. Aucun agriculteur ne désire ce terrain trop petit et enclavé entre 2 maisons d'habitation. Ce terrain me sera légué et un projet est prévu dans un court terme : - il est en projet de réaliser un hangar avec des panneaux photovoltaïque pour y faire du gardiennage de camping-cars et de caravane. Pour cela, il me faut qu'il soit constructible pour la réalisation d'une chape et de l'arrivée d'eau et d'électricité. En espérant que ma requête aboutira à une réponse positive, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.
Réponse CCCT Observation n°148 Les parcelles correspondent à un terrain nu au sein d'un petit ensemble d'habitations, situé à distance de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Dans cette situation, il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat.					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête attire l'attention de la communauté de communes à propos du projet de construction lui-même, qui concerne apparemment un hangar pour caravanage et non une habitation. La commission incite par conséquent la CCCT à envisager la demande sous cet angle particulier, en fonction des prescriptions réglementaires de la zone A.					
150	Email	E036_0610	M. Pacôme GOUGEON Entreprise UNITE)	SAINT-SEVER	Bonjour monsieur, Je me permets de vous contacter pour faire suite à notre rencontre du jeudi 02/10/2025, en effet je me suis présenté à vous accompagner de monsieur Marcel Saint Cricq et monsieur Jean-Marie Comet. Tous deux futures propriétaires de parcelles dans l'étang actuellement détenu par les carrières Lafitte. Sur lesquels nous développons un projet photovoltaïque. Les parcelles situées sur la commune de Saint-Sever sont toutes en zonage Nc. Lors de l'étude de faisabilité du projet j'ai constaté que dans le projet de règlement d'urbanisme du PLUi de Chalosse tursan il n'apparaissait pas la mention suivante : « Les constructions, aménagements, affouillements, exhaussements nécessaires à la mise en œuvre des installations techniques relatives à la production d'électricité photovoltaïque au sol ou flottante sont autorisées. » qui apparaissait pourtant dans le PLU de Saint Sever. Dans le Rapport de présentation du PLUi de Chalosse Tursan, j'ai également constaté que vous aviez défini des Zone Npv qui correspondrait à la typologie de terrain dont seront propriétaires monsieur Saint Cricq et monsieur Comet. Serait-il possible de passer les parcelles composant le projet en Npv ? Pour rappel les parcelles qui appartiendront à monsieur Saint Cricq sont les suivantes : Section Numéro Lieu-dit Commune Surface (m²) P 27 PANCHAN Saint-Sever 19905 P 28 PANCHAN Saint-Sever 4694 P 29 PANCHAN Saint-Sever 11205 P 30 PANCHAN Saint-Sever 16686 P 31 PANCHAN Saint-Sever 25565 P 34 PANCHAN Saint-Sever 21510

					P 35 PANCHAN Saint-Sever 1890 P 36 PANCHAN Saint-Sever 2525 P 41 LACABANNE Saint-Sever 14112 P 440 PANCHAN Saint-Sever 23286 Celles qui appartiendront à Monsieur Comet : Préfixe Section Numéro Lieu-dit Commune INSEE Surface (m²) 000 P 436 PANCHAN Saint-Sever 40282 4592 000 P 439 PANCHAN Saint-Sever 40282 13079 000 P 443 PANCHAN Saint-Sever 40282 5619 000 ZL 19 SAOUSILLA SAOUSILLA Toulouzette 40318 10873 Je vous souhaite une excellente fin de journée
Réponse CCCT Observation n°150 Cf. réponse à la demande n°135					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°135.					
151	Email	E037_PJ64_0610	M. Dominique LALANNE	SAINT-SEVER	Bonjour, ci joint une lettre de doléances concernant une particularité chargée de non sens sur la commune de saint sever sur l'état actuel d'un quartier très concentré en habitations et classé à ce jour en zone agricole. Cordialement.
Réponse CCCT Observation n°151 Les parcelles concernées sont déjà classées en zone A dans le PLU communal. Le PLUi ne modifie ce classement, et prolonge la logique d'un positionnement des zones urbaines d'habitat à Saint Sever au niveau des principaux espaces urbains constitués (la ville principalement, et pour l'existant sur les quartiers Péré et d'Augreilh)					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note la réponse de la CCCT et n'émet pas d'objection.					
152	Email	E038_PJ65_0710	M. Bernard ZACCHELLO	CASTELNER	Monsieur, Madame, Veuillez trouver en pièce jointe un courrier adressé à Monsieur le Président de la commission d'EPU.
Réponse CCCT Observation n°152 Cf. réponse à la demande n°43					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°43.					
153	Registre dématérialisé	RD019_PJ23_0710 <i>153-159 identiques</i>	C. PADIAL (Carrières LAFITTE)	CAUNA	Bonjour Je vous prie de trouver en PJ nos commentaires et demandes. Cordialement, C. PADIAL
Réponse CCCT Observation n°153 1. Il est prévu la modification du périmètre de la zone Nc à Cauna suivant la demande exprimée (réduction sur parcelle 142-143 et élargissement sur les terrains sud-ouest) pour plus de cohérence avec le périmètre effectif d'exploitation 2. Il est prévu la suppression sur le fond cadastral de la couleur bleue sur la parcelle 156 (lac non existant). 3. les constructions liées aux activités "d'extraction (carrières-gravières), de traitement, de recyclage ou de commerce de matériaux bénéficiant d'une autorisation d'exploitation" sont autorisées à l'article 1.2 du Règlement de la zone Nc. Les autres règles ne visent pas spécifiquement ce type de construction ou ne les visent pas, ce qui signifie qu'il n'y a pas de prescription définies à leur égard. Comme rappelé dans le courrier, le PLUi fait ce choix en raison de la spécificité de ces constructions pour éviter de "brider" leur réalisation ou évolution.					

Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des propositions de modifications de la CCCT. Concernant le règlement, le § 1.2 du règlement de la zone Nc définit effectivement les prescriptions applicables à la sous-destination « Industrie ». Les raisons de l'absence de prescription relatives à la volumétrie sont explicitées par la CCCT.					
154	Registre dématérialisé	RD020_0710 <i>154-155-157 identiques</i>	MTG	BANOS	Bonjour, Propriétaire de la parcelle D0293 sur Banos, je souhaite que cette parcelle soit enlevée de la zone constructible dans le futur PLUI. Merci de tenir compte de ma demande.
Réponse CCCT Observation n°154 La commune valide cette modification (cf. demande n°157) sur laquelle la communauté n'a pas d'objections particulières. La partie classées en zone UB (1200 m ² environ) sera donc reclassée en zone N					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'objection à cette demande, confirmée par le maire de Banos.					
155	Registre dématérialisé	RD021_0710 <i>154-155-157 identiques</i>	Anonyme	BANOS	Bonjour, La parcelle D0053 sur la commune de Banos est située à côté de la zone UB du futur PLUI, il serait pertinent de la rattacher à cette zone afin que ce terrain puisse permettre la construction en prolongement des autres parcelles. Je vous remercie par avance de tenir compte de cette demande.
Réponse CCCT Observation n°155 Compte tenu du positionnement du terrain au niveau du centre-bourg et du maintien de l'équilibre des superficies constructibles sur ce secteur suite à la suppression d'un autre terrain (cf. demande n°154 ci-avant, et demande communale n°157), cette modification peut être intégrée au PLUI. Le terrain sera classée en zone UB (au lieu de zone N) sur une superficie d'environ 1200 m ² , en maintenant la petite partie boisées (côté ouest de la parcelle) en zone N					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'objection à cette demande, confirmée par le maire de Banos, et note la conservation d'un équilibre surfacique entre les 2 parcelles concernées.					
156	Email	E039_PJ66 à PJ71_0710 <i>156-202 identiques</i>	M. Francis DARROZES	PEYRE	Monsieur, Le 25 septembre dernier, j'ai rencontré madame Valérie BEDERE membre de la commission d'enquête. J'ai exposé à madame BEDERE les raisons de ma missive. Je suis propriétaire à PEYRE 2199 route du Château d'eau, je réside à CASTRES dans le TARN et, possède un lot de deux terrains figurant à la carte communale sur la parcelle E470. En effet, en premier lieu, j'ai découvert l'existence et l'objet de cette commission d'enquête dans le quotidien régional Sud Ouest courant août dernier. Dès lors j'ai sollicité, par téléphone et par deux fois, la mairie de PEYRE pour connaître l'en cours de ce PLUI, sans succès. La nouvelle secrétaire de mairie était en congés; suite aux messages laissés sur répondeur, cette personne m'a contacté quelques jours plus tard. Elle n'a cependant pu me renseigner sur quoi que ce soit; elle m'a simplement dit qu'elle transmettrait ma demande à madame Chantal DARRIBERE maire de PEYRE. Quelques jours plus tard encore, sans nouvelles de madame le maire, le mercredi 1 ^{er} octobre courant je l'ai contactée directement pour lui faire part de mes préoccupations; elle fût pour le moins surprise de mes demandes, étonnée et son attitude fut assez équivoque. Au cours de ce même entretien, je lui ai demandé de bien vouloir proroger le C.U validé le 16 mai 2023 par ses soins afin que ces terrains puissent figurer au PLUI en cours d'élaboration. De fait, l'objet de mon courrier est le suivant: je souhaite que ces mêmes terrains de la parcelle E470, objet du C.U en cours de validité, soient portés au PLUI en cours d'étude. J'ajoute, comme j'en ai fait part à madame Valérie BEDERE, que cet espace porte toutes les commodités requises pour prétendre à être classé (électricité, téléphonie, eau de consommation et forte déclivité pour l'évacuation des eaux sanitaires); certes il est situé en zone agricole, cependant

					c'est une "dent creuse". De plus, j'attire particulièrement votre attention sur les faits ci-après: je n'ai nullement été informé personnellement de ce projet en cours, que ce soit par courrier ou courriel ou autre procédé ou démarche que ce soit; bien que résident à CASTRES, je suis assez souvent présent, certes discrètement, mais très régulièrement à PEYRE sur ma propriété; l'information sur ce projet me semble particulièrement défailante, aucun affichage ne figure ni au loin (quartier par exemple) encore moins au près et au regard de mes terrains figurant à la carte communale; enfin, un C.U en cours de validité existe pour ces terrains. Pour les raisons précédemment exprimées, je comprendrais fort mal si ma demande n'était pas satisfaite. Aussi, monsieur le président de la commission d'enquête Philippe CORREGÉ, madame Valérie BEDERE, je sollicite de votre part toute votre bonne attention pour l'étude de ma requête. Par avance, je vous en remercie. Recevez, Madame, Monsieur, l'expression de ma gratitude.
Réponse CCCT Observation n°156 La parcelle correspond à un terrain nu de relative grande superficie (7910 m²), entouré que quelques constructions éparées, et éloigné de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Dans cette situation, il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat. Remarque concernant le CU et son prorogation : un CU a pour fonction d'informer un propriétaire des règles et servitudes en vigueur sur son terrain (CUa), et de lui indiquer (CUb) si un projet est réalisable. Il ne forme pas un droit indéfini de maintien en zone constructible, et dans le cas d'un CUb a vocation à être suivi d'un permis de construire. Dans le cas présent, la constructibilité initiale est issue de la Carte communale qui date de 2006 (près de 20 ans). Le contexte actuel de réduction des consommations d'espaces par l'urbanisation conduit à remettre à plat ces choix anciens.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
159	Email	E040_PJ72_0710 <i>153-159 identiques</i>	C. PADIAL (Carrières LAFITTE)	CAUNA	Sujet : Contribution Carrières LAFITTE au PLUi CCCT Madame, Monsieur, Je vous prie de trouver en PJ notre contribution. Cordialement,
Réponse CCCT Observation n°159 Cf. réponse à la demande n°153					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°153.					
160	Email	E041_PJ73 à PJ78_0710	M. et Mme BAJEUX	MOMUY	Sujet : Doléance Bajoux PLUi Chalosse-Tursan, Momuy Bonjour, Dans le cadre de la commission d'enquête, se déroulant actuellement et traitant de l'élaboration du Plan Local D'Urbanisme Intercommunal, je vous prie de bien vouloir prendre en compte nos observations décrites dans la lettre ci-jointe portant sur les parcelles suivantes situées sur la Commune de Momuy : - C249 - C276 Nous ajoutons également des photos et documents pour étayer nos propos. Merci par avance d'accusé de la bonne réception du présent mail. Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information, En vous souhaitant une excellente journée

Réponse CCCT Observation n°160 Les parcelles concernées couvrent des espaces principalement boisés, sur une longueur de plus de 110 mètres et qui ouvrent sur un grand espace agricole. Elles ne peuvent être qualifiées de "dent creuse". La demande exprimée correspond ainsi à une extension de la zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces naturel, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête constate que cette parcelle est située entre deux zones urbaines UA et UB, en continuité. Elle pourrait à ce titre être considérée comme une dent creuse. Toutefois, la commission prend note des éléments de réponse de la CCCT.					
161	Registre dématérialisé	RD024_PJ25_0710	Société LAKETRICITY	MONTGAILLARD	Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteur, Je vous écris au nom de la société LAKETRICITY, porteuse du projet photovoltaïque flottant en cours de développement sur la commune de Montgaillard sur les parcelles A331-332-029-305-287-289-53-54-55-56-61-62. En effet, dans le cadre du développement du projet sur deux plans d'eau privés (anciennes gravières) à Montgaillard, la commune a placé le site en zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) par délibération le 23 septembre 2023. Après cela, le conseil municipal a émis un avis favorable avec observations sur le PLUi de la CCCT, par délibération du 21 novembre 2024. Ces observations demandent notamment que les parcelles du projet soient classées en zone Npv ou déclinaison Npvf (pour flottant). Dans cet objectif, nous avons rencontré Monsieur Marc RAFFOUX du Créham le 17 février 2025. Il a été convenu qu'en tant que porteur du projet, nous versions à l'enquête publique du PLUi CCTT des éléments supplémentaires sur le projet, pour partager du contexte suite à la demande de la commune. En effet, nous devons envoyer le résumé non technique de l'étude d'impact s'il était prêt, c'est d'ailleurs ce qui est noté dans la synthèse des avis et réponses données par la collectivité. Etant donné que la rédaction de l'étude d'impact n'est pas terminée, nous ne sommes en mesure de présenter que les études en cours. En ce sens, vous trouverez en pièce jointe de cette observation un document de présentation de notre société, du périmètre du projet ainsi que des études en cours dans le cadre de l'étude d'impact qui sera jointe à la demande du permis de construire. Pour finir, la conclusion de ce document comprend une proposition de zonage Npv par rapport au périmètre du projet. Nous nous tenons à votre entière disposition pour toute information complémentaire. Bien cordialement,
Réponse CCCT Observation n°161 Ce projet a fait l'objet d'échanges et de précisions suite à l'avis de la commune de Montgaillard dans le cadre de la consultation des personnes publiques. Il est prévu de l'intégrer au PLUi dans un classement de zone Npv, compte tenu de l'avis favorable de la commune, des renseignements apportés et de la transmission prévue d'études environnementales					
Avis de la commission d'enquête : La commission prend note des éléments de réponse argumentés de la CCCT et n'émet pas d'objection. Le photovoltaïque flottant est par ailleurs traité au sein du thème n°6 de l'analyse thématique (Chapitre D - § 3).					
162	Registre dématérialisé	RD025_PJ26_PJ27_0710 <i>162-203 identiques</i>	Société VIRIWATT	SAINT-SEVER	Monsieur le Commissaire enquêteur, En préambule, je tiens à rappeler que, lors de la phase de consultation publique de l'année dernière, Viriato Energie avait officiellement déjà signalé des parcelles intéressantes pour l'installation de centrales solaires qu'elle souhaitait développer. À la suite de la lecture du règlement écrit et graphique, soumis à enquête publique, du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Chalosse Tursan, je constate que les parcelles précédemment identifiées n'ont pas été renseignées dans un zonage permettant l'accueil de centrales solaires. Je souhaite attirer une nouvelle fois votre

				attention sur l'identification de ces parcelles propices à l'installation de centrales solaires. Vous trouverez en pièce jointe un plan de localisation des parcelles concernées, ainsi qu'une liste précise de ces dernières. Vous constaterez que cette liste a été étendue car ces nouvelles parcelles présentent également des caractéristiques idéales pour l'installation de centrales solaires Le choix de ces parcelles repose sur leur pertinence : - Administrative : - o le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, joint en annexe, recommande, à la page 64, le développement de projets photovoltaïques sur des sites artificialisés, notamment les anciennes carrières et les plans d'eaux artificialisés. - o Compatibilité avec la recommandation 28 du DOO. - o le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de Chalosse Tursan identifie, à la page 69, le foncier anciennement exploité par des carrières comme propice à ce type de projets. - o dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Sever, les parcelles visées sont classées en zone Nc. Le règlement écrit de cette zone stipule expressément que « les constructions, aménagements, affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en œuvre des installations techniques relatives à la production d'électricité photovoltaïque au sol ou flottante sont autorisés ». - o Le SRADDET de région nouvelle- Aquitaine fixe à 9 700 GWh / an la production d'électricité photovoltaïque d'ici 2030, ce projet photovoltaïque produira environ 45 GWh /an. - Physique : - o Le site est un foncier dit « dégradé » au sens de la Commission de Régulation de l'Energie. Il est particulièrement apprécié par les Services de l'Etat car évitant les zones naturelles et agricoles, - o Les enjeux paysagers sont particulièrement limités (peu ou pas de riverain à proximité immédiate), - o Les terrains possèdent une topographie favorable, - o Les projets seront capables de fournir une électricité locale, verte et compétitive (notamment dans le cadre de l'autoconsommation collective) pour les entreprises de du territoire, - o Un poste électrique se trouve à proximité immédiate et permet le raccordement au réseau électriques des différents projets solaires potentiels, - o Aucune parcelle n'est concernée par une protection Natura 2000 Ainsi, je vous invite à : • Modifier le zonage des parcelles concernées, en les requalifiant de la zone N à la zone Npv (pv pour photovoltaïque) permettant d'identifier clairement la possibilité d'implanter des centrales solaires sur ce zonage ; • Insérer une clause explicite dans le règlement écrit applicable aux zones Nc, confirmant la compatibilité avec l'implantation de centrales photovoltaïques au sol ou flottantes. Ces ajustements du PLUi permettraient de : - S'aligner avec les orientations des documents d'urbanisme existants. - De permettre et favoriser la transition énergétique sur le territoire. - De prendre en compte la volonté de la maire de Saint-Sever de permettre le développement de tels projets solaires. Je reste à votre entière disposition pour fournir tout renseignement complémentaire ou éclaircissement nécessaire à
--	--	--	--	---

					l'instruction de cette demande. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.
Réponse CCCT Observation n°162 Les parcelles indiquées concernent de vastes superficies, classées en Nc, N ou NP, dont des espaces répertoriées humides et de ZNIEFF. En l'absence de précision sur la nature et les impacts potentiels de ces intentions de projet solaires, il est décidé de ne pas modifier le PLUi au risque de remettre en cause l'équilibre des choix du projet arrêté, en termes de consommations potentielles d'espaces et de protection des zones d'intérêt naturel. Une intégration sur des secteurs déterminés et sur la base d'avancements suffisants d'études et de projets, pourra être prévue dans le cadre d'une procédure d'ajustement du PLUi (modification ou Déclaration de projet, selon les besoins d'évolutions)					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des éléments de réponse de la CCCT et n'émet pas d'objection de fond.					
163	Registre papier	SSV039_PJ21_0810	Mme Valérie LAFARGUE	HORSARRIEU	Demande constructibilité parcelle ZH114. Dossier déposé
Réponse CCCT Observation n°163 La parcelle constitue un espace agricole de superficie importante (1,5 ha environ), éloigné de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Dans cette situation, il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
164	Registre papier	SSV040_PJ22_0810 <i>164-207 identiques</i>	Mme Pascale GUERIVE	SAINT-SEVER	Parcelle AC74 (n° à confirmer). La parcelle en 1AUy (PLU) passerait en N (PLUi) alors qu'une vente est en cours. Demande par conséquent à rester constructible.
Réponse du porteur de projet : Pas de modification de zonage (maintien en zone N) sur ce secteur à Joulou compte tenu des questions de zone humide et de sensibilité du secteur aux débordements d'eau (étude du Syndicat Adour Midouze). Cf. synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note les arguments développés par la CCCT (se reporter à la synthèse de la CCCT en fin de tableau), notamment le contexte juridique actuel.					
165	Registre papier	SSV041_0810	M. Jean-Pierre LAFENETRE	FARGUES	Parcelle B32 (en partie). Demande les raisons pour lesquelles la constructibilité n'a pas été retenue, alors que la parcelle est à proximité immédiate du bourg.
Réponse CCCT Observation n°165 La parcelle constitue un espace agricole de superficie importante (1,47 ha au total). Dans le cadre du processus de réduction des consommations d'espaces par rapport aux tendances passées, la commune a choisi de privilégier un secteur de développement situé à proximité immédiate des équipements. Dans ce contexte, il ne peut être délimité une nouvelle zone constructible.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
166	Registre papier	SSV042_0810	Mme Françoise LAFARGUE	EYRES-MONCUBE	Parcelle E386, en zone A (PLUi). Demande sa constructibilité (renouvellement de la demande).
Réponse CCCT Observation n°166 La parcelle constitue un espace agricole de superficie importante (8000 m² environ) en extension d'un petit ensemble de maisons, et éloigné de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Dans cette situation, il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat.					

Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
167	Registre papier	SSV043_PJ23_0810	Mme Anny VERA	MONGET	Parcelle B326. Remet un dossier de demande de constructibilité.
Réponse CCCT Observation n°167 La parcelle peut être intégrée dans la zone UH sur sa partie sud (proche de la route), dans le prolongement de la zone UH existante, compte tenu de la construction réalisée (rappelée dans le courrier requête) et ainsi sans consommation d'espace supplémentaire. De ce fait, il apparaît également logique d'intégrer la propriété bâti immédiatement limitrophe (côté ouest) dans ce même zone UH					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
168	Registre papier	SSV044_PJ24_0810	M. Yves BRETHOUS	HAGETMAU	Demande déposée précédemment, mais erreur de PJ. Remet au CE la demande avec la bonne PJ.
Réponse CCCT Observation n°168 La parcelle constitue un espace arboré au niveau d'un ensemble bâti avec exploitation agricole, et éloigné des zones urbaines délimitées dans le PLUi. Dans cette situation, il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
169	Registre papier	SSV045_0810	Mme HERREYRE Mme PRUET	HAGETMAU	Parcelle BL224, en zone 1AU (PLU), passerait en zone A (PLUi). Demande à rester constructible: - assainissement collectif proche - pas agriculteur - pas de raison de conserver une dent creuse Considère cette inconstructibilité comme une injustice.
Réponse CCCT Observation n°169 Le secteur a été classée en zone A dans le cadre du processus de réduction des consommations d'espaces par rapport aux tendances passées : cette réduction impose d'opérer des choix de secteurs à privilégier pour le développement futur, et par conséquent des reclassements en zone protégées (A ou N) de terrains précédemment prévus en zone AU. Toutefois, la partie bâtie (grande annexe) de la parcelle peut être intégrée dans la zone UB déjà délimitée (qui inclut la maison), sans générer une nouvelle consommation d'espaces.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
170	Registre papier	SSV046_0810	M. Francis LAFARGUE	SAINT-SEVER	Demande la surface minimale d'un terrain constructible en zone N. Ne trouve pas l'information dans le règlement.
Réponse CCCT Observation n°170 La possibilité de réglementer la superficie minimale d'un terrain constructible a été supprimé par la Loi ALUR de 2014. Par ailleurs, une telle disposition serait incohérente en zone N, puisqu'il s'agit d'une zone protégée, permettant uniquement l'extension ou les annexes d'habitations					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
171	Registre papier	SSV047_PJ25_0810	Mme Madeleine SIMAO	HAUT-MAUCO	Parcelles OE30 et OE597. Projet d'aire naturelle sur ces 2 parcelles et la parcelle 610. - se rend compte que la parcelle 610 est bien zonée Nth, mais pas les parcelles 30 et 597 qui sont en zone N avec EBC - souhaite que ces 2 parcelles, faisant partie d'un tout pour son projet, passent également Nth Demande également les possibilités de création d'une aire naturelle en zone N avec EBC?

Réponse CCCT Observation n°171 La parcelle 30 est intégrée en partie (environ la moitié de sa superficie) dans la zone Nth. Sur le reste de la parcelle 30 (qui borde la voie ferrée prévue en Voie Verte) et la parcelle 597 (qui inclut l'allée d'accès), le PLUi prévoit un zonage N avec mesures de protections du boisement (EBC et trame paysagère protégée). Ces parties en zone N pourront contenir les espaces verts et installations légères associées au projet d'aire naturelle dès lors que les arbres sont préservés. Ces délimitations ont été validées en CDPENAF et sont à maintenir dans le PLUi					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT..					
172	Registre papier	SSV048_PJ26_0810	M. David DAUGREILH	EYRES-MONCUBE	Parcelle E152p, avec habitation et 2 hangars agricoles. Souhaite démolir un des 2 hangars et construire une habitation principale. A essuyé un refus (PJ). Met en avant l'article L111-4 du CU lui offrant cette possibilité. Demande par conséquent s'il est possible de concrétiser son projet.
Réponse CCCT Observation n°172 L'article L111-4 s'applique en l'absence de document d'urbanisme tel qu'un PLUi. Même dans un cas de commune sans document d'urbanisme (comme Eyres-Moncube actuellement), cet article ne permet pas une construction nouvelle de maison. En ce qui concerne la parcelle, celle-ci se place à distance de toute zone urbaine délimitée dans le PLUi. Dans cette situation, il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
173	Registre papier	SSV049_PJ27_0810	M. Joël DELAHAYE	SAINT-SEVER	Parcelle AI14 et AI13. Demande que ces 2 parcelles redeviennent constructibles pour un projet de construction individuelle. Parcelle AI16 trop petite pour être construite, car enclavée entre 2 habitations.
Réponse CCCT Observation n°173 Les parcelles visées sont à l'intérieur de la zone inondable de l'Adour délimitée conformément à "l'Atlas des zones inondables". Dans ce contexte aucune nouvelle construction n'est possible en dehors de certains aménagements (cf. article 6.2 des Dispositions générales du Règlement).					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
174	Registre papier	SSV050_PJ28_0810	M. Loïc TAUZIN	SAINT-SEVER	Agriculteur sur parcelles voisines de la ZA Jouliou du Haut. Insiste sur l'indispensable réalisation d'une évacuation pour éviter les inondations des parcelles. Demande en PJ.
Réponse CCCT Observation n°174 Demande qui concerne la prise en compte des questions de débordements et d'évacuation des eaux, en amont et au niveau des secteurs de Dugat et de Jouliou, mise en évidence dans une étude du Syndicat Adour Midouze Pour ces secteurs : Cf. synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note les réponses argumentées de la CCCT, notamment concernant ces secteurs, dont la problématique de l'évacuation des eaux.					
175	Registre papier	SSV051_PJ29_0810	M. ROMA	SAINT-SEVER	Demande de conserver en constructible 3 parcelles: - AE3 - une parcelle représentée en jaune sur la PJ - 3e parcelle: 3 rue de Papin
Réponse CCCT Observation n°175 - La parcelle AE3 est déjà prévue en zone UBv					

- la "parcelle en jaune" borde l'Adour et pour moitié est en zone inondable. Son classement en zone Np est à maintenir - la "3^{ème} parcelle" rue de Papin apparait correspondre à la parcelle AE3 (même réponse)					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des éléments de réponse de la CCCT et n'émet pas d'objection.					
176	Courrier	L004_PJ11_0710 <i>98-176 identiques</i>	Mme Marie CASTAIGNOS	HAGETMAU	Demande de constructibilité pour les parcelles BK55-105-106.
Réponse CCCT Observation n°176 Cf. réponse à la requête n°98					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°98.					
177	Courrier	L005_PJ12_0710	M. Gérard DESPOUYS	SAINT-SEVER	Problèmes sur le plan de l'habitat et sur le plan économique: - le projet de PLUi réduit la zone constructible sur l'avenue du Tursan. - le projet de PLUi classe en zones N et E (<i>sic</i>) comme Jouliou, l'Espérance et Hiégeborde alors que des entreprises jouxtent ces terrains et ont vocation à permettre extensions et créations nouvelles.
Réponse CCCT Observation n°177 - Il n'est pas vu en quoi le PLUi réduit la zone constructible sur l'avenue du Tursan (même délimitation de la zone UBv du PLUi et de la zone UHc du PLU communal) - En ce qui concerne les autres secteurs : Cf. <u>synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document</u>					
Avis de la commission d'enquête : Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes en réponse à l'observation n°179, ainsi que la synthèse de la CCCT en fin de tableau, apportent un éclairage utile à propos des points mis en exergue par le contributeur.					
178	Courrier	L006_PJ13_0711 <i>95-178 identiques</i>	Frédéric et Mathieu HOURCADE	HAGETMAU	Maintien en zone à urbaniser des parcelles AD13 et BA21 qui passent de zone AU à zone A. Argumentaire dans le courrier.
Réponse CCCT Observation n°178 Cf. réponse à la requête n°95					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°95.					
179	Courrier	L007_PJ14_0810	M. CHOLET 1er adjoint St SEVER	SAINT-SEVER	Constate que les orientations définies et notamment son PADD ne sont pas respectées dans plusieurs domaines: - Besoin en matière d'habitat - Développement économique - Equilibre urbanisation et patrimoine naturel et rural Argumentaire au sein du courrier.
Réponse CCCT Observation n°179 - Le PLUi introduit un outil de densification de l'habitat (OAP "densité de logements") qui n'existait pas dans le PLU communal. Celui-ci s'applique sur 3 grands secteurs de terrains d'habitat le long de l'avenue de Tursan. Le fait qu'un autre terrain, acquis par la communauté de communes pour un projet d'équipement, ne soit pas (en toute logique) concerné par cet outil, ne remet pas en cause le développement résidentiel sur la commune et sur ce secteur, sachant que le PLU maintient par ailleurs les zones AU du PLU communal restant à développer. - Le PLUi intègre des OAP commerciales, non prévues dans le PLU communal, qui ont été ajusté <i>ad hoc</i> selon les intentions communales, et qui seront adaptées de manière supplémentaire dans le dossier d'approbation conformément aux observations formulées par la commune dans le cadre de la consultation des personnes publiques. Il est faux de supposer que le PLUi ne valide ou n'intègre pas ce principe (dixit le courrier).					

- L'intention d'une création d'une liaison RD933S (route de Mont-de-Marsan) – RD 924 (route de Tartas) prévu dans le PADD en partie nord de Péré et qui concernerait le secteur de "Jouliou" n'est pas remis en cause par le PLUi, puisque celui-ci préserve par un zonage N le foncier susceptible d'être nécessaire pour son aménagement futur. Cette solution apparaît, d'une part la plus adaptée en l'absence de précisions sur les modalités d'aménagement (tracé, emprise, modalités d'aménagement de carrefours, prise en compte des problématiques d'inondation ...) et la maîtrise d'ouvrage d'une telle infrastructure, et d'autre part plus sécurisante pour assurer sa faisabilité et sa fonctionnalité futures en tant qu'itinéraire d'évitement (du giratoire de Péré) par rapport à une ouverture à l'urbanisation prévoyant une série de dessertes directes d'activités.

- En ce qui concerne les autres secteurs: Cf. synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document

Pour le secteur de Dugat, sur lequel il n'y a pas de "zone d'ombre", il est rappelé ce qui a été indiqué suite à l'avis de la commune :

. en premier lieu, la réduction de ce secteur avec maintien de sa partie sud résulte du travail réalisé avec la commune pendant l'étude du PLUi, et s'est accompagnée de mesures (Règlement, OAP) destinées à éviter un développement commercial sur ce site en cohérence avec les orientations commerciales définies par ailleurs,

. le projet d'aménagement hydraulique communiqué concerne la parcelle AC63 et les parties Est des parcelles A61 et 12, lesquelles sont situées plus à l'Est (entre la zone Dugat délimitée et l'établissement Point P) et sont classées en zone N dans le PLUi (zone UYa dans le PLU communal),

. l'avis de l'UTD remet en cause la faisabilité de l'accès à ce secteur envisagé dans les OAP aussi bien du PLU communal que du PLUi arrêté, car trop proche du carrefour Route de Tartas (RD924) – route d'Aurice (RD365) ; dès lors il est nécessaire de réfléchir à une solution alternative

Avis de la commission d'enquête :

Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes apportent un éclairage utile à propos des points mis en exergue par le contributeur.

180	Courrier	L008_PJ15_0810	Mme Maïté BARROUILHET	SAINT-SEVER	Certaines parcelles en zone A ou N sont des zones constructibles et ayant vocation à permettre le développement de nouvelles entreprises: incohérence (Jouliou, l'Espérance, Migeborde). Le PLUi doit intégrer le projet de liaison entre la route de Mont de Marsan et la route de Tartas, ce qui figure d'ailleurs dans le thème du PADD.
-----	----------	----------------	-----------------------	-------------	--

Réponse CCCT Observation n°180

Cf. réponses formulées sur des demandes concernant les mêmes sujets (notamment demande n°179) et la synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document

Avis de la commission d'enquête :

Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes en réponse à l'observation n°179 apportent un éclairage utile à propos des points mis en exergue par la contributrice

181	Registre papier	HAG028_PJ22_PJ23_0810 <i>181-186 identiques</i>	M. Jean-Paul LALANNE	HAGETMAU	Parcelle AN163. Souhaite que cette parcelle reste constructible.
-----	-----------------	--	----------------------	----------	--

Réponse CCCT Observation n°181

La demande exprimée correspond à une extension de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole, au niveau d'un linéaire de maisons où seul l'existant est pris en compte par le PLUi. Cette demande ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.

Avis de la commission d'enquête :

L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.

182	Registre papier	HAG029_PJ24_0810	Mme DARRACQ	MOMUY	Courrier du 3 octobre 2025 joint et déposé dans ce registre le 7 octobre. + complément PJ déposée le 8/10 Demande constructibilité parcelle C3
-----	-----------------	------------------	-------------	-------	---

Réponse CCCT Observation n°182

Le courrier indique que la parcelle C3 est associée à la parcelle C437, qui constitue un terrain nu en dent creuse incluse dans la zone UB. Il est prévu par conséquent de réintégrer cette parcelle C3 en zone UB, en veillant à éviter les "pointes" boisées (bordure de ruisseau), dans le prolongement de la logique appliquée sur les autres terrains plus au sud dans la même situation

Avis de la commission d'enquête :

L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.

183	Registre papier	HAG030_PJ25_0810	Mmes Françoise et Bernadette LAILHEUGUE Mme Françoise DARRACQ	MOMUY	Parcelles B56 et D56 Demande à intégrer ces 2 parcelles dans la surface constructible de Momuy. Argumentation dans le courrier.
Réponse CCCT Observation n°183 - la parcelle B56 correspond à un terrain nu à caractère agricole dissocié de la zone urbaine de Momuy prévue au PLUi. Dans cette situation, il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat - La parcelle D56 est déjà prévue en zone UA dans le PLUi arrêté, ce qui correspond à la demande exprimée					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
184	Registre papier	HAG031_0810	M. Bernard LAJEUNIE	HAGETMAU	Concerne le recueil du Patrimoine Fiche n°119-231 lieu-dit Bidourat 1 Je demande que ce bâtiment classé « Dépendance » soit classé « Maison d'habitation » comme Bidourat 2 (Fiche 119-232), les 2 formant 1 seul logement Bidourat 1 ayant salon, salle à manger, 2 chambres, et Bidourat 2 couloir, chambres, salle de bains, cellier et garage.
Réponse CCCT Observation n°184 Il y a lieu effectivement de regrouper ces deux fiches 119-231 et 232 en une seule s'agissant d'un même bâtiment et d'une même habitation.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
185	Registre papier	HAG032_0810	M. Jean- François DUSSAU	PIMBO	Demande de changement de destination à Pimbo, bâtiment C409, Gibelle et Maouhourat, elle est en cours ou à refaire ? Raccordement assainissement et branchement eau déjà effectué. Permis sollicité à l'époque 22601E1004PC001.
Réponse CCCT Observation n°185 Demande non totalement comprise. La parcelle correspond à un site d'exploitation agricole répertorié dans le PLUi. Il ne peut y avoir de possibilité ouverte de changement de destination dans ce cas					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête incite la CCCT à confirmer la nature du bâti. Elle émet donc un avis favorable à la demande d'identification en vue d'un changement de destination, sous réserve d'une confirmation de l'intérêt patrimonial et du respect des critères fixés au PLUi.					
186	Registre papier	HAG033_0810 <i>181-186 identiques</i>	M. Jean-Paul LALANNE	HAGETMAU	Après vérification, les parcelles AN 160 et 154 sont en zone A avec aléa inondation alors qu'elle était classée 1AUt (cf courrier précédent). Demande le retour à la constructibilité et aménagement pour agrandissement maison existante.
Réponse CCCT Observation n°186 Le caractère inondable des parcelles visées suffit à ne pas rendre possible la constructibilité. L'aménagement et l'extension de la maison existante demeure possible, en application du règlement de la zone N et en respectant les prescriptions applicables en zone inondable (cf. article 6.2 des Dispositions générales du Règlement)					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
187	Registre papier	HAG034_0810	M. Bernard LAYRIS	MONGET	Je sollicite un changement de destination pour le petit bâtiment existant sur la parcelle B261.
Réponse CCCT Observation n°187					

La petite taille et le caractère isolé, en bord de route, de la construction visée ne permettent pas de prévoir une possibilité de changement de destination					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête incite la CCCT à confirmer <i>in situ</i> la nature du bâti. Elle émet donc un avis favorable à la demande d'identification en vue d'un changement de destination, sous réserve d'une confirmation de l'intérêt patrimonial et du respect des critères fixés au PLUi.					
188	Registre papier	HAG035_0810	Mme GILLIO	SAINTE-COLOMBE	Je sollicite une précision dans la répertorisation de ma maison Péleste 1292, route de Hagetmau à Sainte-Colombe. Seule la maison principale est pastillée. Il manque les annexes (chai, communs le long de la route et grange. Ceci à l'annexe dans l'inventaire du patrimoine bâti fiche 252-33.
Réponse CCCT Observation n°188 Pas de modification. La fiche concernée vise uniquement un repérage au titre de la protection au titre du patrimoine. Si la demande concerne un changement de destination, il n'y a pas lieu de répertorier les annexes, qui sont réputées avoir la même destination (habitation) que la maison.					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des éléments réglementaires apportés par la CCCT.					
189	Registre papier	HAG036_0810	Mmes Martines COUDROY et Ginette COUDROY	HAGETMAU	Section BT 57 Quel est l'impact de la zone inondable sur la constructibilité en zone UBv ? Samadet Bourg Sud D408, D419, D412, D411. L'OAP pourrait-elle se réaliser en plusieurs phases et si oui de quelle manière ?
Réponse CCCT Observation n°189 - Parcelle à Hagetmau en zone UBv : les prescriptions prévues en zone inondable sont rassemblées à l'article 6.2 des Dispositions générales du règlement du PLUi. En zone UBv, l'extension des constructions existantes est possible à certaines conditions - Parcelle à Samadet zone 1AU : l'urbanisation de la zone 1AU peut effectivement être réalisée en plusieurs phases. Ce principe s'applique par défaut dans toutes les zones 1AU, sauf indication particulière dans l'OAP sectorielle concernée. Le Règlement et l'introduction des OAP sectorielles précise les conditions de cette mise en œuvre ("... ne pas compromettre l'urbanisation future du secteur ..., garantir les possibilités de raccordements des opérations ultérieures ...")					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
191	Registre papier	GNE025_PJ24_0810	M. Etienne DESSEREZ	PUYOL-CAZALET	Agriculteur. Demande de constructibilité de la parcelle D39. Vignes en face. Habite à Samadet, souhaiterait s'installer à Puyol et construire à côté de son hangar.
Réponse CCCT Observation n°191 La demande exprimée correspond à une constructibilité de terrain à caractère agricole (zone A), éloigné des zones constructible prévues au PLUi. Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation. Une construction d'habitation au titre de la nécessité pour l'exploitation agricole peut être en revanche sollicitée.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
192	Registre papier	GNE026_0810	Mme Martine FOUCHER	INCONNU	Demande d'info relative à la constructibilité de sa parcelle.
Réponse CCCT Observation n°192 Sans commentaire en l'absence de demande exprimée.					
Avis de la commission d'enquête : Les informations ont été fournies par le commissaire enquêteur lors d'une permanence.					

193	Registre papier	GNE027_PJ25_0810	Mme Colette MONCADE	SAMADET	Parcelles D61-62-63-64-74. Souhaitent savoir si ces parcelles sont constructibles. Si non constructibles, demandent qu'elles le soient pour un projet de construction de leurs enfants.
Réponse CCCT Observation n°193 La demande exprimée correspond à une constructibilité de terrains, sur un secteur comportant très peu de constructions et éloigné des zones constructible prévues au PLUi. Il ne peut avoir de nouvelle délimitation de zone constructible d'habitat dans cette situation.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
195	Registre papier	GNE029_PJ27_0810	Mme Saint Germain	MANT	Souhaiterait que ses parcelles F99-100 soient au moins partiellement constructibles du fait de la fermeture de l'usine de chaises voisine.
Réponse CCCT Observation n°195 La demande exprimée correspond à une extension de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole et naturel, de plus sur un secteur répertoire comme corridor écologique protégé. Elle ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
196	Registre papier	GNE030_0810	M. DROUILHET	INCONNU	Demande les raisons pour lesquelles la parcelle D271 est en zone UB uniquement sur la moitié Est.
Réponse CCCT Observation n°196 Il s'agit de la commune de Samadet. Il a été privilégié la partie (Est) proche de la voie de desserte de l'unité foncière, de manière à éviter une urbanisation en trop grande profondeur depuis le chemin de Calaout, en deuxième voire troisième rideau.					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
197	Registre papier	GNE031_0810	Mme CASTAGNOS	SAMADET	Parcelle D200 à côté du cimetière. Demande sa constructibilité, dans la mesure où elle est actuellement constructible.
Réponse CCCT Observation n°197 La demande exprimée correspond à une extension de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère agricole et naturel, qui ne peut être intégrée au PLUi compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la communauté est tenue. De plus, le terrain est en bordure de la RD944, sur un section où il est douteux de l'UTD autorise la réalisation d'un nouvel accès					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
198	Registre papier	GNE032_0810	M. Régis GUICHANE	CASTELNAU-TURSAN	Interprétation actuelle du règlement pour la zone 1AUarc: que se passe-t-il, concernant la réalisation d'un assainissement regroupé si les 3 terrains ne se vendent pas en même temps? Pourquoi obliger les propriétaires à placer d'une certaine façon la maison, la piscine, etc.
Réponse CCCT Observation n°198 La question des dates de vente de terrain ne concerne pas le PLUi. Les dispositions s'appliquent au stade de la demande d'urbanisme (projet de lotissement/divisions), laquelle doit inclure la mise en œuvre de l'assainissement regroupé attendu en zone 1AUarc. Par ailleurs, il est rappelé (cf. rapport de présentation et zonage du PLUi) que les zones 1AUarc concernent des zones de projet avec plus de 3 lots prévus, et qu'aucune zone 1AUarc n'est prévu à Castelnau-Tursan dans le PLUi Chalosse Tursan					
Avis de la commission d'enquête :					

La commission d'enquête considère que la réponse de la CCCT est incomplète. Le point relatif à l'assainissement regroupé est traité par la commission au sein de l'analyse thématique (thème n°9), notamment l'aspect financier de ce type de système en cas de demandes d'urbanisme non groupées.					
199	Registre papier	GNE033_0810	M. CAZALES	PIMBO	Projet PV à Pimbo. Souhaite faire classer son terrain de N en A. Autres projets d'agrivoltaïsme sur Lauret et Clèdes
Réponse CCCT Observation n°199 Conformément aux principes de possible intégration des projets agrivoltaïques précisés dans le Rapport de présentation, et considérant ici l'absence de définition claire des lieux visés et des intentions, il ne peut y avoir évolution du projet de PLUi. Le ou les éventuels projets confirmés pourront être pris en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (nécessite une modification simplifiée du PLUi), sous réserve de validation des communes concernées et d'avancement suffisant des études					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
200	Registre dématérialisé	RD026_PJ28_0810 <i>200-208 identiques</i>	Société Matériaux Routiers Landais (MRL)	CAUNA	A l'attention du Président de la commission d'enquête Monsieur, Nous vous prions de trouver en pièce jointe notre courrier concernant nos observations sur le projet de PLUi de Chalosse Tursan. La société MRL (Matériaux Routiers Landais), que je représente, exploite une centrale d'enrobage à chaud au bitume de matériaux routiers, au lieu-dit « Touya », sur la commune de CAUNA (40). Au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Chalosse Tursan, en projet sur la commune de Cauna et soumis à enquête publique du 08 septembre 2025 au 08 octobre 2025, le site MRL est identifié en zone Nc. La zone Nc couvre les espaces permettant l'exploitation de carrières - gravières et des ressources en matériaux. Aussi, nous souhaitons nous assurer de la bonne prise en compte des activités de MRL dans le nouveau zonage Nc c'est-à-dire l'activité enrobage à chaud de matériaux routiers. Serait-il possible : • De nous confirmer que les activités de la centrale d'enrobage MRL rentrent bien dans le cadre du « commerce de matériaux bénéficiant d'une autorisation d'exploitation » ? • De faire figurer, plus explicitement, dans le règlement du PLUi, pour la zone Nc, que les activités de MRL sont compatibles avec le zonage Nc ? Vous trouverez plus de détails dans le courrier en pièce jointe. Vous remerciant par avance de l'intégration de notre demande dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal en cours.
Réponse CCCT Observation n°200 L'activité visée constitue une activité de transformation et de commerce de matériaux, donc entre bien dans la définition des activités industrielles admises en zone NC. Le règlement ne peut cibler un établissement, ni prévoir pas principe que son activité est "compatible" avec ses dispositions. Il peut en revanche être précisé à l'article 1.2 du règlement de la zone Nc que les activités visées comprennent celles liées aux matériaux pour le BTP					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT. La commission souscrit à la proposition d'ajout au sein du règlement.					
201	Email	E042_PJ79_0710	Nicolas ROUANE et Florence BOIGEOL	DUMES	Sujet : CCCT_PLUi_Doc graphiques_DUMES_2nd arrêt_.pdf Monsieur, Nous vous remercions de bien vouloir nous confirmer que la parcelle 40093 A 132 restera bien une parcelle agricole et donc une zone non constructible.

					La carte ci-contre ne le précise pas. Ce qui nous inquiète fortement pour les raisons suivantes: - la parcelle A 132 appartient à la SARL le château de framboise qui organise principalement depuis cinq ans des mariages, des séminaires , des guinguettes, des orchestres etc... engendrant de graves troubles à la tranquillité publique. - l'ensemble de leurs constructions font l'objet de quatre arrêtés de refus de permis de construire, de deux arrêtés interruptifs de travaux, d'une ordonnance du 30/05/23 du tribunal administratif de Pau qui ordonne au maire de Dumes, entre autres, de déposer une requête en démolition auprès du tribunal judiciaire de Mont-de-Marsan. Ce qui a été fait au mois de septembre 2023. - malgré une tentative honteuse de sa part, la parcelle ne sera pas reclassée en zone STECAL. Aussi et compte tenu des graves troubles à la tranquillité ainsi qu'à la santé publique que génèrent les activités événementielles de cette société, vous comprendrez qu'un tout autre reclassement de cette parcelle ne peut être envisagé. Nous vous remercions de bien vouloir nous le confirmer par retour. Dans cette attente et avec nos remerciements anticipés,
Réponse CCCT Observation n°201 La parcelle visée est bien classée en zone A dans le PLUi					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
202	Email	E043_PJ80 à PJ85_0710 156-202 identiques	M. Francis DARROZES	PEYRE	Mon premier envoi a été effectué vers une adresse erronée. Veuillez bien accepter mes excuses pour cette erreur. ----- mail transféré ----- à l'attention de monsieur Philippe CORREGE président de la commission d'enquête Monsieur, Le 25 septembre dernier, j'ai rencontré madame Valérie BEDERE membre de la commission d'enquête. J'ai exposé à madame BEDERE les raisons de ma missive. Je suis propriétaire à PEYRE 2199 route du Château d'eau, je réside à CASTRES dans le TARN et, possède un lot de deux terrains figurant à la carte communale sur la parcelle E470. En effet, en premier lieu, j'ai découvert l'existence et l'objet de cette commission d'enquête dans le quotidien régional Sud Ouest courant août dernier. Dès lors j'ai sollicité, par téléphone et par deux fois, la mairie de PEYRE pour connaître l'en cours de ce PLUI, sans succès. La nouvelle secrétaire de mairie était en congés; suite aux messages laissés sur répondeur, cette personne m'a contacté quelques jours plus tard. Elle n'a cependant pu me renseigner sur quoi que ce soit; elle m'a simplement dit qu'elle transmettrait ma demande à madame Chantal DARRIBERE maire de PEYRE. Quelques jours plus tard encore, sans nouvelles de madame le maire, le mercredi 1° octobre courant je l'ai contactée directement pour lui faire part de mes préoccupations; elle fût pour le moins surprise de mes demandes, étonnée et son attitude fut assez équivoque. Au cours de ce même entretien, je lui ai demandé de bien vouloir proroger le C.U validé le 16 mai 2023 par ses soins afin que ces terrains puissent figurer au PLUI en cours d'élaboration. De fait, l'objet de mon courrier est le suivant: je souhaite que ces mêmes terrains de la parcelle E470, objet du C.U en cours de validité, soient portés au PLUI en cours d'étude. J'ajoute, comme j'en ai fait part à madame Valérie BEDERE, que cet espace porte toutes les commodités requises pour prétendre à être classé (électricité, téléphonie, eau de consommation et forte déclivité pour l'évacuation des eaux sanitaires); certes il est situé en zone agricole, cependant

					c'est une "dent creuse". De plus, j'attire particulièrement votre attention sur les faits ci-après: je n'ai nullement été informé personnellement de ce projet en cours, que ce soit par courrier ou courriel ou autre procédé ou démarche que ce soit; bien que résident à CASTRES, je suis assez souvent présent, certes discrètement, mais très régulièrement à PEYRE sur ma propriété; l'information sur ce projet me semble particulièrement défailante, aucun affichage ne figure ni au loin (quartier par exemple) encore moins au près et au regard de mes terrains figurant à la carte communale; enfin, un C.U en cours de validité existe pour ces terrains. Pour les raisons précédemment exprimées, je comprendrais fort mal si ma demande n'était pas satisfaite. Aussi, monsieur le président de la commission d'enquête Philippe CORREGE, madame Valérie BEDERE, je sollicite de votre part toute votre bonne attention pour l'étude de ma requête. Par avance, je vous en remercie. Recevez, Madame, Monsieur, l'expression de ma gratitude.
Réponse CCCT Observation n°202 Cf. réponse à la demande n°156					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°156.					
203	Email	E044_PJ86_PJ87_07 10 <i>162-203 identiques</i>	Société VIRIWATT	SAINT-SEVER	Texte identique reçu sur le registre dématérialisé
Réponse CCCT Observation n°203 Cf. réponse à la demande n°162					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°162.					
204	Email	E045_PJ88_0710	Mme Marie- Martine CHOULET	SAINT-SEVER	Bonjour, Je vous prie de trouver en pièce jointe mes observations sur le projet de PLUI de Chalosse Tursan soumis à l'enquête publique. Vous remerciant de votre attention. Bien cordialement. Le courrier est reproduit in extenso: J'habite Saint Sever depuis de nombreuses années et je me trouve très bien dans cette jolie ville qui propose des animations en permanence. J'essaie d'apporter ma contribution personnelle en m'impliquant depuis plus de 30 ans dans les associations : école de danse ; reconstitution historique et maintenant organisatrice, responsable de Varietas Florum au sein de l'association culturelle. La désertification générale des centres ville n'apparaît pas inéluctable à Saint Sever grâce à « petites villes de demain ». Mais la municipalité doit rester ferme dans sa volonté d'interdire le déplacement en périphérie des services et commerces concurrençant ceux du centre-ville. Le PLUI peut et doit intervenir dans cette orientation en inscrivant cette restriction dans les attendus de Saint Sever. Cette directive n'est pas dans le projet présenté à l'enquête publique. Saint Sever est l'un des 2 pôles majeurs de Chalosse Tursan. Son développement et son dynamisme profitent

					également aux ensembles ruraux de l'intercommunalité. Or il apparaît clairement que les zones économiques, dans ce projet, sont figées géographiquement. Des projets avancés d'installations industrielles existent et on ne leur offre pas les terrains constructibles nécessaires pour s'implanter. Le PLUI ignore ces projets déclarés et bloque la mise en constructibilité dont ils ont besoin. C'est incohérent, inacceptable. Pourquoi cet ostracisme envers Saint Sever ? Est-ce qu'il y a en sous-main une volonté de nuire à Saint Sever ? Merci de prendre en compte mes préoccupations sur les oublis et les fortes restrictions, au niveau de la ville de Saint Sever, que présente ce projet de PLUI.
Réponse CCCT Observation n°204 Cf. réponses formulées sur des demandes concernant les mêmes sujets (notamment demande n°179) et la synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					
Avis de la commission d'enquête : Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes en réponse à l'observation n°179 apportent un éclairage utile à propos des points mis en exergue par la contributrice.					
205	Registre dématérialisé	RD027_0810	M. Gil PRADAL MaisAdour (M. Gil PRADAL)	SAINT-SEVER	La parcelle AZ0019 est proposée au classement UB . Sur cette parcelle, nous sommes propriétaire d'un ancien bâtiment industriel qui était exploité comme silo de collecte et séchage de céréales et comme lieu de négoce d'engrais et produits phytosanitaires. Afin d'envisager une future reconversion de ce site, nous souhaiterions obtenir une classification UXd (zone à activité économique/ industrielle)
Réponse CCCT Observation n°205 Considérant la nature de l'occupation actuelle du terrain concerné (déjà artificialisé, avec bâtiment et installations industriels) et son positionnement (avenue de la Gare, à l'écart des principaux espaces urbains d'habitat de Saint-Sever), il est prévu le reclassement du terrain en zone UXd au lieu de zone UB, sur environ 8300 m²					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la modification proposée par la CCCT. Le développement économique du territoire est traité au sein du thème n°2 de l'analyse thématique (Chapitre D - § 3).					
206	Registre dématérialisé	RD028_PJ29_0810	M. Gil PRADAL MaisAdour (M. Gil PRADAL)	SAINT-SEVER	Les parcelles AC12, 60, 61 et 63, lieudit Dugat à Saint-Sever (40500), appartenant au groupe Maisadour sont jusqu'à présent entièrement classées en zone 1AUy (urbanisation future à caractère d'activités artisanales, commerciales et de service) pour une surface totale de plus de 14 700m². Ce terrain est en entrée d'agglomération, avec une excellente visibilité, plat, une possibilité d'entrée sur 2 voies et donc facile d'accès ; il est situé en face et à coté de commerce, artisanat et industries légères ; ceci en justifie son classement actuel. Nous avons pu regarder sur le site https://registre.landespublic.org/registre/chalossestursan-ep/#communes les modifications envisagées par le nouveau PLUi proposé. Ce projet de PLUi propose de déclasser en zone N (pièce 1) une très grande partie de ce terrain (approximativement 7 400 m² selon le nouveau plan pièces 1 et 2). Nous estimons que la surface déclassée est trop importante et que le positionnement dans le terrain de ce déclassement n'est pas justifié. Au regard de l'avis de la Direction Mobilités et Infrastructures / unité territoriale Départementale Sud-Est relatif à un certificat d'urbanisme demandé sur ces parcelles, « l'accès pourra se faire en façade de la parcelle AC63 ». De fait, la modification proposée par le PLUi pourrait ne plus permettre son accès. C'est pourquoi nous vous proposons que la surface rendue non constructible soit réduite à 5 430 m² et selon le découpage proposé sur le plan annexé Pièce 3.

Réponse CCCT Observation n°206 Comme expliqué en réponse à d'autres requêtes précédentes portant sur le même site, la communauté de communes prévoit le maintien du secteur Dugat accompagné d'ajustements destinés à prendre en compte : - un accès futur au site positionné sur la RD924 et à distance du carrefour avec la route d'Aurice, dont les modalités seront précisées dans une OAP modifiée pour ce secteur - la nécessité de préserver les espaces devant servir à l'aménagement hydraulique prévu par le Syndicat Adour Midouze (dont le besoin est relayé dans la requête n°174) - l'attente d'une préservation des abords d'habitations (côté nord-ouest du site - cf. requête n°49)					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de la CCCT.					
207	Email	E046_PJ89_0810 <i>164-207 identiques</i>	Mme Pascale GUERIVE	SAINT-SEVER	Madame, Monsieur, n'ayant pu réussir malgré de nombreuses tentatives à déposer mes observations pour l'enquête publique du PLUi directement sur le registre dématérialisé prévu à cet effet, je me permets de vous les adresser ici à l'attention des commissaires d'enquête. Avec mes remerciements, Les observations sont retranscrites in extenso: Mesdames, Messieurs, Dans le cadre de la commission d'enquête se déroulant actuellement à propos du Plan Local D'Urbanisme Intercommunal, je vous prie de bien vouloir prendre en compte mes observations suivantes portant sur la parcelle AC55 située sur la Commune de Saint-Sever. Habitante de Saint-Sever, concernée par la zone de Péré nord en tant que propriétaire indivis de la parcelle AC55 sur Joulou de Haut, je découvre que cette zone, aujourd'hui zone économique artisanale, fait partie de tout un périmètre appelé à être redéfini comme zone naturelle dans le nouveau PLUi. Je ne comprends pas comment cela peut être possible, dans la mesure où, d'après les études environnementales officielles récemment conduites sur ce secteur, il ne présente aucune zone humide ni enjeu écologique d'aucune sorte qui pourrait justifier que cette zone soit re-classifiée. Ajoutant à cela que cette terre destinée depuis des années à devenir zone d'activité artisanale a été mise en vente à ce titre par notre famille (dans le total accord de notre indivision). A ce jour, après entente avec différents acquéreurs, plusieurs jeunes entreprises sont prêtes pour leur installation après avoir obtenu tous les accords, certificats et permis de construire qui leur étaient demandés, la signature du dernier acte authentique devant notaire pour la cession de propriété entre nous devant se faire incessamment. Un reclassement injustifié de cette parcelle de zone économique en zone naturelle, qui ne permettrait donc plus ces installations, mettrait un terme brutal à cette transaction après des mois de préparation et de frais. Ce qui, de plus, en empêchant l'implantation de nouvelles entreprises et de leurs nouveaux emplois, représenterait un réel préjudice pour le secteur économique de l'inter-communauté. En espérant que ces observations sauront retenir votre attention,
Réponse CCCT Observation n°207 Cf. réponse à la demande n°164					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°164.					
208	Email	E047_PJ90_0810 <i>200-208 identiques</i>	Société Matériaux	CAUNA	A l'attention du Président de la commission d'enquête Monsieur,

			Routiers Landais (MRL)		Nous vous prions de trouver en pièce jointe notre courrier concernant nos observations sur le projet de PLUi de Chalosse Tursan. La société MRL (Matériaux Routiers Landais), que je représente, exploite une centrale d'enrobage à chaud au bitume de matériaux routiers, au lieu-dit « Touya », sur la commune de CAUNA (40). Au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Chalosse Tursan, en projet sur la commune de Cauna et soumis à enquête publique du 08 septembre 2025 au 08 octobre 2025, le site MRL est identifié en zone Nc. La zone Nc couvre les espaces permettant l'exploitation de carrières - gravières et des ressources en matériaux. Aussi, nous souhaitons nous assurer de la bonne prise en compte des activités de MRL dans le nouveau zonage Nc c'est-à-dire l'activité enrobage à chaud de matériaux routiers. Serait-il possible : • De nous confirmer que les activités de la centrale d'enrobage MRL rentrent bien dans le cadre du « commerce de matériaux bénéficiant d'une autorisation d'exploitation » ? • De faire figurer, plus explicitement, dans le règlement du PLUi, pour la zone Nc, que les activités de MRL sont compatibles avec le zonage Nc ? Vous trouverez plus de détails dans le courrier en pièce jointe. Vous remerciant par avance de l'intégration de notre demande dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal en cours.
Réponse CCCT Observation n°208 Cf. réponse à la demande n°200					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°200.					
209	Registre dématérialisé	RD029_0810	M. Gil PRADAL MaïsAdour (M. Gil PRADAL)	SAINT-SEVER	Sur la commune de MONTAUT, parcelles OB 005, OB0516, OB 0510 à 0515, OB 345, OB0338,OB0332, nous avons un ensemble de batiments industriels dont les activités sont la collecte, stockage de céréales et négoce d'engrais et produits phytosanitaires. Cette parcelle est proposée en classement A (zone agricole) non compatible avec la totalité de nos activités . Nous souhaiterions un classement en Uxd qui serait en accord avec nos activités
Réponse CCCT Observation n°209 Demande à prendre en compte par un classement en zone UXd (au lieu de zone A actuellement) considérant le caractère déjà urbanisé du site, en prévoyant un règlement spécifique (UXd avec indice) rattaché à la nature des activités existantes du site					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la modification proposée par la communauté de communes.					
210	Email	E048_PJ91_0810 <i>210-225 identiques</i>	M. Gérard HANQUIEZ	SAINT-SEVER	Monsieur le Commissaire enquêteur, Je vous saurais gré de bien vouloir enregistrer et intégrer mes observations dans votre enquête sur le PLUI Chalosse Tursan que vous trouverez en pièce jointe. Veuillez agréer Monsieur le Commissaire enquêteur mes respectueuses salutations. Cordialement
Réponse CCCT Observation n°210 Cf. réponses formulées sur des demandes concernant les mêmes sujets (notamment demande n°179) et la synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					

Avis de la commission d'enquête : Les éléments argumentés présentés par la communauté de communes en réponse à l'observation n°179 apportent un éclairage utile à propos des points mis en exergue par le contributeur.					
211	Registre dématérialisé	RD030_0810	M. Gil PRADAL MaïsAdour (M. Gil PRADAL)	FARGUES	Sur la commune de FARGUES, parcelles OE 0361 OE 0070 , nous avons un ensemble de batiments industriels dont les activités sont la collecte, stockage de céréales et négoce d'engrais et produits phytosanitaires. Ces parcelles sont proposées en classement A (zone agricole) non compatible avec la totalité de nos activités . Nous souhaiterions un classement en zone d'activité économique (Uxd?)qui serait en accord avec nos activités .
Réponse CCCT Observation n°211 Demande à prendre en compte par un classement en zone UXd (au lieu de zone A actuellement) considérant le caractère déjà urbanisé du site, en prévoyant un règlement spécifique (UXd avec indice) rattaché à la nature des activités existantes du site					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la modification proposée par la communauté de communes.					
212	Registre dématérialisé	RD031_0810	M. Gil PRADAL MaïsAdour (M. Gil PRADAL)	COUDURES	Sur la commune de COUDURES, parcelles ZM 0038 OE , nous avons un ensemble de batiments industriels dont les activités sont la collecte, stockage de céréales . Cette parcelle est proposés en classement A (zone agricole) non compatible avec la totalité de nos activités . Nous souhaiterions un classement en zone d'activité économique (Uxd?)qui serait en accord avec nos activités .
Réponse CCCT Observation n°212 Le terrain est situé sur le bourg, entouré de maisons, et classé en zone UB dans le PLUi. Ce classement permet sous conditions les activités de "commerce de gros". Pas de modification envisagée					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la modification proposée par la communauté de communes et n'émet pas d'objection.					
213	Registre dématérialisé	RD032_0810	M. Gil PRADAL MaïsAdour (M. Gil PRADAL)	SAINT-SEVER	Sur la commune de ST SEVER, parcelles OC 0391 , nous avons un ensemble de batiments industriels dont les activités sont la collecte, stockage de céréales . Cette parcelle est proposée en classement A (zone agricole) non compatible avec la totalité de nos activités . Nous souhaiterions un classement en zone d'activité économique (Uxd?)qui serait en accord avec nos activités .
Réponse CCCT Observation n°213 Demande à prendre en compte par un classement en zone UXd (au lieu de zone A actuellement) considérant le caractère déjà urbanisé du site, en prévoyant un règlement spécifique (UXd avec indice) rattaché à la nature des activités existantes du site					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la modification proposée par la communauté de communes.					
214	Registre dématérialisé	RD033_0810	M. Gil PRADAL MaïsAdour (M. Gil PRADAL)	ARBOUCAVE	Sur la commune de ARBOUCAVE, parcelles , nous avons un ensemble de bâtiments industriels dont les activités sont la collecte, stockage de céréales et négoce d'engrais et produits phytosanitaires. Ces parcelles sont proposées en classement A (zone agricole) non compatible avec la totalité de nos activités . Nous souhaiterions un classement en zone d'activité économique (Uxd?)qui serait en accord avec nos activités .
Réponse CCCT Observation n°214 Pas d'indication de parcelle. Demande qui semble être précisée sur la demande suivante					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
215	Registre dématérialisé	RD034_0810	M. Gil PRADAL MaïsAdour	ARBOUCAVE	Sur la commune de ARBOUCAVE , parcelles OD 0333 et OD 0219 , nous avons un ensemble de bâtiments industriels dont les activités sont la collecte, stockage de céréales et négoce d'engrais et produits phytosanitaires.

			(M. Gil PRADAL)		Ces parcelles sont proposées en classement A (zone agricole) non compatible avec la totalité de nos activités . Nous souhaiterions un classement en zone d'activité économique (Uxd?)qui serait en accord avec nos activités .
Réponse CCCT Observation n°215 Demande à prendre en compte par un classement en zone UXd (au lieu de zone A actuellement) considérant le caractère déjà urbanisé du site, en prévoyant un règlement spécifique (UXd avec indice) rattaché à la nature des activités existantes du site					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la modification proposée par la communauté de communes.					
216	Registre dématérialisé	RD035_0810	M. Gil PRADAL MaisAdour (M. Gil PRADAL)	MANT	Sur la commune de MANT, parcelle ZH 0037 , nous avons un ensemble de bâtiments industriels dont les activités sont la collecte, stockage de céréales et négoce d'engrais et produits phytosanitaires. Cette parcelle est proposée en classement A (zone agricole) non compatible avec la totalité de nos activités . Nous souhaiterions un classement en zone d'activité économique (Uxd?)qui serait en accord avec nos activités .
Réponse CCCT Observation n°216 Demande à prendre en compte par un classement en zone UXd (au lieu de zone A actuellement) considérant le caractère déjà urbanisé du site, en prévoyant un règlement spécifique (UXd avec indice) rattaché à la nature des activités existantes du site					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la modification proposée par la communauté de communes.					
217	Registre dématérialisé	RD036_0810	M. Gil PRADAL MaisAdour (M. Gil PRADAL)	MIRAMONT-SENSACQ	Sur la commune de MIRAMONT, parcelles OD0143, OD0279, OD0277;OD0289 , nous avons un ensemble de bâtiments industriels dont les activités sont la collecte, stockage de céréales et négoce d'engrais et produits phytosanitaires. Ces parcelles sont proposées en classement A (zone agricole) non compatible avec la totalité de nos activités . Nous souhaiterions un classement en zone d'activité économique (Uxd?)qui serait en accord avec nos activités .
Réponse CCCT Observation n°217 Demande à prendre en compte par un classement en zone UXd (au lieu de zone A actuellement) considérant le caractère déjà urbanisé du site, en prévoyant un règlement spécifique (UXd avec indice) rattaché à la nature des activités existantes du site					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la modification proposée par la communauté de communes.					
218	Registre dématérialisé	RD037_0810	M. Gil PRADAL MaisAdour (M. Gil PRADAL)	SORBETS	Sur la commune de SORBETS, parcelles ZD009 et ZD0020 , nous avons un ensemble de bâtiments industriels dont les activités sont la collecte, stockage de céréales et négoce d'engrais et produits phytosanitaires. Ces parcelles sont proposées en classement A (zone agricole) non compatible avec la totalité de nos activités . Nous souhaiterions un classement en zone d'activité économique (Uxd?)qui serait en accord avec nos activités .
Réponse CCCT Observation n°218 Demande à prendre en compte par un classement en zone UXd (au lieu de zone A actuellement) considérant le caractère déjà urbanisé du site, en prévoyant un règlement spécifique (UXd avec indice) rattaché à la nature des activités existantes du site					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la modification proposée par la communauté de communes.					
219	Registre dématérialisé	RD038_0810	M. Gil PRADAL MaisAdour (M. Gil PRADAL)	AUDIGNON	Sur la commune de AUDIGNON, parcelle OE0332 et OE334 , nous avons un ensemble de bâtiments dont les activités sont la collecte, stockage de céréales . Ces parcelles sont proposées en classement A (zone agricole) non compatible avec la totalité de nos activités . Nous souhaiterions un classement en zone d'activité économique (Uxd?)qui serait en accord avec nos activités .
Réponse CCCT Observation n°219					

Demande à prendre en compte par un classement en zone UXd (au lieu de zone A actuellement) considérant le caractère déjà urbanisé du site, en prévoyant un règlement spécifique (UXd avec indice) rattaché à la nature des activités existantes du site					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la modification proposée par la communauté de communes.					
220	Email	E049_PJ92 à PJ97_0810	M. Hervé BERLAND	SAINT-SEVER	Sujet : ZONE PERE NORD Bonjour, Je viens par ce mail vous expliquer la position dans laquelle nous trouvons dans concernant nos projets d'investissements sur la zone de Péré nord sur la commune de ST SEVER. A la tête de plusieurs sociétés dans le Photovoltaïque et autres activités, j'ai dans mes associés M LOISEAU propriétaire et gérant de la société FABACIER et PROACIER avec qui nous avons la société PROSOLAR qui a pour activité le développement et la pose de centrale photovoltaïque. HBI est ma société de développement, d'expertise dans les diverses centrales photovoltaïques (autoconsommation individuel, collective, revente ..etc.). Il y a trois ans nous avons par l'intermédiaire de M LOISEAU pris contact avec Mme GUERIVES et M TAUZIN pour l'acquisition des terres de la zone Péré qui étaient constructible et en zone AU afin de développer nos activités communes et individuel dans le sud-ouest (installation d'une antenne Hble expansion PROSOLAR, FABACIER ..etc.) ainsi que la venue sur site de certains de nos clients et partenaires historiques. Nous avons également prévu de développer des centrales en autoconsommation collectives afin de faire profiter aux acteurs locaux d'une énergies verte à bas cout. Ces investissements représentent plusieurs millions d'euros. Suite à la lettre d'intention d'achat validé par les parties concernés et la mise en place de compromis de vente. Nous avons lancer diverses études et permis de construire (ci-joint les documents) afin de suivre la réglementation. Nous avons été surpris de constater que suite à ces demandes d'autorisation la communauté de commune par le biais de sa présidente portait plainte auprès du tribunal administratif de PAU pour avoir demandé des autorisations... ! Nous attendons aujourd'hui de l'enquête publique n éclaircissement de la situation pour savoir si nous maintenons nos investissements sur cette région ou si nous devons les déplacer vers une com com plus en Clain au développement économique de son tissu local. Merci de prendre en considération mes demandent Très cordialement
Réponse CCCT Observation n°220 Concerne le secteur de Jouliou. Cf. réponses déjà formulées sur des demandes précédentes concernant le même sujet (demandes n°142, 164 ...) et la synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever, à la fin du présent document					
Avis de la commission d'enquête : La commission souligne le contexte juridique particulier relatif à ce secteur et n'émet pas d'objection à la position de la CCCT formulée en fin de tableau.					

221	Registre dématérialisé	RD038_PJ30_0810	M. Eric JUNCA	SAMADET	Bonjour Monsieur Le Commissaire Enquêteur, Je suis Eric JUNCA, co-gérant de la SCI H2JS. Cette société a acquis les parcelles A954, A956 et A963 situées à Samadet, 1840 route d'Hagetmau en juillet 2025. Ces parcelles et ces bâtiments sont mis à disposition des sociétés des gérants de la SCI H2JS, à savoir - la SARL BMTP entreprise de terrassement et drainage, curage agricole - la SARL JUNCA entreprise de travaux agricoles Ces parcelles sont actuellement classées agricole au projet PLUI. Afin de pouvoir exercer au mieux nos activités nous aurions besoin d'effectuer des travaux sur les bâtiments existants ainsi qu'une éventuelle extension ou construction nouvelle pour pouvoir stocker nos matériels. Je demande donc, au nom de tous les membres de la SCI H2JS, à ce que ces parcelles soient classées en zone UXD, zone destinée à l'accueil d'activités économiques. Je vous remercie pour l'attention portée à ma requête. Cordialement,
Réponse CCCT Observation n°221 Prise en compte de l'activité existante, par un reclassement des terrains concernés en zone UXd (sur environ 7000 m²) en évitant d'affecter des espaces agricoles attenants (parcelle 956, partie nord de la parcelle 963)					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
223	Email	E051_PJ104_PJ105_0810	M. Mickael VITHE	PAYROS-CAZAUTETS	Sujet : Projet Vithe Payros Cazautets Bonjour, suite à notre entrevue de ce matin, je souhaiterais faire une demande concernant une zone de loisir ajoutée au PLUI cette année. Nous avons pour projet la construction d'un bâtiment photovoltaïque sur cette zone de loisir, afin de mettre en sécurité et insonoriser notre projet de stand de Tir, mais les limites actuelles de hauteur d'ouvrage ne nous permettrait pas de réaliser notre projet. Nous souhaiterions savoir si il était possible de demander une modification du règlement jusqu'à 10,34m. Je souhaiterai également attirer votre attention sur les limites d'emprise au sol qui sont actuellement de 3% dans le règlement, je pense à une erreur de frappe lors de la rédaction. Ci joint les plans du projet que nous souhaiterions réaliser ainsi qu'un plan de situation de la parcelle concernée. Je me tiens à votre disposition pour toutes explications complémentaires
Réponse CCCT Observation n°223 Le projet de construction indiqué ne correspond pas u projet initial : il diffère notablement des éléments communiqués lors de l'étude du PLUI et qui ont conduit au calage de la zone Nsl et de son règlement, présentés et validés par la CDPENAF. Il était question d'une simple couverture d'une zone de tir, non pas d'un hangar d'environ 2500 m² d'une hauteur de plus de 10 mètres. Ces valeurs sont incompatibles avec une zone STECAL dans lesquels <i>"les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone"</i> (article L151-13 du code de l'urbanisme). Ce projet modifié devra être pris en compte dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUI, avec un nouveau passage en CDPENAF.					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					

224	Registre dématérialisé	RD039_PJ31_0810	M. Gil PRADAL MaisAdour (M. Gil PRADAL)	HAUT-MAUCO	Sur le complexe industriel MAISADOUR de HAUT MAUCO , Rte de ST SEVER Les scénarios d'accident figurant sur le document projet sont basés sur l'étude de danger du 7 juillet 2011. Une nouvelle étude est en cours et a été remise à la DREAL en avril dernier. Elle est en cours d'instruction. Les points majeurs à prendre en compte sont : Arrêt cuve de GPL carburant sur SOAL située sur la parcelle AH 038 Nous joignons les 3 documents d'arrêt et de retrait de la cuve. Cet arrêt supprime le tracé des zones d'effet en lien avec cette cuve (voir document graphique corrigé joint) Arrêt du stockage de produits phytosanitaires sur le hangar situé à côté des parcelles AI 001 et AI 002 . Cet arrêt supprime le tracé des zones d'effet en lien avec cette activité . Nous joignons l'arrêté préfectoral avec sortie du SEVESO qui le justifie De nouveaux scénarios ont été étudiés dont l'incendie du bâtiment GOOD SEEDS. Dès lors que l'EDD sera validé un porté à connaissance sera fait en Mairie pour vous communiquer les zones d'effet en lien avec nos installations
Réponse CCCT Observation n°224 L'arrêté préfectoral du 21 octobre 2019 est postérieur à l'approbation du PLU de Haut-Mauco, sur lequel s'est appuyé le PLUi. Il convient d'en faire explicitement mention dans le Rapport de présentation, et d'intégrer les indications communiquées par l'entreprise. Concernant les zones d'effets tracées sur le zonage et précisées dans le Règlement (art. 6.6 des Dispositions générales), il est envisagé: - de les maintenir dans l'attente de réception d'un Porté à la Connaissance officiel, - de compléter l'article 6.6 visé d'une mention indiquant que ces nouvelles zones d'effets se substitueront à celles tracées, dès leur publication officielle					
Avis de la commission d'enquête : La commission prend note des éléments de réponse de la CCCT.					
225	Email	E052_PJ106_0810 <i>210-225 identiques</i>	M. Gérard HANQUIEZ	SAINT-SEVER	Monsieur le Commissaire enquêteur, Je vous précise mes coordonnées en cas de besoin:
Réponse CCCT Observation n°225 Cf. demande n°210					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
226	Email	E053_PJ107 à PJ109_0810 <i>104-226 identiques</i>	M. Jean HILLOULIN	CAZALIS	Sujet : OBJET: Observations et propositions sur PLUI de la communauté des communes Chalosse Tursan à l'attention de la commission d'enquête dans le cadre de l'enquête publique unique. PLUI chalosse-tursan:observations-propositions-commune de Cazalis: à l'attention de la commission d'enquête publique du PLUI concernant la parcelle A 254 propriété de la succession HILLOULIN. (Cette parcelle fait partie d'une propriété indivise qui fait l'objet d'un partage judiciaire depuis 2017 qui est toujours en cours (procédures de recours épuisées, partage imminent).) Cette parcelle A254 située sur la commune de Cazalis a été classée en zone A alors qu'elle doit être classée en zone U. 1- En effet cette parcelle, ne représente: - aucun potentiel agronomique: sol superficiel, très séchant; - aucun potentiel économique agricole: parcelle isolée au niveau du bourg, pas de production agricole depuis une vingtaine d'années environ, de plus elle ne figure pas sur le Registre Parcellaire Graphique (RPG) national qui répertorie les terres agricoles exploitées à des fins économiques au sein d'exploitations professionnelles agricoles.

					De ce fait, cette parcelle n'a plus de vocation agricole et n'est pas à protéger de ce point de vue. Cette parcelle est entretenue par un broyage effectué annuellement à mes frais exclusifs (cf courrier mairie de Cazalis du 16/05/2017 en copie jointe). 2- Cette parcelle est située dans l'agglomération de la commune de Cazalis et se trouve en plein bourg de cette localité: Elle est riveraine d'habitations côté Est sur les parcelles A 171 et A 228, côté Ouest sur la parcelle A 183 et Sud sur les parcelles A 61, A 62, A 64, A 65, et A 78. Cette parcelle est desservie par les réseaux d'eau et d'électricité avec possibilité d'assainissement individuel et est bordée par la route départementale D 349. Cette parcelle a fait l'objet de demandes de Certificats d'Urbanisme, demandes accordées et renouvelées au moins jusqu'à l'année 2022 incluse par les autorités compétentes. CONCLUSION: Pour toutes ces raisons, cette parcelle A 254 dans sa totalité a donc vocation à un classement incontestable en zone U, sur la commune de Cazalis pour un futur développement urbain harmonieux et maîtrisé. Je vous demande de vous rendre sur les lieux et vous propose de vous accompagner si vous le jugez nécessaire à un moment à votre convenance, et, me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Recevez, Mesdames, Messieurs les membres de la commission d'enquête publique du PLUI mes meilleurs sentiments
Réponse CCCT Observation n°226 Cf. demande n°104					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°104					
227	Registre papier	SSV052_0810	M. LOISEAU M. BERLAND	SAINT-SEVER	Entreprise PROACIER (M. LOISEAU) et entreprises photovoltaïques (M. BERLAND). - M. LOISEAU souhaite se développer sur la zone du Péré; il est engagé dans l'acquisition de terrains auprès de Mme GUERIVES pour un projet de construction de bâtiments avec panneaux PV en toiture. - M. BERLAND affirme que la CCCT a "porté plainte" auprès du TA de Pau dans le cadre d'une demande d'aménagement. Ne comprend pas les raisons. Souhaitent avoir des informations sur les suites prévues et les conséquences sur le projet de développement.
Réponse CCCT Observation n°227 Cf. demande n°220					
Avis de la commission d'enquête : La commission souligne le contexte juridique particulier relatif à ce secteur et n'émet pas d'objection à la position de la CCCT formulée en fin de tableau.					
228	Courrier	L009_PJ16_0710	M. Pierre DAGEST	MONGET	Projet d'accueil touristique. Voir observation n°133.
Réponse CCCT Observation n°228 Cf. demande n°133					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°133.					

MAIRIES					
14	Registre papier	GNE002_PJ3_PJ4_PJ5_PJ6_1109	Maire de PIMBO	PIMBO	Demande concerne M. JENTIEU., agriculteur. Demande pour établir une centrale photovoltaïque avec réponse favorable du conseil municipal (délibérations du 25/03/25 et du 19/03/2024).
Réponse CCCT Observation n°14 Compte tenu de l'avancement insuffisant du projet (absence d'étude agricole, environnementale) et conformément aux principes de possible intégration des projets agrivoltaïques précisés dans le Rapport de présentation, il ne peut y avoir évolution du projet de PLUi dans le cadre de la présente procédure. Ce projet pourra être pris en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (nécessite une modification simplifiée du PLUi), sous réserve d'avancement suffisant des études					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la possible prise en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.					
15	Registre papier	GNE003_PJ7_1109	Maire de PIMBO	PIMBO	Demande concerne la société CAPANAC. Concerne une activité artisanale en zone A. Demande une modification de zonage.
Réponse CCCT Observation n°15 Le terrain visé correspond à un simple hangar, sans activité, servant de stockage de véhicules. Pas de modification du PLUi en l'absence de besoin ou projet à faire valoir					
Avis de la commission d'enquête : En l'absence d'informations relatives au projet de la société, la commission prend acte de la réponse de la CCCT.					
16	Registre papier	GNE004_PJ8_1109 <i>16-30 identiques</i>	Maire de PIMBO	PIMBO	Demande concerne M. Nicolas HANNEQUIN. Parcelles A164 et 165. Souhaite créer un gîte touristique, possible en zone NL, mais zone supprimée dans le projet de PLUi.
Réponse CCCT Observation n°16 Cf. réponse à la demande n°30					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°30.					
19	Registre dématérialisé	RD002_PJ1-PJ2_1209 <i>19-20-21-51 identiques</i>	Mairie HAGETMAU	HAGETMAU	Monsieur le Commissaire-enquêteur, Suite à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 14/11/2024 et conformément à l'observation n°6 de la délibération émise par la commune de Hagetmau le 28/01/2025, la commune de Hagetmau a poursuivi son travail et a conclu qu'il était nécessaire d'apporter des modifications aux OAP commerciales afin d'assouplir les dispositions applicables dans les centralités urbaines secondaires et les zones d'aménagement commercial définies sur le territoire d'Hagetmau pour en favoriser le développement, sans pour autant porter préjudice à la centralité urbaine principale. Par la présente, je sollicite donc la prise en compte des modifications suivantes : - le regroupement des centralités secondaires "CS" avec la centralité principale "CP", de manière à former une seule entité "centre-ville", hormis pour la centralité secondaire "CS4" (ilot de l'ancien EHPAD à restructurer) pour lequel des dispositions particulières sont à maintenir ; - l'élargissement de cette centralité principale redéfinie, de manière à inclure des portions de rues où existent des locaux d'activités (rue Victor Hugo, rue Garmadon) ; - l'élargissement du secteur de Zone d'aménagement commercial "ZC2" sur la totalité des terrains d'activités de la zone UXd (zone de l'Océan et à Betloc), ainsi que sur des parcelles adjacentes accueillant des locaux ou parking d'activités (parcelles AZ217 et suivantes en bordure de l'avenue du Général Gilliot + AZ231) ; - la modification de la grille des dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et

					d'interdictions commerciales" de la commune : - o assouplissement du type de commerce admis sur l'ilot de l'ancien EHPAD à restructurer ("CS4" à renommer "CS1"), en supprimant la condition de vocation médicale ou paramédicale pour les commerces et services, - o assouplissement du type de commerce admis dans les zones d'aménagement commercial "ZC1", "ZC3" et "ZC4", de manière à permettre l'implantation et l'évolution de commerces dits hebdomadaires et occasionnels légers, - o réduction du seuil plancher de surface de vente à 200 m² de SV, au lieu de 300 m² dans les zones "ZC2", "ZC3", "ZC4", - o ajout d'une condition particulière pour les activités de services accueillant une clientèle dans le secteur "ZC3" et les "Autres secteurs de la commune", précisant que leur implantation ne doit pas être contraire aux objectifs de revitalisation du centre-ville ; - la modification de la délimitation du "Secteur de diversité commerciale protégée", de manière à la définir à l'identique du périmètre de centralité principale "CP". Cette modification consiste ainsi en une réduction du secteur précédemment défini sur son côté ouest, compte tenu de la forte dominante résidentielle (absence de locaux commerciaux), de l'étroitesse de la plupart des rues et dans l'objectif d'éviter des implantations commerciales le long de la "rocade" de la ville. Je vous prie de trouver en annexe au présent courrier les pages des OAP commerciales concernant Hagetmau modifiées en conséquence, qui concrétisent l'ensemble des évolutions souhaitées. Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence entre ces modifications d'OAP commerciales et les autres pièces du PLUi, il convient d'ajuster : - d'une part, l'OAP sectorielle portant sur l'ancien EHPAD à restructurer (page 26 et 27 de la pièce n°7.1), de manière à faire correspondre le volet "Orientations de programmation" avec l'évolution souhaitée des types de commerces et services pouvant être accueillis (suppression de la condition de vocation médicale ou paramédicale) ; - d'autre part, la planche de Document Graphique qui concerne le territoire d'Hagetmau (pièce n°4), de manière à intégrer la réduction du périmètre de "Secteur de diversité commerciale protégée" qui apparaît également sur ce document. Les services de la commune de Hagetmau se tiennent à votre disposition pour toute précision concernant ces demandes. Veuillez recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de ma respectueuse considération. Pascale REQUENNA, Maire de Hagetmau
Réponse CCCT Observation n°19 Il est prévu la prise en compte des évolutions souhaitées (modification des OAP commerciales et autres éléments associés), conformément à l'objectif d'OAP commerciales ajustées "ad hoc" selon les intentions communales et considérant que ces évolutions ne remettent pas en cause leurs principes initiaux					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la prise en compte des demandes de la mairie d'Hagetmau.					
20	Email	E003_PJ10_PJ11_12 09 19-20-21-51 identiques	Mairie HAGETMAU	HAGETMAU	Bonjour, Madame le Maire de Hagetmau a fait part de sa proposition de modifications du PLUi ce jour dans le registre d'enquête publique dématérialisé et par voie postale. Je me permets de vous communiquer les pièces constituant sa demande également dans ce courriel. Restant à votre disposition pour tout commentaire, Très cordialement,

Réponse CCCT Observation n°20 Cf. demande n°19					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à la demande n°19.					
21	Courrier	L002_PJ5_PJ6_PJ7_P J8_PJ9_ND <i>19-20-21-51</i> <i>identiques</i>	Mairie HAGETMAU	HAGETMAU	Observations identiques
Réponse CCCT Observation n°21 Cf. demande n°19					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à la demande n°19.					
51	Courrier	L002_PJ5_PJ6_PJ7_P J8_PJ9_ND <i>19-20-21-51</i> <i>identiques</i>	Mairie HAGETMAU	HAGETMAU	Observations identiques
Réponse CCCT Observation n°51 Cf. demande n°19					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à la demande n°19.					
72	Registre papier	HAG012_PJ10_PJ11_ 2509	Maire de MANT	MANT	Dépose note sur plan en PJ Demande de création d'un emplacement réservé sur les parcelles F492 et 508 pour la commune de MANT. Le propriétaire est informé de la demande. Objet : création de parking public afin de résorber la pénurie actuelle liée à la création ou la rénovation de 10 logements en proximité.
Réponse CCCT Observation n°72 Les parcelles concernées correspondent à un ancien site de stationnements (espaces déjà artificialisés) en limite ouest du bourg Il est prévu l'intégration d'un nouvel emplacement réservé pour création de parking au bénéfice de la commune, sur les parcelles visée (environ 2400 m²)					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de l'avis favorable de la CCCT.					
82	Registre papier	GNE016_2609	Maire de CASTELNAU- TURSAN	CASTELNAU- TURSAN	Evoque le terrain de Mme Martine FOUCHER et des terrains en demande de constructibilité dans le futur PLUi pour 3 emplacements.
Réponse CCCT Observation n°82 Sans commentaire en l'absence de demande exprimée					
Avis de la commission d'enquête : Dont acte.					
89	Registre papier	GNE023_2609	Maire de GEAUNE	GEAUNE	Souhaite que les parcelles AE15-14 soient constructibles. Constructibilité possible pour les jardins situés dans la partie historique et faisant plus de 500 m2.

Réponse CCCT Observation n°89 - concernant les parcelles AE14-15 : cf. la réponse (positive) donnée à la demande n°35 (attente également exprimée par la commune dans le cadre de la consultation des personnes publiques) - concernant les jardins dans la Bastide : pas de modification du PLUi, en cohérence avec la réponse donnée à la demande n°33					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter aux observations n°35 et 33.					
96	Email	E015_PJ23 à PJ30_0210	Maire de CASTELNER	CASTELNER	Bonsoir, Je fais suite à notre rencontre du 20 septembre 2025 en mairie d'Hagetmau. Vous trouverez ci-joint les différents éléments en vue de la mise en place du futur PLUI pour la commune de Castelner. Je mets en destinataire Madame La Présidente, et Monsieur Le Vice-Président en charge du PLUI, de la Communauté de Communes CHALOSSE TURSAN. Bonne réception
Réponse CCCT Observation n°96 Les évolutions du PLUi sur le territoire de Castelner ont été prises en compte et calées à la suite de la consultation des personnes publiques. Elles suivront les attentes exprimées dans ce cadre par la commune, et relayées à l'enquête publique					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
99	Email	E019_PJ40 à PJ44_0210	Maire de SAINTE-COLOMBE	SAINTE-COLOMBE	Sujet : Demande de foncier supplémentaire / Commune de Sainte Colombe Monsieur, Je vous prie de trouver ci-joint le courrier de demande de foncier supplémentaire de Monsieur le Maire de Sainte Colombe, accompagné des pièces justifiant cette dernière. Vous remerciant par avance d'en accuser bonne réception par retour de mail, je vous prie de recevoir mes respectueuses salutations.
Réponse CCCT Observation n°99 La commune fait valoir "la vente" et la prochaine construction (permis à priori non délivré selon les éléments communiqués) d'un terrain classé en zone 1AU dans le PLUi, comme élément justifiant une demande de foncier constructible supplémentaire. Or, cette opération s'inscrit dans les enveloppes de consommation d'espaces futurs et l'objectif de réduction de ces consommations ("au moins - 30%") déterminées par le PLUi arrêté en novembre 2024, lesquels démarrent à partir du 1 ^{er} janvier 2025 comme précisé en réponse à l'avis de l'Etat sur ce sujet. Il ne peut donc être intégré une telle demande, qui viendrait remettre en cause les équilibres précédemment fixés aux échelles communales et à l'échelle du territoire communautaire Par ailleurs, il est noté que le projet communiqué de division (2 lots de 3400 et 3800 m ² environ) et de construction individuelle (sur 3800m ²) va à l'encontre de l'objectif défini dans l'OAP sectorielle de la zone 1AU concernée (5 logements minimum)					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
103	Email	E021_PJ46_PJ47_03_10	Maire de SAINT-SEVER	SAINT-SEVER	Messieurs les commissaires enquêteurs, Suite à notre rendez-vous de ce jour, veuillez trouver ci-joint les observations de la commune de Saint-Sever à l'enquête publique sur le PLUI Chalosse-Tursan. Par ailleurs pour éclairer notre discussion sur les hectares encore disponibles, vous trouverez ci-joint la synthèse des avis des personnes publiques associées avec au deuxième item la question des marges de manœuvre estimées à 12 hectares.

					Vous souhaitant bonne réception de la présente, je me tiens à votre disposition pour tout complément. Bien cordialement
Réponse CCCT Observation n°103 - Observations 1, 2, 3, 4, 5 : cf. les réponses déjà formulées sur des demandes portant sur les mêmes sujets, la réponse formulée en réponse à la question 4 de la commission d'enquête, et la synthèse des évolutions décidées sur les sites de projets économiques en débat positionnés sur le territoire de Saint-Sever à la fin du présent document - Observation n°6 : la modification des OAP commerciales suivant les demandes communales exprimées dans le cadre de la consultation des personnes publiques, est déjà prévue conformément aux réponses données à ces demandes (cf. tableau "Synthèse et suites données aux avis des communes sur le projet de PLUi arrêté – Mai 2025"). - Observation n°7 : prise en compte partielle de l'observation, pour les raisons expliquées aux demandes n°135-136-150 (société UNITE – reclassement en zone Npv) et à la demande n°162 (Viriato – pas de modification du PLUi). - Observation n°8 : Le plan des Servitude d'Utilité Publique (SUP) annexé au PLUi a été fourni par la DDTM40. Il sera sollicité auprès de celle-ci la transmission d'un plan actualisé et de l'information concernant le "trait hachuré marron" signalé par la commune (trait se rapportant possiblement à la servitude "I6 – mines et carrières" qui porte la même couleur ?)					
Avis de la commission d'enquête : Les avis de la commission d'enquête se fondent sur les éléments de réponse par la CCCT (« synthèse et suites données aux avis des communes sur le projet de PLUi arrêté » et « mémoire en réponse au PV des observations »). OBS n°1 : la commission d'enquête note la position initiale de la CCCT consistant à prendre en compte le ou les PC délivrés sur les parcelles AC39 et AC74. La commission n'émet pas d'objection à la remise en cause de cette décision initiale, eu égard notamment au contexte juridique évoqué par la CCCT. OBS n°2 et 3 : la commission d'enquête prend note de la décision argumentée de la CCCT de modifier le zonage des parcelles en 1AUX et UXd, en tenant compte de la zone inondable en partie est de l'une d'elle. OBS n°4 : la commission d'enquête prend note de la décision argumentée de la CCCT de maintenir la partie sud du secteur (parcelles 12-60-61) en zone 1AUX. A cet égard, la commission approuve l'évitement d'une zone d'activités derrière les habitations et insiste sur l'indispensable traitement paysager de la zone tampon avec les habitations au nord-ouest. OBS n°5 : la commission note la propriété de la CCCT de la parcelle incriminée. OBS n°6 : la commission prend acte de la prise en compte par la CCCT des modifications demandées. OBS n°7 : la commission d'enquête prend note des modifications proposées par la CCCT. Le photovoltaïque flottant est traité au sein du thème n°6 de l'analyse thématique (Chapitre D - § 3). OBS n°8 : donc acte.					
124	Registre papier	HAG022_PJ19_0410	Maire de MOMUY	MOMUY	1. Dans la zone UA du bourg, parcelles C249 et C276 sont constructibles pour combler un trou. 2. Parcelles E694, 695, 696, 697 ne comportent plus de bâtiments agricoles et d'exploitation. Souhaite y faire passer le corridor écologique. Ainsi, on peut rendre constructible dans la continuité les 3 parcelles E687, 755, 757. 3. A défaut de pouvoir dévier le corridor écologique, la commune souhaiterait que la parcelle A143 soit classée en partie constructible dans la continuité de la zone prévue 1AUre. Momuy dispose de 1,1ha prévus en constructible. Souhaiterait augmenter à 1,5ha vu la proximité d'Hagetmau.
Réponse CCCT Observation n°124 Les évolutions du PLUi sur le territoire de Momuy ont été prises en compte et calées à la suite de la consultation des personnes publiques. Elles suivront les attentes exprimées dans ce cadre par la commune, et relayées à l'enquête publique					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
136	Email	E025_0410	M. Guillaume LALANNE Maire de TOULOUZETTE	SAINT-SEVER	Sujet : Observations enquête PLUi Chalosse Tursan Monsieur le Président de la commission d'enquête Pour faire suite aux observations remontées par Mrs COMET et SAINT CRICQ, habitants de ma commune de Touloulette, je souhaiterais vous alerter sur la nécessité de pouvoir zoner en Npv leurs parcelles mitoyennes de Saint Sever, aujourd'hui à l'état de lac, qui avaient fait l'objet d'une extraction par la carrière LAFITTE. Vous prévoyez une

					zone Npv sur la commune de Montgaillard issue également d'une ancienne carrière. Par expérience de notre PLUI Terres de Chalosse (côté Montfort en Chalosse), les services de l'Etat et/ou la CDPENAF considèrent, par exemple, que nous ne pouvons pas faire un projet photovoltaïque au sol sur Poyartin car une zone APVO a été fléchée sur la commune de Louer et nulle part ailleurs. Cet exemple pourrait parfaitement se transposer au cas présent : parce que vous avez prévu du Npv sur Montgaillard mais pas sur Saint Sever, les services de l'Etat pourrait s'opposer au projet. Pourtant, ce projet est en phase avec tous les objectifs que vous listez sur votre futur document : Les objectifs et choix de délimitations de la zone Npv répondent aux orientations suivantes exprimées dans le PADD : > Soutenir le développement de projets de production d'énergies renouvelables compatibles avec les enjeux agricoles, sylvicoles et de préservation de l'environnement > Orienter les parcs photovoltaïques sur des sites déjà artificialisés, anciennes carrières ou plans d'eau hors de la trame verte et bleue, et éviter de nouvelles consommations d'ENAF pour cette destination De plus, ces surfaces sont hors zones Natura 2000 et zones ZNIEFF (contrairement au secteur de Salligot à Montgaillard ce qui pourrait amener un contentieux si approbation de votre PLUI en l'état). Si je me permets d'insister sur ce zonage sur votre territoire, en tant que maire de Toulouzette et vice-président de la communauté Terres de Chalosse en charge de l'aménagement du territoire, c'est parce que le projet de la société UNITE concerne également des surfaces côté Toulouzette et que la viabilité de l'opération est conditionnée à une surface minimale qui sera sans doute trop juste sans les parcelles de Saint Sever. Outre l'aspect environnemental du projet qui concilie "l'objectif de sobriété foncière, avec comme horizon le "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) en 2050, avec la nécessité de développer les énergies renouvelables pour renforcer le rythme de la transition énergétique et atteindre les objectifs de mix énergétique fixés notamment par la Loi relative à l'Énergie et au Climat de 2019", c'est surtout l'aspect économique qui est très important eu égard aux retombées fiscales envisagées pour ma petite commune de Toulouzette mais également pour la communauté des communes Terres de Chalosse. Ces nouvelles ressources fiscales viendraient bien entendu abonder également les budgets de la commune de Saint Sever et de la communauté des communes Chalosse Tursan. Pour information, les parcelles de Toulouzette de Mrs COMET et SAINT CRICQ ont été fléchées en Zones d'Accélération des ENr et figurent dans le document cadre des Landes définissant les surfaces NAF ouvertes à la production photovoltaïque au sol. En espérant que vous pourrez accéder à cette demande et ainsi modifier le zonage actuel. Cordialement
Réponse CCCT Observation n°136 Cf. réponse à la demande n°135					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°135.					
139	Registre dématérialisé	RD016_PJ22_0610	Maire d'AUDIGNON	AUDIGNON	Madame et Monsieur La parcelle répertoriée sur le numéro A 94 au cadastre de la commune de Audignon est porteuse d'une maison d'habitation telle qu'elle figure sur la fiche parcellaire jointe à la présente observation. Le propriétaire de ce bien souhaite pouvoir réhabiliter cette maison qui est aujourd'hui totalement délabrée. Cette bâtisse n'a fait l'objet d'aucune inscription dans les inventaires patrimoniaux réalisés sur la commune d'Audignon.

					Considérant ces éléments, je vous serais reconnaissant de bien vouloir identifier cette maison (si cela est nécessaire) afin qu'elle puisse être réhabilitée alors même qu'elle se situe dans une zone A du PLUI Chalosse-Tursan.
Réponse CCCT Observation n°139 Il est rappelé que le recueil dit patrimonial du PLUi (pièce n°6 du dossier) a 2 fonctions : - identifier les bâtiments et autres éléments relevant d'un intérêt patrimonial (au sens de l'intérêt collectif) pour le protéger. Cette protection se traduit par des prescriptions particulières définies à l'article 7 des Dispositions générales du Règlement (article de référence : L151-19 du code de l'urbanisme) ; - désigner, parmi ces bâtiments d'intérêt patrimonial ceux qui peuvent bénéficier d'un éventuel changement de destination lorsqu'ils sont classés dans une zone A ou N du PLUi (article de référence : L151-11-2° du code de l'urbanisme). Dans le cas présent d'un souhait de "réhabilitation" d'une maison, il n'y a pas nécessité d'identifier le bâtiment au titre de l'un ou l'autre de ces articles. L'aménagement ou réaménagement d'une habitation, y compris en zones A ou N, demeure un droit non remis en cause par le PLUi. Son règlement prévoit de plus (à activer si nécessaire dans ce cas) des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes.					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des éléments argumentés de la CCCT.					
141	Email	E029_PJ52 à PJPJ56_0610 <i>141-221 identiques</i>	Maire de LACRABE	LACRABE	Bonjour, Vous trouverez ci-joint les observations de la commune de Lacrabe pour l'enquête publique PLUI Chalosse Tursan. Je vous remercie d'accuser réception de ce mail. Cordialement.
Réponse CCCT Observation n°141 Concernant la prise en compte du lotissement Bignassot au titre des consommations d'espaces, le principe rappelé en réponse à l'avis de la commune dans le cadre de la consultation des personnes publiques doit être tenu. Ce principe a été confirmé et précisé en réponse à l'avis de l'Etat, c'est-à-dire un démarrage de l'enveloppe de consommations d'espaces future prévue au PLUi à partir du 1 ^{er} janvier 2025 (après l'arrêt intervenu en novembre 2024). S'il a bien été noté le retard pris dans l'engagement de cette opération de lotissement, le PLUi doit nécessairement considérer qu'il s'agit d'une opération postérieure à l'arrêt, comme rappelé dans le courrier de la commune (PA tacite délivré le 7 janvier 2025), et donc s'inscrivant dans l'enveloppe de consommations d'espaces futures. Dans ces conditions, il ne peut être prévu une superficie supplémentaire en "compensation", au risque de remettre en cause la validité du projet vis à vis de l'objectif de leur réduction d'au moins 30%.					
Avis de la commission d'enquête : L'analyse de la commission d'enquête rejoint les éléments de réponse de la CCCT.					
157	Registre dématérialisé	RD022_0710 <i>154-155-157 identiques</i>	Maire de BANOS	BANOS	Madame, Monsieur, La commune de Banos souhaite apporter une observation sur le futur PLUI. Conformément aux souhaits des propriétaires des parcelles citées ci-dessous, la commune approuve que : - la parcelle D 0293 (surface de 2000 m²) soit retirée de la zone UB du centre bourg - la parcelle D 0053 (surface de 1625 m²) soit rajoutée dans la zone UB du centre bourg En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à nos remarques et que la requête des deux propriétaires aboutisse,
Réponse CCCT Observation n°157 Intégration des évolutions souhaitées, comme indiqué et précisé en réponses aux demandes n°154 et 155					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'objection à cette demande, et note la conservation d'un équilibre surfacique entre les 2 parcelles concernées.					
190	Registre papier	GNE024_PJ23_0810	Maire de SAMADET	SAMADET	- Demande d'inscrire en zone réservée par la commune les parcelles D910 et D868 - Demande modifications du zonage du PLUi pour les parcelles ZM49-C391-D271. Détails dans courrier

Réponse CCCT Observation n°190 - parcelle D910 : inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, tel qu'expliqué en réponse à la demande n°18 (idem n°66), en cohérence avec les actions prévues dans le Plan de référence communal (action 3.3.3 – "Aménager un nouveau parking périphérique au cœur de bourg ...", en lien avec les actions 2.1.5, 2.1.5, 2.2.3 et 1.4.1 relatives au projet de pôle patrimonial, aux besoins en stationnements et aux commerces). - parcelle D868 : après échange avec le maire de Samadet, et plutôt que d'inscrire un emplacement réservé à l'objet incertain, il est simplement prévu que sera activé, si nécessaire et au moment opportun, le droit de préemption urbain (DPU) sur cette parcelle qui est classée en zone UB avec OAP sectorielle dans le PLUi. - pour la parcelle ZM49 : cf. réponse donnée à la demande n°32 - pour la parcelle C391 : cf. réponse donnée à la demande n°34 - pour la parcelle D271 : cf. réponse donnée à la demande n°196					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête approuve l'inscription de la parcelle D910 et la décision relative à la parcelle D868 en concertation avec le maire. Se reporter aux observations n°32-34-196 pour les 3 autres parcelles.					
194	Registre papier	GNE028_PJ26_0810	Maire de LAURET	LAURET	Parcelle 439. A garder dans la configuration actuelle pour extension possible du cimetière.
Réponse CCCT Observation n°194 Il est prévu de prendre en compte cette rectification mineure de la limite de zone UB vis-à-vis de la zone AP contigüe, qui concerne une emprise d'environ 550 m² à l'arrière de l'église					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'objection à cette proposition de rectification.					
222	Email	E050_PJ98 à PJ103_0810 <i>141-221 identiques</i>	Maire de LACRABE	LACRABE	Bonjour, Vous trouverez ci-joint le jugement du TA de Pau en pièce complémentaire suite au mail ci-dessous. Cordialement.
Réponse CCCT Observation n°222 Cf. réponse à la demande n°141					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°141.					
ETABLISSEMENTS PUBLICS					
52	Courrier	L003_PJ10_1909	SICTOM du MARSAN	Communauté de communes	Synthèse de l'observation: Le SICTOM attire l'attention sur la nécessité d'intégrer des prescriptions renforcées en matière de gestion des déchets. Il propose que toute opération de création de lotissement comporte obligatoirement: - un emplacement technique adapté à l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés ; - une zone dédiée au compostage partagé.
Réponse CCCT Observation n°52 Le SITCOM du Marsan couvre uniquement 4 communes sur le territoire de Chalosse Tursan (Aurice, Bas-Mauco, Cauna, Haut-Mauco), le reste du territoire (46 communes) étant géré par le SIETOM de Chalosse. Les mentions qui sont proposées concernent des modalités de collecte propres au SITCOM et des exigences déjà formulées par celui-ci aux lotisseurs dans le cadre de l'instruction de leurs projets. Ces modalités et exigences diffèrent de celles adoptées à ce jour par le SIETOM de Chalosse, dont l'exigence est la prévision d'un emplacement de collecte regroupée (pas forcément avec conteneurs enterrés ou semi-enterrés).					

De manière à concilier ces attentes techniques distinctes en allant dans le sens de la requête, il est prévu d'ajouter aux articles 10 ("Réseaux") des zones U et AU d'habitat, dans le cas de la création d'un lotissement : - la prévision obligatoire d'un emplacement technique adapté pour la collecte regroupée des déchets ménagers, - une recommandation sur la prévision d'un espace collectif dédié au compostage partagé					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des propositions d'ajouts au sein du règlement, qui semblent de nature à répondre à la demande.					
79	Registre papier	SSV052_PJ11_2509	Communauté de communes	Communauté de communes	Synthèse des demandes par la commission d'enquête: Les demandes de modifications portent sur: - le dossier (pièce 0): ajout de la délibération du 16/3/2021 relative aux modalités de collaboration entre la CC et les communes. - des OAP. - le règlement (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).
Réponse CCCT Observation n°79 Intégration des modifications					
Avis de la commission d'enquête : OBS n°1-2-4-5 : la commission n'émet pas d'objection. OBS n°3 : la commission d'enquête attire l'attention de la CCCT sur le cheminement doux prévu initialement, qui semble disparaître avec la proposition. OBS n°6 : la commission d'enquête s'interroge sur l'utilité de l'expression « [...] en zone d'activités », qui paraît superflue dans la mesure où cette partie du règlement concerne les zones d'activités. Au-delà de ce point, la commission n'émet pas d'objection à « l'autorisation d'ombrières sur parking en limite séparative ».					
ASSOCIATIONS					
149	Registre dématérialisé	RD018_0710	SEPANSO	Communauté de communes	Madame, Messieurs les membres de la Commission d'enquête, Nous n'avons pas eu le temps d'étudier tous les documents mis en ligne, mais nous apprécions que les membres de la Communauté de Communes Chalosse Tursan aient pris la peine d'élaborer leur plan local d'urbanisme intercommunal, ce qui permettra d'harmoniser la situation environnementale dans ce territoire. Nous regrettons toutefois que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n'ait pas examiné la situation de ce territoire. Cette situation résulte peut-être du fait que les plans aient fait l'objet de la nécessaire mise à jour. La SEPANSO rappelle toutefois que les communes de ce territoire sont classées en Zones vulnérables nitrates par arrêté du 15 juillet 2021. Ayant constaté que plusieurs aires d'alimentation des captages utilisés pour la production d'eau potable dans les Landes (percolation de produits chimiques utilisés en agriculture : métolachlore, composé organochloré, comme son nom l'indique, dont on retrouve des métabolites dans les nappes souterraines), nous invitons les responsables à s'intéresser particulièrement à cette problématique pour que leurs aires d'alimentation des captages soient protégés par la réglementation du PLUi afférente à ces zones. Certes nous savons que le sous-sol est souvent argileux, mais comme cela a été démontré à Orist (40300) une couche argileuse peut être faillée ! Nous profitons de cette enquête publique pour attirer l'attention sur l'adoption par le Conseil de l'Union européenne de la directive sur la surveillance des sols, qui établit le tout premier cadre à l'échelle de l'UE pour l'évaluation et la surveillance des sols, avec l'objectif primordial d'atteindre des sols sains dans toute l'Europe d'ici 2050. En vertu de cette directive qui devrait être transposée par les États membres d'ici 2029, il faudra mettre en place des systèmes de surveillance pour évaluer l'état physique, chimique et biologique des sols sur leur territoire, sur la base d'une méthodologie commune de l'UE. Il va falloir lutter contre la dégradation des sols et surveiller les nouveaux

					contaminants tels que les PFAS, les pesticides et les microplastiques. Enfin nous attirons l'attention sur la demande croissante de bois. Les bois et taillis intéressent particulièrement les sociétés qui demandent l'exploitation des arbres pour la production de bois-énergie. Il serait donc judicieux que le règlement qui s'applique aux boisements garantisse la pérennité des boisements feuillus que nous apprécions tous ; nous sommes bien conscients que la réglementation actuelle française permet de remplacer une coupe de feuillus par une plantation de pins, c'est pourquoi nous vous invitons à imposer par votre règlement au minimum un reboisement diversifié comprenant des feuillus. En vous remerciant qui sera accordée à nos observations, veuillez agréer, Madame, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.
Réponse CCCT Observation n°149 - Le PLUi prend en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable, dans l'étude de l'état initial de l'environnement (cf. Tome 1 – chapitre 7.3) et dans la définition des zonages (zones UEs, A ou N). La mise en œuvre d'autres mesures d'étude, de surveillance et de prescriptions ne relèvent pas du PLUi et concernent d'autres législations et réglementation que celles pouvant être traduites par un document d'urbanisme. - La réglementation des plantations de boisements ne relève pas du PLUi, en dehors de dispositions particulières par le règlement prévues pour la protection de l'existant et l'accompagnement des aménagements et constructions (palette végétale pour les plantations de haies privilégiant les feuillus, préservation des plantations arbustives et arborées associées aux cours d'eau et fossés, protections EBC et des ensembles de valeur paysagère.					
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des éléments de réponse de la CCCT.					
158	Registre dématérialisé	RD023_PJ24_0710	SEPANSO	Communauté de communes	Madame, Monsieur, J'ai essayé de déposer les observations de la SEPANSO Landes sur le registre dématérialisé, mais je doute du résultat. Je vous prie de bien vouloir transmettre le fichier ci-joint aux membres de la Commission d'enquête. J'apprécierai de recevoir un accusé de bonne réception. D'avance merci. Cordialement
Réponse CCCT Observation n°158 Cf. réponse à la demande précédente					
Avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'observation n°149.					

NOTA de la commission d'enquête :

La synthèse infra, reproduite in extenso, a été rédigée par la communauté de communes Chalosse Tursan au sein de son mémoire en réponse au procès-verbal des observations.

Synthèse des évolutions décidées par le porteur de projet sur les sites de projets économiques positionnés sur le territoire de Saint-Sever et faisant débat :

Les éléments suivants constituent une réponse commune du porteur du projet de PLUi aux différentes requêtes exprimées lors de l'enquête publique portant sur ce même sujet.

- > Secteur de l'Espérance (nord de l'établissement *Intermarché*) : classement en zone 1AUX (au lieu de zone N) sur une superficie d'environ 1,6 ha accompagné de la définition d'une OAP sectorielle, justifié par :
 - . la délivrance non contestée d'un permis de construire en 2025
 - . et l'absence de contrainte environnementale particulière identifiée, hormis une "langue" de zone inondable en partie Est (sur environ 1800m²) dont il sera tenu compte dans l'OAP et le futur aménagement.
- > Secteur de Miégeborde (entre RD933S et RD924) : classement en zone UXd (au lieu de zone N) sur une superficie d'environ 1,7 ha justifié par :
 - . la délivrance d'un permis d'aménager en 2025,
 - . l'intégration de la parcelle concernée (B814) dans la même unité foncière qu'une activité existante
 - . et l'absence de contrainte environnementale particulière identifiée.
- > Secteur de Jouliou de Haut (entre RD933 et RD924) : maintien en zone N dans le PLUi justifié par :
 - . le contexte juridique (recours par la CCCT contre les DP, PC et PUP délivrés entre septembre 2024 et mai 2025 ; suspension du PC par le TA de Pau le 17 septembre 2025),
 - . les contraintes environnementales identifiées, de risque d'inondation entre les ruisseaux de Pératge et de Jouliou (lequel a fait l'objet d'une alerte écrite par le Syndicat Adour Midouze le 17 juillet 2025) et de zone humide (mise en évidence pendant l'étude du PLUi),
 - . et la superficie importante concernée (près de 6 ha au global) qui ne permettrait pas de maintenir la compatibilité du PLUi avec le plafond de consommation d'espaces pour activités économiques (hors Agrolandes) prévu par le SCOT Adour Chalosse Tursan.
- > Secteur de Dugat (aux abords de la RD924) : maintien d'une zone 1AUX réduite à sa partie sud (par rapport au PLU communal), justifié par la proximité immédiate de la ZI de Péré et l'absence de contrainte environnementale identifiée, mais qui doit s'accompagner d'un ajustement des dispositions d'aménagement prévisionnel traduites dans son OAP sectorielle pour :
 - . prévoir un accès au secteur positionné sur la RD924 (et non plus la RD365 – route d'Aurice) et à distance suffisante du carrefour existant conformément à l'avis préalable de l'UTD,
 - . conjuguer cet accès avec la nécessité d'un aménagement hydraulique prévu à l'aval du ruisseau Pératge (nouveau chenal relié au ruisseau + zone de décaissement pour l'épandage des crues),
 - . intégrer une zone verte "tampon" vis-à-vis du secteur d'habitat existant (côté nord-ouest).

Fin du dossier A – RAPPORT D'ENQUÊTE

Le 8 novembre 2025

Philippe CORREGE

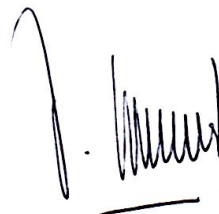
Commissaire enquêteur – Président de la commission d'enquête

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Philippe CORREGE', with a long horizontal stroke extending to the right.

Valérie BEDERE
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Valérie BEDERE', with a long horizontal stroke extending to the right.

Pascal MONNET
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pascal MONNET', with a long horizontal stroke extending to the right.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

du 8 septembre au 8 octobre 2025

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ABROGATION DE DOUZE CARTES COMMUNALES

**REVISION DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT
DE TRENTE-NEUF COMMUNES**

**SCHEMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES
DE LA COMMUNE D'AUBAGNAN**

DOSSIER B

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Philippe CORREGE – Président
Valérie BEDERE – Commissaire enquêteur
Pascal MONNET – Commissaire enquêteur

1. CONTEXTE

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) s'appuie sur le souhait des élus de la communauté de communes Chalosse Tursan de bâtir un projet de territoire cohérent avec le bassin de vie, les enjeux économiques, les transports, les services et l'environnement.

La procédure d'élaboration de ce document, prescrite par délibération du conseil communautaire le 28 septembre 2017, a fait l'objet d'une procédure de concertation. Le projet de PLUi a été arrêté par délibération le 14 novembre 2024.

La procédure nécessite par ailleurs d'abroger les cartes communales de douze communes du territoire.

Enfin, trente-neuf communes du territoire souhaitent réviser leur zonage d'assainissement des eaux usées et la commune d'Aubagnan s'est engagée dans l'élaboration de son schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique unique prescrite par la présidente de la communauté de communes Chalosse Tursan¹⁰ porte sur les dispositions des quatre projets suivants :

- **Projet 1** : élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- **Projet 2** : abrogation de douze cartes communales ;
- **Projet 3** : révision des zonages d'assainissement de trente-neuf communes ;
- **Projet 4** : élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan.

Conformément à l'article L123-6 du Code de l'environnement, il peut être procédé à une enquête unique pour l'ensemble de ces quatre projets.

Le dossier soumis à enquête publique unique doit dans ce cas comporter les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

La commission d'enquête doit donc émettre un avis sur chacun de ces quatre projets.

1.2. Cadre juridique

Les textes

La commission d'enquête, lors de l'analyse de ces projets et la mise en œuvre de l'enquête publique unique, s'est notamment appuyée sur les textes législatifs et réglementaires suivants :

- **Code de l'urbanisme**, notamment les articles :
 - **L103-2** et suivants relatifs à la concertation.
 - **L104-1** à **L104-6**, **R104-12** relatifs à l'évaluation environnementale.
 - **L132-1** et suivants relatifs à la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme.
 - **L151-1** et suivants, **L153-1** et suivants relatifs au plan local d'urbanisme.
- **Code Général des Collectivités Territoriales**, notamment les articles :
 - **L2224-10**, **R2224-8** et **R2224-9** relatifs aux zonages d'assainissement.
 - **L2224-10**, alinéas 3° et 4° : zonage destiné à maîtriser, collecter, stocker et traiter les eaux pluviales et de ruissellement.
 - **L2224-10** : enquête publique.

¹⁰

Arrêté n° ARR2024EH251101 du 25 novembre 2024.

- **Code de l'environnement**, notamment les articles :
 - **L123-1** et suivants, **R123-1** et suivants relatifs à l'enquête publique.
 - **L123-6** et **R123-7** relatifs à l'enquête publique unique.
 - **R122-17, paragraphe II, alinéa 4°** : application aux zones mentionnées à l'art. L2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
 - **R122-18** : examen au cas par cas.

Les décisions et avis

Les quatre projets s'inscrivent dans le cadre particulier des décisions et avis suivants :

- **Elaboration du PLUi** :
 - délibération du 28 septembre 2017 du conseil communautaire, prescrivant l'élaboration du PLUi et définissant les objectifs du PLUi ainsi que les modalités de la concertation ;
 - délibération du 14 novembre 2024 du conseil communautaire, approuvant le bilan de la concertation ;
 - délibération du conseil communautaire du 14 novembre 2024, arrêtant le projet du PLUi (1^{er} arrêt) ;
 - délibération du conseil communautaire du 22 mai 2025, arrêtant le projet de PLUi (2^e arrêt) ;
 - avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine du 24 février 2025.
- **Abrogation des douze cartes communales** :
 - délibération du 14 novembre 2024 du conseil communautaire, prescrivant l'abrogation des cartes communales opposables aux tiers des communes de Banos, Coudures, Horsarrieu, Mant, Momuy, Monségur, Montaut, Montgaillard, Montsoué, Peyre, Sainte-Colombe et Saint-Cricq-Chalosse ;
 - délibérations des 12 conseils municipaux des communes concernées, donnant un avis favorable à l'abrogation de leur carte communale respective.
- **Révision des zonages d'assainissement de trente-neuf communes** :
 - délibérations des conseils municipaux, prescrivant la révision des zonages d'assainissement pour les communes concernées ;
 - délibérations des conseils municipaux, arrêtant les zonages d'assainissement communaux des communes concernées et les soumettant à enquête publique ;
 - décisions de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, ne soumettant pas à évaluation environnementale la révision du zonage d'assainissement de chaque commune concernée.
- **Elaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan** :
 - délibération du conseil municipal du 21 février 2022, prescrivant l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) ;
 - délibération du conseil municipal du 5 décembre 2024, arrêtant le SDGEP et le soumettant à enquête publique ;
 - décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine du 27 juin 2025, après examen au cas par cas, ne soumettant pas à évaluation environnementale l'élaboration du SDGEP.

La procédure d'enquête publique unique

Les procédures d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, d'abrogation d'une carte communale, de révision d'un zonage d'assainissement des eaux usées, d'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, exigent qu'une enquête publique soit réalisée pour chacun de ces projets.

Par ailleurs, le Code de l'environnement (*article L123-6*) précise qu'il « *peut être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes*

peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public ».

Les quatre projets étant étroitement liés et complémentaires, ils peuvent faire l'objet d'une enquête publique unique dès lors que « *les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête* » (article L123-6 du Code de l'environnement).

Ainsi, cette enquête publique unique s'inscrit dans le cadre des documents suivants :

- Protocole d'accord :
 - entre la communauté de communes et les trois porteurs du projet de révision des zonages d'assainissement des trente-neuf communes ;
 - entre la communauté de communes et la commune d'Aubagnan, porteur du projet du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.Ce protocole d'accord désigne la communauté de communes comme autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique unique.
- Délibérations des parties prenantes au protocole d'accord, décidant la mise en place d'une enquête publique unique et désignant comme autorité organisatrice la communauté de communes.

1.3. Caractéristiques des projets

► Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

Généralités

La communauté de communes Chalosse Tursan, créée en 2017 et compétente dans le domaine « *plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* », porte le présent projet.

Son territoire s'étend sur une superficie d'environ 58 700 hectares (587 km²) et regroupe cinquante communes, dont cinq sont reconnues comme communes « polarités » :

- pôles de centralité : Hagetmau et Saint-Sever ;
- pôles d'équilibre : Geaune et Samadet ;
- pôle de développement : Haut-Mauco

Le territoire est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT Adour Chalosse Tursan), approuvé en 2019, dont le périmètre recouvre le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) éponyme, composé de 150 communes au sein de 6 communautés de communes.

Il est en outre concerné par :

- le PLUi du Tursan, approuvé en 2016 et couvrant 16 communes ;
- 3 PLU communaux dits « grenellisés » ;
- 14 PLU d'ancienne génération ou de cartes communales ;
- le règlement national d'urbanisme (RNU), appliqué à 16 communes sans document d'urbanisme.

Il est enfin concerné par :

- un plan local de l'habitat (PLH) approuvé en 2019 ;
- un plan climat air énergie territorial (PCAET), approuvé en 2024.

La population est estimée à **26 568** en 2022 (données DGFIP).

Scénario de développement

Les choix politiques de développement de l'intercommunalité et les orientations d'urbanisme et d'aménagement sont traduits au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Celui-ci repose ainsi sur des orientations relatives à l'environnement et l'urbanisme, et des objectifs de modération de la consommation de l'espace :

- ♦ **Orientations générales d'aménagement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :**
 - Protéger les milieux naturels.
 - Prévenir les facteurs de risques et les nuisances.
 - Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement.
 - Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales.
 - Pérenniser les espaces supports d'activités agricoles et sylvicoles.
- ♦ **Orientations générales d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et des loisirs, d'équipement, de transports et déplacements, des réseaux d'énergie et numériques :**
 - Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines.
 - Renforcer, structurer et organiser le développement économique et commercial.
 - Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal.
 - Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité.
 - Contribuer à la transition énergétique et aux économies d'énergie.
- ♦ **Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**
 - Consommations d'espaces passées et objectifs chiffrés de réduction.
 - Déclinaison des objectifs de modération par destination.

Dans ce cadre, la communauté de communes s'appuie sur le SCoT et envisage d'accueillir **2 700 habitants** supplémentaires à l'horizon 2035, nécessitant la mise sur le marché annuelle de 181 logements (*avec une taille moyenne des ménages de 2,08 personnes*) pour un objectif de **2 000 logements** entre 2025 et 2035.

Par ailleurs, le projet établit une offre structurée en zones économiques et aménagements d'activités, en hiérarchisant les sites :

- Agrolandes, site spécifique ;
- des ZAE qualifiées de « majeures », autour de Saint-Sever et Hagetmau ;
- des ZAE et des sites « d'équilibre et de proximité », notamment à Geaune et Samadet ;
- des terrains répondant à des besoins ponctuels de renforcements d'entreprises.

Pour ce faire, la communauté de communes :

- Affirme le poids démographique et le rôle actuel et futur des cinq principales communes : Saint-Sever, Hagetmau, Geaune, Samadet et Haut-Mauco.
- Prévoit la création en extension urbaine ou en densification de :
 - 68 zones à urbaniser à court terme (**1AU – 108 ha**) :
 - à destination « Habitat » : 58 zones – 69 ha,
 - à destination « Activités ou Equipements » : 10 zones – 38,8 ha.
 - 5 zones à urbaniser à long terme (**2AU – 7,5 ha**).

Enfin, le projet de PLUi propose au sein du PADD de réduire d'au moins 30% la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) par rapport aux dix dernières années, soit une consommation maximale de 150 hectares d'espaces NAF sur dix ans toutes destinations confondues.

Zonage

Le projet de PLUi organise le territoire intercommunal en **zones** urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Il définit ainsi 7 types de zones U, 8 types de zones AU, 3 types de zones A et 6 types de zones N.

Il propose en outre trois types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- **72 OAP sectorielles** sur chacune des zones 1AU et 2AU, ainsi que sur deux secteurs de zone U :
 - 63 OAP « habitat »,
 - 9 OAP « activités économiques, équipements, services » ;
- **48 OAP « Densité de logements »**, destinées à définir un objectif d'accueil minimum de logements sur ces 48 sites classés en zones U (UB, UBv, UH) ;
- des OAP de **mise en valeur des continuités écologiques** ;
- des OAP **commerciales**.

En outre, le projet :

- propose 17 STECAL répartis en 4 types, pour une surface totale de 14,6 ha et 5,9 ha de consommation potentielle d'ENAF ;
- classe en espaces boisés classés (EBC) 7 269 ha de surfaces boisées ;
- identifie 57 emplacements réservés pour une superficie de 8,8 hectares ;
- identifie 1645 éléments du patrimoine local, 87 ha d'éléments surfaciques, 11 jardins, une trentaine de zones humides, des corridors écologiques et 47 km de haies bocagères au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- identifie 391 constructions bénéficiant d'une possibilité préalable de changement de destination, et pré-identifie 86 autres constructions ;
- instaure une servitude sur certains linéaires commerciaux en rez-de-chaussée au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

► Abrogation des cartes communales de douze communes

L'approbation du PLUi impose réglementairement l'abrogation des cartes communales des communes de Banos, Coudures, Horsarrieu, Mant, Momuy, Monségur, Montaut, Montgaillard, Montsoué, Peyre, Saint-Cricq-Chalosse, Sainte-Colombe.

Ainsi, la sectorisation définie au sein de chacune des cartes communales sera remplacée par le zonage proposé au sein du PLUi.

► Révision des zonages d'assainissement de trente-neuf communes

Les projets de révision des zonages d'assainissement, liée à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Chalosse Tursan visent à mettre en cohérence les prévisions de développement urbain du PLUi et la capacité des systèmes d'assainissement de chacune des communes.

Les trente-neuf communes concernées par la révision de leur zonage d'assainissement sont les suivantes :

Arboucave, Aubagnan, Aurice, Banos, Bats-Tursan, Castelnau-Tursan, Castelner, Cazalis, Clèdes, Coudures, Dumes, Eyres-Moncube, Fargues, Geaune, Haut-Mauco, Horsarrieu, Labastide-Chalosse, Lacajunte, Lacrabe, Lauret, Mant, Momuy, Montgaillard, Monget, Montsoué, Monségur, Montaut, Morganx, Payros-Cazautets, Pécorade, Peyre, Poudenx, Saint-Cricq-Chalosse, Sainte-Colombe, Samadet, Sarraziet, Serres-Gaston, Serrelous-et-Arribans, Urgons.

Contexte d'assainissement

- Les communes disposent d'un schéma d'assainissement approuvé, plus ou moins ancien.
- 22 des 39 communes disposent d'un assainissement collectif sur une partie de leur territoire. Ces 22 communes mettent en œuvre 23 systèmes d'assainissement collectif ; en effet, Aubagnan et Coudures possèdent un système commun, tandis que Bats et Samadet possèdent deux systèmes chacun.
- Les aptitudes des sols du territoire sont majoritairement défavorables à l'épandage souterrain, induisant un rejet des filières d'assainissement non-collectif au milieu hydraulique superficiel.
- Deux stations d'épuration ne sont pas conformes à la directive eaux résiduaires urbaines :
 - Geaune : l'ouvrage, ancien, est non conforme en performance.
 - Saint-Cricq-Chalosse : l'ouvrage est non conforme en performance et en équipement.

- Le taux moyen de non-conformité des systèmes d'assainissement individuel est de 60%, mais va de 31% (Sarraziet) à 90% (Aubagnan) :

Choix opérés pour les communes actuellement en assainissement non collectif

- 17 communes sur 39 ont décidé de maintenir l'assainissement non collectif. Parmi celles-ci :
 - 4 communes (Cazalis, Eyres-Moncube, Sainte-Colombe et Serres-Gaston) ont bénéficié d'une étude de scénarios de desserte par l'assainissement collectif de leur bourg ;
 - Eyres-Moncube a choisi de créer un assainissement collectif pour le bourg ancien.
- Concernant les systèmes d'assainissement autonome regroupé :
 - Ils sont prévus sur deux secteurs :
 - Momuy : zone 1AU représentant un potentiel de 5 logements ;
 - Serres-Gaston : projet de lotissement de 8 logements.
 - Il est nécessaire à Banos, conformément au règlement du PLUi, si le projet d'urbanisation des zones 1AUb comporte plus de 3 logements.
- 228 logements potentiels seront desservis par l'assainissement non-collectif. Le dossier souligne à cet égard le caractère limité et diffus du potentiel de développement.
- Aucun enjeu majeur vis-à-vis de l'environnement n'a été recensé au droit des secteurs concernés par un potentiel d'urbanisation. Dans ce cadre :
 - la filière d'assainissement préconisée pour les 17 communes est la suivante : « *sol reconstitué drainé de type filtre à sable vertical drainé ou autres systèmes de traitement agréés avec un rejet au milieu hydraulique superficiel* » ;
 - la dispersion des rejets après traitement est possible pour les communes suivantes :
 - Castelner : 3 logements,
 - Clèdes : 4 logements,
 - Fargues : 4 logements en zone 1AUa,
 - Momuy : 4 logements en zone 1AUa,
 - Pécorade : 6 logements en zone 1AUa,
 - Serrelous-et-Arribans : 3 logements en zone 1AUa.
 - Sainte-Colombe : une filière d'assainissement non-collectif avec infiltration dans le sol est envisageable pour 5 logements potentiels du bourg dont la zone 1AUb, impliquant ainsi une absence de rejet.

Choix opérés pour les communes actuellement en assainissement collectif partiel

- Les zonages d'assainissement retenus consistent à :
 - actualiser la zone d'assainissement collectif aux zones urbaines déjà desservies par l'assainissement collectif ;
 - étendre la zone d'assainissement collectif aux futures zones d'urbanisation proposées au sein du PLUi.
- Ainsi, les critères des zonages proposés sont les suivants :
 - le potentiel de développement de l'urbanisation de ces communes est localisé en grande partie en zone desservie par l'assainissement collectif ;
 - une extension du réseau existant est prévue pour la majorité des communes, excepté Dumes, Lauret, Poudenx.
Ces extensions visent à raccorder les zones urbanisables 1AU et 2AU, mais également certaines zones ou parties de zones urbanisées au sein des communes : Arboucave (UB), Dumes (UB), Lacajunte (UB), Montaut (parcelle F87), Montsoué (UA) ;
 - quelques zones urbanisables demeurent toutefois en assainissement non collectif ;
 - le reste des territoires communaux demeure en assainissement non collectif.
- Le porteur du projet souligne :
 - aucun enjeu majeur vis-à-vis de l'environnement n'a été recensé au droit des secteurs concernés ;
 - le caractère souvent diffus du développement pour chaque zone concernée : faible quantité de logements répartis sur plusieurs secteurs.

- Concernant la capacité résiduelle future des stations d'épuration, le dossier indique que :
 - pour les communes de Bats (station d'épuration du bourg), Geaune et Montsoué, une partie des zones à urbaniser (AU) a été classée en zone 2AU (ouverture à l'urbanisation soumise à modification ou révision du PLUi) afin que leur urbanisation ne soit possible que sous condition d'une mise en service d'une nouvelle station d'épuration ;
 - pour les communes de Lauret et Morganx, la capacité de la station d'épuration sera atteinte lorsque le développement prévu au PLUi sera réalisé ;
 - pour la commune de Saint-Cricq-Chalosse dont les travaux de la nouvelle station d'épuration sont en cours, la capacité de celle-ci (300 EH) a été prise en compte pour la vérification de l'adéquation des infrastructures d'assainissement collectif avec le projet de développement de l'urbanisation.
- Concernant la non-conformité des stations d'épuration de Geaune et Saint-Cricq-Chalosse :
 - Geaune : un projet de nouvelle station d'épuration est en cours, d'une capacité de 1 200 EH (au lieu de 1 000 EH actuellement) et avec un rejet dans un autre cours d'eau.
 - Saint-Cricq-Chalosse : la mise en service de la nouvelle station d'épuration, d'une capacité de 300 EH (au lieu de 200 actuellement) et avec un rejet dans un autre cours d'eau, est prévue pour la fin de 2025.
- Les porteurs des projets évoquent enfin le cas particulier des deux communes suivantes :
 - Haut-Mauco : le développement des activités représente une charge polluante supplémentaire à traiter sur la STEU, évaluée à 300 EH (280 EH pour les zones UXd2 et 1AUX d'Agrolandes et 20 EH pour la seconde zone 1AUX liée au projet d'implantation de l'UTD).
Le respect de la convention PUP d'Agrolandes vis-à-vis de la charge polluante maximale à raccorder au système d'assainissement collectif communal est par conséquent nécessaire ;
 - Montaut : l'entreprise Lafitte envisageant de déconnecter ses eaux usées du système d'assainissement collectif communal, la commune a pour projet la reconfiguration de la station d'épuration actuelle à une capacité de 600 EH.

► Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan

Le Code général des collectivités territoriales (*article L2224-10, alinéas 3° et 4°*) précise que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Dans ce contexte, la commune d'Aubagnan, compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines, a décidé de se doter d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP).

Le dossier présente :

- un diagnostic ;
- des propositions d'aménagements, d'ordre curatif, portant sur des secteurs concernés par des problèmes avérés ;
- le zonage des eaux pluviales, d'ordre préventif, proposant des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales applicables pour les projets de construction et d'urbanisation.

Mesures curatives

Le diagnostic présente les neuf secteurs à problèmes identifiés par la commune, parmi lesquels :

- un concerne un glissement de terrain et ne rentre pas dans le cadre du présent SDGEP ;
- un concerne une combinaison d'insuffisance de fossé (désordre pluvial, pris en compte par le SDGEP) et de débordement du Gabas (désordre fluvial, non pris en compte par le SDGEP).

Le dossier précise par ailleurs que les problèmes pluviaux recensés sont peu nombreux et représentent en général des enjeux faibles, en termes d'aléa et de vulnérabilité.

Le porteur du projet propose des aménagements chiffrés dans le cadre des problématiques liées aux inondations, le plus souvent de voiries, au sein de ces neuf secteurs.

Ils portent notamment sur :

- l'entretien régulier des fossés ;
- la création ou le reprofilage de fossés ;
- la reprise ou la mise en place de busages adaptés.

Mesures préventives

La typologie des mesures s'appuie sur :

- l'incitation à l'infiltration à la parcelle ;
- la maîtrise de l'imperméabilisation, grâce à la compensation de l'imperméabilisation, en réalisant un volume de stockage proportionnel à la surface imperméabilisée ;
- la définition de prescriptions concernant les constructions et le bâti ;
- la définition de zones d'application de ces mesures.

Les trois zones d'application différenciée de ces mesures (zones C, T et RSi), présentées au sein du dossier, ont été définies en fonction des critères suivants :

- l'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales ;
- la pente du terrain naturel ;
- la vulnérabilité face au risque de remontée de nappe.

1.4. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 8 septembre au mercredi 8 octobre 2025 à 12 heures, soit 31 jours consécutifs.

Le public a été informé, conformément à la réglementation en vigueur, par la diffusion dans la presse et l'affichage en mairies de l'avis d'enquête publique unique.

Le public a été accueilli lors de 16 permanences :

- Mardi 9 septembre en mairie d'Hagetmau.
- Mardi 9 septembre au siège de la communauté de communes.
- Jeudi 11 septembre en mairie de Geaune.
- Lundi 15 septembre en mairie de Geaune.
- Lundi 15 septembre au siège de la communauté de communes.
- Mercredi 17 septembre au siège de la communauté de communes.
- Samedi 20 septembre en mairie d'Hagetmau.
- Jeudi 25 septembre au siège de la communauté de communes.
- Jeudi 25 septembre en mairie d'Hagetmau.
- Vendredi 26 septembre en mairie de Geaune.
- Jeudi 2 octobre au siège de la communauté de communes.
- Jeudi 2 octobre en mairie d'Hagetmau.
- Samedi 4 octobre en mairie d'Hagetmau
- Mercredi 8 octobre au siège de la communauté de communes, en mairies d'Hagetmau et de Geaune.

2. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette synthèse s'appuie sur les éléments relevés au sein du dossier, les dispositions des textes législatif et réglementaire précisés au sein du rapport d'enquête, les observations du public, les réponses fournies par le porteur du projet aux observations du public, à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), aux avis des personnes publiques associées (PPA) et aux questions de la commission d'enquête.

Elle présente pour chacun des quatre projets de l'enquête publique unique, les éléments contribuant à forger l'avis de la commission d'enquête, et met notamment en exergue les points donnant lieu à une réserve ou une recommandation développées dans le chapitre suivant.

2.1. La procédure générale

- Le porteur du projet a décidé de recourir à une **enquête publique unique**, portant sur :
 - le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
 - l'abrogation des cartes communales de douze communes,
 - le projet de révision des zonages d'assainissement de trente-neuf communes,
 - le projet d'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan.

Cette procédure s'appuie sur les articles L123-6 et R123-7 du Code de l'environnement.

- La décision du 12 juin 2025 du président du tribunal administratif de Pau a désigné la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique en question.
- L'arrêté du 15 juillet 2025 de la présidente de la communauté de communes Chalosse Tursan a prescrit l'enquête publique unique.
- La commission d'enquête a été associée à la préparation de l'enquête publique, notamment dans le cadre de la rédaction de l'arrêté prescrivant l'enquête et l'avis d'enquête, mais également pour l'utilisation du registre dématérialisé et du traitement des observations du public.
- La publication de l'avis d'enquête au sein de deux journaux quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant l'ouverture de cette enquête ainsi que les affichages, ont été réalisés conformément à la réglementation.
- La commission d'enquête a tenu 16 permanences au sein des mairies de Geaune et Hagetmau, ainsi qu'au siège de la communauté de communes à Saint-Sever, aux jours et heures précisés au sein de l'avis.
- Les dossiers et les registres d'enquête ont été placés à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique, au sein des mairies de Geaune et Hagetmau, ainsi qu'au siège de la communauté de communes, siège de l'enquête publique, durant les heures d'ouverture des trois lieux concernés.
- Le public a eu la possibilité de formuler ses observations sur quatre types de supports différents : le registre dématérialisé, les trois registres papier, par courriel et par courrier.
- L'enquête s'est déroulée sans incident notable.

2.2. Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

La procédure

- Le conseil communautaire de Chalosse Tursan a :
 - prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation le 28 septembre 2017 ;
 - approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi le 14 novembre 2024 ;
 - arrêté le projet une seconde fois le 22 mai 2025, sans modification du dossier.
- La procédure d'élaboration du PLUi a fait l'objet d'une concertation.

Le dossier d'enquête présenté par le porteur du projet

- Le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation applicable au projet objet de l'enquête (*article R123-8 du Code de l'environnement*), notamment :
 - l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine ;
 - un résumé non technique ;
 - les avis des organismes publics associés et consultés ;
 - le bilan de la concertation.
- Il contenait les informations nécessaires à la compréhension du projet.
- Concernant la forme, le dossier comprenait les différents documents exigés par la réglementation (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, orientations d'aménagement et de programmation, règlement, annexes).

La commission d'enquête note quelques ajustements possibles, certes sans conséquence sur l'appréhension globale du projet par le public, mais dont la prise en compte améliorerait la cohérence générale du document.

- Conserver la structure générale du dossier adoptée pour l'enquête publique, modifiée par rapport au dossier initial, concernant notamment :
 - la présentation du résumé non technique en tant que document unique, facilement accessible,
 - la présentation organisée du tome 0 relatif aux délibérations et aux avis de la MRAe et des PPA.
- Le résumé non technique gagnerait à préciser les raisons qui ont guidé le souhait de la communauté de communes d'élaborer ce document d'urbanisme intercommunal applicable sur le territoire d'une part, à présenter le contexte réglementaire d'élaboration du PLUi d'autre part.
- La présentation de certains documents est perfectible. Ces améliorations concernent entre autres :
 - l'ajout d'un sommaire unique et détaillé du rapport de présentation scindé en deux tomes (*Pièce 1 – Tomes 1 et 2*),
 - la finalisation du sommaire des annexes du rapport de présentation (*Annexes – Etudes des milieux naturels – Etude « Amendement Dupont »*),
 - l'ajout d'explications concernant l'amendement Dupont, dont un lecteur non initié a des difficultés à comprendre sa présence au sein du dossier.

Ces points relatifs à la forme générale du dossier font l'objet d'une recommandation.

- Concernant le fond, la mise en conformité réglementaire des points susceptibles de constituer une illégalité relevée par les services de l'Etat est nécessaire.

Ce point relatif aux points d'illégalité potentielle fait l'objet d'une recommandation.

Les avis de la mission régionale d'autorité environnementale et des personnes publiques associées

- Outre la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), les organismes suivants ont émis un avis assorti de remarques à propos du projet de PLUi :
 - l'Etat (direction départementale des territoires et de la mer) ;
 - le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Adour Chalosse Tursan ;
 - le conseil départemental des Landes ;
 - la chambre d'agriculture des Landes ;
 - la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
 - le syndicat Adour Midouze ;
 - l'institution Adour ;
 - le syndicat des eaux du Marseillon et du Tursan ;
 - RTE ;
 - la chambre de commerce et d'industrie des Landes (CCI) ;

- l'association SEPANSO.
- Parmi les organismes associés ou consultés, plusieurs ont formulé un avis sans remarques ni observations :
 - l'INAO ;
 - la communauté de communes d'Aire sur l'Adour ;
 - la communauté de communes Lacq Orthez ;
 - la communauté de communes Terres de Chalosse.
- Les 50 communes du territoire Chalosse Tursan se sont également exprimées ainsi :
 - Avis favorable :
Arboucave, Audignon, Aurice, Banos, Bas-Mauco, Cauna, Clèdes, Coudures, Dumes, Eyres-Moncube, Haut-Mauco, Labastide-Chalosse, Lacajunte, Lauret, Mant, Mauries, Monget, Monségur, Montaut, Montsoué, Pécorade, Puyol-Cazalet, Sainte-Colombe, Samadet, Sarraziet, Sorbets, Urgons.
 - Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations :
Aubagnan, Castelnau-Tursan, Cazalis, Fargues, Hagetmau, Horsarrieu, Miramont-Sensacq, Momuy, Montgaillard, Morganx, Peyre, Pimbo, Poudenx, Saint-Cricq-Chalosse, Serres-Gaston, Serreslous-et-Arribans.
 - Avis défavorable :
Bats, Castelner, Geaune, Lacrabe, Payros-Cazautets, Philondenx, Saint-Sever.
- Les remarques et observations formulées ont porté principalement sur :
 - des points nécessitant des compléments de méthodologie, d'explications, de précisions ;
 - des ajustements sur les stratégies adoptées ;
 - des ajouts/modifications à apporter aux règlements graphique et/ou écrit ;
 - des ajouts/modifications à apporter aux documents ;
 - des apports d'information complémentaires utiles à la mise en œuvre du PLUi ;
 - des demandes de modification concernant la constructibilité de parcelles ou de zones, des retraits d'EBC, des ajustements de règles, des ajustements sur la délimitation de zonages, des corrections sur le règlement écrit concernant les avis des communes.
- La communauté de communes a apporté des éléments de réponse aux différentes remarques :
 - en envisageant la possibilité, parfois en s'engageant, à réaliser des modifications ou à produire des éléments complémentaires et à les intégrer au projet qui sera soumis à approbation ;
 - en expliquant les raisons des choix de la collectivité lorsque ceux-ci ne correspondent pas aux propositions formulées dans les avis.

Les observations du public

- Le projet a suscité un intérêt relatif de la part du public :
 - le registre dématérialisé a reçu 652 visites ;
 - 226 contributions relatives au PLUi ont été enregistrées au cours de l'enquête publique ;
 - 188 personnes ont souhaité rencontrer les commissaires enquêteurs.
- 15 communes dont une commune extérieure à la communauté de communes, 1 association, 1 personne publique associée et la communauté de communes ont fait part de leurs observations.
- L'ensemble des observations a fait l'objet de réponses de la part de la communauté de communes.
- Chaque observation a été traitée et a fait l'objet d'une appréciation de la commission d'enquête.

Le projet

- Les orientations et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définissent un projet de territoire à partir d'enjeux pertinents au regard du diagnostic.
- Le projet de territoire, traduit par le PADD, n'a pas été remis en cause par les personnes publiques associées.
- Le projet s'adosse, dans une large mesure, sur le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le plan local de l'habitat (PLH) approuvés en 2019, dont le porteur du projet souligne la nécessaire fiabilisation de certaines données au regard de l'ancienneté des deux documents.
Toutefois, dans le cadre de l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programme, la mise en perspective de la compatibilité du PLUi avec le PLH est annoncée au sein du chapitre *ad hoc*, mais n'est pas développée.

Ce point fait l'objet d'une réserve.

- Les documents opérationnels traduisent les orientations du PADD, notamment le tome 2 du rapport de présentation dont le contenu argumente justement les choix opérés par la communauté de communes.
- La communauté de communes, dans les réponses apportées aux observations des PPA, semble prendre en compte une grande partie des avis. Elle a, au demeurant, présenté l'ensemble de ses réponses au sein d'un document synthétique. Ces positions, annoncées avant la mise à l'enquête publique, ne semblent pas remettre en cause l'économie générale du projet.
- Les éléments thématiques de synthèse présentés *infra* sont indissociables de l'analyse thématique développée au sein du rapport (*Dossier A – Chapitre D – § 3 : Analyse thématique – Pages 49 à 69*).

► Thème 1 : Scénario de développement

■ **Concernant le scénario démographique :**

Le scénario démographique défini par la communauté de communes, manifestement éloigné de la tendance démontrée sur la période 2010-2021, s'appuie sur les données du SCoT et du PLH dont la probable décorrélation avec la situation actuelle est relevée, et sur un frémissement constaté par les communes en 2021 et 2022.

Cette rupture de tendance, soulignée également par les services de l'Etat et la MRAe, doit inciter la communauté de communes à compléter son argumentaire.

■ **Concernant le besoin en logements :**

Les chiffres relatifs aux besoins en logements, bien que s'inscrivant *a priori* dans les enveloppes de productions de logements cadrées par le PLH et le SCoT, méritent d'être consolidés.

La méthodologie employée par la communauté de communes pour le décompte des logements vacants semble indubitablement pertinente.

Les ajustements des dispositions des OAP en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS) permettront l'application des dispositions du règlement en la matière.

■ **Concernant la consommation d'espaces NAF :**

La réduction d'au moins 30% affichée au sein du PADD, validée par les services de l'Etat, est présentée comme un objectif intermédiaire. Elle est à ce titre prévue d'être réajustée dans le cadre de la mise en œuvre complète de la trajectoire « Zéro artificialisation nette – ZAN ».

Le projet propose une réduction de consommation d'environ 37%. Toutefois, la prise en compte des années 2023 et 2024 dans le calcul de la consommation d'espaces NAF est réglementairement obligatoire.

■ **Concernant les capacités de densification :**

La présentation des capacités de densification paraît pertinente est exhaustive.

Certains points de ce thème font l'objet de recommandations.

► Thème 2 : Développement urbain et économique

▪ **Concernant le développement urbain :**

La traduction réglementaire et graphique semble cohérente et correspondre aux choix du PADD.

Les critères de définition du hameau ou « quartier rural » ont été précisés par la communauté de communes au sein de son mémoire en réponse.

Par ailleurs, il semble également nécessaire que les OAP relatives aux secteurs à vocation d'accueil d'activités, intègrent explicitement la protection visuelle et sonore des riverains, le risque incendie et le respect des prescriptions « aléa feu de forêts ».

La communauté de communes apporte des réponses argumentées aux nombreuses demandes de constructibilité, confirmant dans la majorité des cas sa volonté de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Certaines demandes pourraient toutefois être réétudiées, au regard de la configuration particulière de l'environnement.

▪ **Concernant le développement économique :**

La traduction réglementaire et graphique du PLUi confirme les choix du PADD dans le cadre du développement économique du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) commerciales, au travers des secteurs d'application et des dispositions applicables, s'inscrivent sans nul doute dans la politique générale de revitalisation économique et commerciale des centres de villes et de bourgs.

Il semble également nécessaire que les OAP relatives aux secteurs à vocation d'accueil d'activités, intègrent explicitement la protection visuelle et sonore des riverains, le risque incendie et le respect des prescriptions « aléa feu de forêts ».

Les implications des modifications de zonages acceptées par la communauté de communes devront être traduites en termes de consommation d'espaces NAF.

Ces deux derniers points font l'objet d'une recommandation et d'une réserve.

► Thème 3 : Zonages particuliers

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), les emplacements réservés et les périmètres et linéaires de diversité commerciale protégée sont déclinés dans le rapport de présentation et les dispositions du règlement. Ils s'inscrivent dans les orientations énoncées au sein du PADD et ont été utilisés à bon escient.

En revanche, les surfaces des emplacements réservés ne semblent pas être prises en compte dans la comptabilisation de la consommation foncière.

En outre, la réglementation graphique ne précise ni la numérotation des emplacements réservés, ni ne présente en légende la liste et leur affectation.

Enfin, une synthèse des emplacements réservés supprimés par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur compléterait utilement l'information des administrés.

Ces points font l'objet de recommandations.

► Thème 4 : Changements de destination

Le changement de destination constitue un outil efficace pour la sauvegarde du patrimoine bâti d'une part, pour la conservation de potentialité d'habitat dans les zones A et N d'autre part.

A ce titre, le suivi des demandes et des réalisations dans ce domaine grâce à l'indicateur « *nouveaux logements créés par changement de destination* » est pertinent.

► Thème 5 : Milieux naturels

La transposition réglementaire de la trame verte et bleue (TVB) correspond aux objectifs du PADD. A ce titre, sa prise en compte a déterminé en grande partie les choix d'aménagement et de protection du territoire communautaire, notamment par

la mise en place de protections relatives aux espaces boisés classés (EBC), aux corridors écologiques et aux espaces naturels de zones humides.

La protection et la mise en valeur des haies bocagères ont également été prises en compte et devront faire l'objet d'une attention particulière.

Les points perfectibles relevés par les PPA seront dans une très large mesure pris en compte par la communauté de communes. Les réponses négatives sont argumentées.

Le zonage EBC couvre *a priori* environ 12% du territoire et représente 50% de la surface boisée globale, induisant de fortes contraintes pour la gestion forestière par les propriétaires et exploitants des parcelles concernées.

Enfin, la superposition des trames sur le règlement graphique nuit à la lisibilité générale.

Certains points font l'objet d'une recommandation.

► Thème 6 : Photovoltaïque

L'objectif du PADD de soutien au développement de projets de production d'énergies renouvelables dans le cadre de sa contribution à la transition énergétique et aux économies d'énergie est traduit dans les enjeux et orientations du PLUi pour les filières photovoltaïques au sol et agrivoltaïques, mais n'est pas suffisamment explicité pour le photovoltaïque flottant.

Ce point fait l'objet d'une recommandation.

► Thème 7 : Mobilité

Face au constat pertinent relatif à la complexité de la mobilité sur le territoire, le PADD propose des orientations générales de nature à pallier les difficultés diagnostiquées dans le domaine routier et celui de la mobilité des habitants, certes difficilement transposables au sein des documents opérationnels du PLUi, mais qui correspondent à une vision à long terme de développement du territoire et ne devront pas demeurer à l'état de vœux pieux.

La politique cyclable du territoire pourrait être structurée et visibilisée au sein d'un schéma directeur cyclable.

► Thème 8 : Risques

Les risques ont été identifiés au sein du PADD, explicités dans les documents de présentation et traduits au sein du règlement écrit et graphique.

Des compléments et des corrections ont été demandés par la MRAe et l'Etat et seront apportés par la CCCT.

La commission d'enquête estime que les dispositions limitant les droits à construire dans les zones inondables, jugés contraignants par certains contributeurs, visent prioritairement à protéger les personnes et les biens.

► Thème 9 : Eau – Assainissement

La commission note que les réseaux d'assainissement et les stations d'épuration (STEP) sont généralement adaptés à l'urbanisation actuelle du territoire et aux développements prévus dans le projet de PLUi. Les cas problématiques sont traités et concernent Geaune et Saint-Cricq-Chalosse dont les STEP ne sont pas conformes.

La commission relève toutefois que, outre le cas connu de Bats dont la STEP est sous-dimensionnée au regard du développement prévu, d'autres communes voient leur charge résiduelle future quasiment nulle par rapport à leur capacité ; ce constat concerne les communes de Lauret, Mant et Montsoué.

Elle note en outre que la situation des installations d'assainissement individuel doit être traitée afin de réduire le nombre de non-conformités.

La CCCT s'engage à compléter et à modifier les documents dans le sens des avis formulés par les PPA et PPC.

La commission relève des interrogations relatives au principe d'assainissement autonome regroupé, dont le financement partagé entre les propriétaires ne pourra être effectif que si les demandes d'urbanisme sont concomitantes, ce qui est rarement le cas.

Enfin, la multiplicité des intervenants constitue une source potentielle d'iniquité pour les administrés.

Certains points font l'objet d'une recommandation.

2.3. Abrogation des douze cartes communales

La procédure

- La procédure, en vertu du principe de parallélisme des formes et des procédures, répond aux exigences de la réglementation.
Ainsi, l'approbation du PLUi impose réglementairement l'abrogation des cartes communales des douze communes concernées.
- Les douze communes ont décidé de recourir réglementairement à une enquête publique unique, en désignant la communauté de communes comme autorité organisatrice de l'enquête.
- Le dossier d'enquête spécifique à l'abrogation des douze cartes communales comprenait les pièces exigées par la réglementation.

Le projet

- Les objectifs des douze cartes communales ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement du PADD de la communauté de communes Chalosse Tursan.
- La sectorisation définie au sein de chacune des douze cartes communales sera remplacée par le zonage proposé au sein du PLUi.

2.4. Révisions des zonages d'assainissement de trente-neuf communes

La procédure et le dossier d'enquête

- Les communes ont décidé de recourir réglementairement à une enquête publique unique, en désignant la communauté de communes comme autorité organisatrice de l'enquête.
- Les trente-neuf dossiers d'enquête spécifiques à la révision des trente-neuf zonages comprenaient chacun les pièces exigées par la réglementation, notamment la délimitation des zones d'assainissement de la commune, faisant apparaître les agglomérations d'assainissement comprises dans les périmètres du zonage, ainsi qu'une notice justifiant le zonage envisagé.

Chacune de ces notices contenait les informations nécessaires à la compréhension des projets.
- Chaque dossier d'enquête comprenait par ailleurs la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas.
- Enfin, le dossier global était accompagné d'une note de synthèse.

Le projet

- Les notices explicatives, individualisées pour les trente-neuf communes, présentent précisément les enjeux propres à chaque commune, le diagnostic dans les domaines de l'assainissement collectif et non collectif, ainsi que les choix communaux en matière de zonage d'assainissement.

- Les zonages d'assainissement retenus ont tenu compte des futures zones d'urbanisation proposées au sein du PLUi. Toutefois, quelques zones urbanisables demeurent en assainissement non collectif, malgré des conditions défavorable des terrains pour l'infiltration des eaux usées.
- Ces choix communaux sont argumentés par l'absence d'enjeux environnementaux au droit des secteurs et par le caractère diffus du développement.
- Un système d'assainissement autonome regroupé est prévu sur trois secteurs.
- Le taux moyen de non-conformité des systèmes d'assainissement individuel est de 60%.
- La non-conformité des stations d'épuration de Geaune et Saint-Cric-Chalosse d'une part, la capacité résiduelle future des stations d'épuration d'autre part, ont été prises en compte dans la définition des caractéristiques des zones urbanisables.

Certains points font l'objet d'une recommandation.

2.5. Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan

La procédure et le dossier d'enquête

- La commune d'Aubagnan a décidé de recourir réglementairement à une enquête publique unique, en désignant la communauté de communes comme autorité organisatrice de l'enquête.
- Le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation, notamment la délimitation des zones d'assainissement de la commune, ainsi qu'une notice justifiant le zonage envisagé.
La notice contenait les informations nécessaires à la compréhension du projet.
- Le dossier d'enquête comprenait par ailleurs la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas.

Le projet

- Le diagnostic, de qualité, met en exergue les problèmes pluviaux sur neuf secteurs, dont il souligne le faible nombre et pour lesquels il estime en général les enjeux faibles, en termes d'aléa et de vulnérabilité.
- Le découpage du territoire communal en trois zones, pertinent, permet d'adapter et prioriser les travaux curatifs, afin de parvenir à un traitement adéquat des eaux de pluie sans risque majeur d'inondation.
- La typologie des mesures préventives est classique et concerne les projets de construction et d'urbanisation.
- L'évolution des zones urbanisables ne semble pas de nature à remettre en cause les mesures proposées.
- L'application des pourcentages de pleine terre en fonction de l'occupation des sols, précisés au sein du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), aurait pu être mentionnée.

Ce dernier point fait l'objet d'une recommandation.

3. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cet avis procède des appréciations et commentaires développés au sein du présent rapport (Dossier A – Analyse thématique – Pages 48 à 68). Il ne peut par conséquent être dissocié de ceux-ci et doit être en outre appréhendé en se référant au paragraphe précédent (Dossier B – § 2. Conclusions – Pages 164 à 171).

3.1. Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

La commission d'enquête :

► **Concernant la procédure, le dossier d'enquête et la participation du public**

- note que le choix de porter le projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) par la communauté de communes Chalosse Tursan, compétente en matière d'urbanisme, est conforme aux dispositions de la législation ;
- constate que le choix d'une procédure d'enquête publique unique répond aux dispositions de la réglementation (art. L123-6 et R123-7 du Code de l'environnement) ;
- estime que la procédure d'enquête publique unique s'est déroulée conformément aux dispositions de la réglementation (art. L123-1-A à L123-18 et R123-1 à R123-27 du Code de l'environnement) ;
- estime par ailleurs que le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation (art. R123-8 du Code de l'environnement), notamment l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la réponse de la communauté de communes ;
- estime que l'information du public préalablement à l'enquête publique unique a été réalisée conformément à la réglementation (art. R123-9 et R123-11 du Code de l'environnement) ;
- constate que la participation du public a été significative en terme de contributions et de rencontres avec les commissaires enquêteurs, témoignant ainsi d'un certain intérêt basé dans une large mesure sur les conséquences individuelles du projet d'une part, mais concernant également le projet collectif d'autre part ;
- juge que l'information du public a été favorisée au cours de l'enquête par le choix de la communauté de communes d'utiliser un registre dématérialisé ;
- estime enfin que la communication préalable, dans le cadre de la phase de concertation destinée à informer le public du projet de modification du PLU, a été initiée notamment par des réunions publiques entre 2019 et 2024, et s'est appuyée sur des supports d'information normalement accessibles aux administrés de la communauté de communes ;

► **Concernant les avis de la mission régionale d'autorité environnementale et des personnes publiques associées**

La commission d'enquête :

- constate que les organismes concernés par le projet ont été associés conformément aux dispositions de la réglementation (art. L132-7 et 9 du Code de l'urbanisme) ;
- note les avis globalement favorables, parfois avec des réserves, émis par ces organismes ;
- constate en outre que l'avis défavorable, émis par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), porte sur la création de deux STECAL sur les communes de Poudenx et Mant ;
- constate enfin, de manière générale, que les remarques émises par ces différents organismes associés sont de nature à améliorer le projet ;
- attire toutefois l'attention du porteur du projet à propos de certaines observations formulées par l'Etat et susceptibles, selon celui-ci, de constituer des points d'illégalité ;

- incite fortement à cet égard la communauté de communes à initier une concertation avec les services de l'Etat, afin de consolider les ajustements possibles et lever ces différents points d'illégalité (**Recommandation**) ;

► **Concernant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal**

La commission d'enquête :

A propos de la forme du dossier

- recommande quelques ajustements dans le but d'améliorer la cohérence générale du document. Ces ajustements, détaillés *supra* (§ 2 du présent chapitre – Page 165), concernent la structure générale du dossier, le résumé non technique et la présentation de certains documents (**Recommandations**) ;

A propos du scénario de développement

- note le souhait du porteur du projet de considérer ce premier PLUi comme un document de transition, eu égard à la nécessaire prise en compte de la trajectoire « Zéro artificialisation nette – ZAN » dont les objectifs territorialisés auront été définis par le futur SCoT modifié ;
- recommande de compléter l'argumentaire relatif au scénario démographique retenu, manifestement éloigné de la tendance démontrée sur la période 2010-2021 (**Recommandation**) ;
- concernant le besoin en logement :
 - estime nécessaire de consolider les chiffres présentés au sein du dossier (**Recommandation**) ;
 - recommande d'ajuster les dispositions des OAP en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS), afin de favoriser l'application des dispositions du règlement en la matière (**Recommandation**) ;
- note la corrélation des objectifs du PLUi avec ceux du SCoT et du PLH, malgré l'ancienneté de ces deux documents ;
- concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :
 - estime indispensable d'ajuster la consommation passée, au regard des chiffres consolidés de consommation pour les années 2023 et 2024, tels que précisés par la communauté de communes au sein du mémoire en réponse (**Réserve**) ;
 - note la prise en compte de la consommation au titre de 2025 dans l'enveloppe des consommations futures d'espaces ;
- note, dans le cadre de l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programme, l'absence de mise en perspective de la compatibilité du PLUi avec le PLH au sein du chapitre *ad hoc* (**Réserve**) ;

A propos du développement urbain et économique

- note que la traduction réglementaire et graphique du PLUi confirme les choix du PADD relatifs au développement urbain et économique du territoire ;
- recommande d'intégrer au rapport de présentation l'argumentaire relatif à la définition territorialisée des hameaux, présenté par la communauté de communes au sein de son mémoire en réponse au procès-verbal des observations (**Recommandation**) ;
- concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - souligne le travail de définition des principes et programmes d'aménagement des zones AU, mais regrette l'absence d'un tableau synthétisant quantitativement les OAP et les zones AU par communes et par type de zones (**Recommandation**) ;
 - attire particulièrement l'attention sur l'adaptation des surfaces de transition en intégrant des aménagements de protection des zones urbanisées à proximité, le risque incendie et le respect des prescriptions « aléa feu de forêts » (**Recommandation**) ;

- considère que le porteur du projet apporte des réponses argumentées aux demandes de constructibilité et de changements de zonage et confirme sa volonté de modération des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- attire néanmoins son attention sur quelques demandes, pour lesquelles l'analyse de la commission d'enquête diffère de la réponse de la communauté de communes, et qui pourraient être reconsidérées au regard de l'environnement proche et du principe d'équité (*Recommandation*) ;
- approuve les OAP commerciales, dans le cadre de la politique générale de revitalisation économique et commerciale des centres de villes et de bourgs ;
- attire l'attention sur la nécessaire prise en compte des demandes de modifications de zonages économiques acceptées par la communauté de communes, qui devront être comptabilisées dans le cadre de la consommation d'espaces NAF (*Recommandation*) ;

A propos des zonages particuliers

- estime que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), les emplacements réservés et les périmètres et linéaires de diversité commerciale protégée s'inscrivent dans les orientations énoncées au sein du PADD et ont été utilisés à bon escient ;
- recommande en revanche d'intégrer les surfaces des emplacements réservés dans la consommation foncière (*Recommandation*) ;
- recommande de compléter les légendes de la réglementation graphique par la liste des emplacements réservés et leur affectation, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (*Recommandation*) ;
- estime que les informations réglementairement disponibles au sein du dossier gagneraient, dans un souci de transparence et d'exhaustivité vis-à-vis des administrés du territoire, à être complétées par des informations relatives aux emplacements réservés supprimés par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur (*Recommandation*) ;

A propos des changements de destination

- relève un nombre important de bâtiments identifiés et anticipe un potentiel de sollicitations difficile à estimer mais probablement considérable ;
- juge pertinent l'indicateur triennal intitulé « *nouveaux logements créés par changement de destination* », dédié au suivi des demandes et des réalisations dans ce domaine ;

A propos des milieux naturels

- considère que la transposition réglementaire de la trame verte et bleue (TVB) correspond aux objectifs du PADD ;
- relève la volonté de prise en compte par la communauté de communes des points perfectibles relevés par les personnes publiques associées (PPA) ;
- constate que la lisibilité des documents graphiques gagnerait à être améliorée, notamment au regard de la superposition des différentes trames (*Recommandation*) ;
- concernant les espaces boisés classés (EBC) :
 - note la volonté de préservation des espaces boisés, notamment au travers du classement de près de la moitié de la surface boisée du territoire ;
 - relève les fortes contraintes induites dans le cadre de la gestion forestière par les propriétaires et exploitants des parcelles concernées ;
 - recommande de prévoir une large communication afin d'informer sur les contraintes inhérentes au zonage EBC sur chaque commune, le contrôle au titre du Code de l'urbanisme relevant de la police du maire (*Recommandation*) ;

A propos du photovoltaïque

- souligne la volonté de la communauté de communes de ne pas prévoir de consommation d'ENAF pour les installations de production d'énergies renouvelables au sol ;

- note l'absence au sein du dossier de l'expression « *photovoltaïque flottant* » et recommande à ce titre d'expliciter la politique de la communauté de communes en la matière, au même titre que le photovoltaïque au sol et l'agrivoltaïsme (**Recommandation**) ;

A propos des mobilités

- approuve les orientations générales du PADD, de nature à pallier les difficultés diagnostiquées dans le domaine routier et celui de la mobilité des habitants ;
- constate en outre la difficulté de transposition de ces orientations au sein des documents opérationnels ;
- suggère toutefois de rendre visible la politique cyclable du territoire, au sein d'un schéma directeur cyclable ;

A propos des risques

- note la prise en compte des risques et des enjeux au sein du PADD, et leur traduction au sein des documents opérationnels ;

A propos de l'eau et de l'assainissement

- note que les adaptations des réseaux d'assainissement et des stations de traitement ont été prévus en fonction de l'urbanisation actuelle du territoire, et des développements programmés dans le projet de PLUi ;
- relève le taux élevé de non-conformité des installations d'assainissement individuel, et recommande d'engager des actions correctrices (**Recommandation**) ;
- note les interrogations relatives au principe d'assainissement autonome regroupé et recommande, dans la mesure où cette disposition ne concerne que trois secteurs 1AUarc, d'étudier l'opportunité d'une alternative moins contraignante pour les propriétaires dans sa mise en œuvre (**Recommandation**) ;
- concernant la gouvernance :
 - note la multiplicité des intervenants dans le domaine de la gestion ;
 - recommande à ce titre de reconsidérer le transfert de la compétence « Eau-Assainissement » des communes vers la communauté de communes, afin de préserver l'unité de celle-ci et garantir aux administrés une équité en termes de fourniture et de tarification (**Recommandation**) ;

3.2. Abrogation des douze cartes communales

La commission d'enquête :

- constate que la procédure, en vertu du principe de parallélisme des formes et des procédures, répond aux exigences de la réglementation ;
- estime que le dossier d'enquête relatif à l'abrogation des cartes communales comprenait les pièces exigées par la réglementation ;
- constate que les objectifs des douze cartes communales ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement de la communauté de communes ;
- note ainsi la nécessité réglementaire et d'uniformité programmatique pour l'unité du territoire d'abroger ces douze documents.

3.3. Révisions des zonages d'assainissement de trente-neuf communes

La commission d'enquête :

► Concernant la procédure, le dossier d'enquête et la participation du public

- constate que le choix d'une procédure d'enquête publique unique répond aux dispositions de la réglementation (*art. L123-6 et R123-7 du Code de l'environnement*) ;
- estime que la procédure d'enquête publique unique s'est déroulée conformément aux dispositions de la réglementation (*art. L123-1-A à L123-18 et R123-1 à R123-27 du Code de l'environnement*) ;
- estime par ailleurs que le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation (*art. R123-8 du Code de l'environnement*), notamment les trente-neuf décisions de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) après examen au cas par cas ;
- estime que l'information du public préalablement à l'enquête publique unique a été réalisée conformément à la réglementation (*art. R123-9 et R123-11 du Code de l'environnement*) ;
- constate que ces projets ont fait l'objet d'une contribution unique de la part du public ;

► Concernant les trente-neuf projets

- estime que les dossiers d'enquête présentaient l'ensemble des informations nécessaires à l'appropriation du sujet ;
- note les choix de zonage communaux relatifs à la prise en compte des futures zones d'urbanisation proposées au sein du projet de PLUi :
 - proposant généralement pour les communes dotées d'un système d'assainissement collectif une extension du réseau existant ;
 - mais conservant certaines zones urbanisables en assainissement non collectif ;
- relève à cet égard l'argumentaire relatif à l'absence d'enjeux environnementaux au droit des secteurs et au caractère diffus du développement envisagé ;
- recommande toutefois, au regard des conditions défavorables des terrains pour l'infiltration des eaux usées, d'envisager l'accès à l'assainissement collectif des communes concernées (**Recommandation**) ;
- note les interrogations relatives au principe d'assainissement autonome regroupé et recommande, dans la mesure où cette disposition ne concerne que trois secteurs 1AUarc, d'étudier l'opportunité d'une alternative moins contraignante pour les propriétaires dans sa mise en œuvre (**Recommandation**) ;
- relève le taux élevé de non-conformité des installations d'assainissement individuel, et recommande d'engager des actions correctrices (**Recommandation**) ;
- concernant la gouvernance :
 - note la multiplicité des intervenants dans le domaine de la gestion ;
 - recommande à ce titre de reconsidérer le transfert de la compétence « Eau-Assainissement » des communes vers la communauté de communes, afin de préserver l'unité de celle-ci et garantir aux administrés une équité en termes de fourniture et de tarification (**Recommandation**) ;

3.4. Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan

La commission d'enquête :

► Concernant la procédure, le dossier d'enquête et la participation du public

- constate que le choix d'une procédure d'enquête publique unique répond aux dispositions de

la réglementation (art. L123-6 et R123-7 du Code de l'environnement) ;

- estime que la procédure d'enquête publique unique s'est déroulée conformément aux dispositions de la réglementation (art. L123-1-A à L123-18 et R123-1 à R123-27 du Code de l'environnement) ;
- estime par ailleurs que le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation (art. R123-8 du Code de l'environnement), notamment la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) après examen au cas par cas ;
- estime que l'information du public préalablement à l'enquête publique unique a été réalisée conformément à la réglementation (art. R123-9 et R123-11 du Code de l'environnement) ;
- constate que ce projet n'a pas fait l'objet de contributions de la part du public ;

► Concernant le projet

- estime que le dossier d'enquête présentait l'ensemble des informations nécessaires à l'appropriation du sujet ;
- estime par ailleurs pertinent le découpage du territoire communal en trois zones, permettant ainsi d'adapter et de prioriser les travaux curatifs au sein des secteurs à enjeux identifiés lors du diagnostic ;
- juge adaptée la typologie des mesures préventives concernant les projets de construction et d'urbanisation ;
- relève l'évolution des zones urbanisables définies au sein du projet de PLUi au regard du développement de l'urbanisation adoptée dans le cadre du présent projet, manifestement sans conséquence sur les mesures proposées ;
- recommande de mentionner l'application des pourcentages de pleine terre en fonction de l'occupation des sols, définis au sein du projet de PLUi (**Recommandation**).

3.5. Les améliorations envisageables des quatre projets

Cette partie vise à **synthétiser les recommandations** développées *supra*. Elle doit par conséquent être appréhendée en se référant aux paragraphes précédents (*Dossier B – § 3. Avis de la commission d'enquête – Pages 170 à 176*).

► **Concernant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal**

Le premier PLUi de la communauté de communes Chalosse Tursan, présenté comme un document de transition par le porteur du projet, est important tant en termes d'engagement de la collectivité pour l'avenir que d'usage pour les administrés et les professionnels urbanistes. A ce titre, des ajustements et des compléments, sans remettre en cause l'économie du projet, pourraient être envisagés.

La commission d'enquête note que la communauté de communes Chalosse Tursan souscrit à de nombreuses propositions de modifications ou de corrections figurant au sein du mémoire en réponse ou au sein des réponses aux PPA et à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

La commission d'enquête en prend acte et considère qu'il ne s'agit pas de simples déclarations d'intention mais qu'elles seront effectivement appliquées au dossier avant son approbation.

Ainsi, la commission d'enquête formule **24 recommandations**, destinées à favoriser la lisibilité du document, à favoriser la compréhension générale du projet et des choix réalisés par la communauté de communes, et à compléter certains éléments de mise en œuvre du projet.

SYNTHESE DES RECOMMANDATIONS

1. **Favoriser la lisibilité des pièces du dossier**

- Conserver la structure générale du dossier adoptée pour l'enquête publique, notamment :
 - la présentation du résumé non technique en tant que document unique ;
 - la présentation organisée du tome 0 relatif aux délibérations et aux avis de la MRAe et des PPA.
- Améliorer la présentation de certains documents :
 - ajouter un sommaire unique au rapport de présentation scindé en deux tomes ;
 - finaliser le sommaire des annexes du rapport de présentation ;
 - intégrer une explication concernant l'amendement Dupont.
- Améliorer la lisibilité des documents graphiques sous format papier.

2. **Favoriser la compréhension du projet**

Le projet global :

- Présenter au sein du résumé non technique, au-delà de l'aspect réglementaire, les raisons qui ont guidé le souhait de la communauté de communes d'élaborer ce document d'urbanisme intercommunal applicable sur le territoire.

Scénario de développement :

- Compléter l'argumentaire relatif au scénario démographique retenu.
- Consolider les chiffres relatifs au besoin en logements.
- Ajuster les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS).

Développement urbain et économique :

- Intégrer l'argumentaire relatif à la définition territorialisée des hameaux.
- Concernant les OAP :
 - intégrer au rapport de présentation un tableau synthétisant quantitativement les OAP et les zones AU par communes et par type de zones ;
 - adapter les surfaces de transition au sein de chaque OAP en intégrant des aménagements de protection des zones urbanisées voisines, le risque incendie et le respect des prescriptions « aléa feu de forêts » ;
- Incrémenter à la consommation d'espaces NAF, les surfaces issues des modifications de zonages économiques acceptées par la communauté de communes.

Zonages particuliers :

- Intégrer les surfaces des emplacements réservés dans la consommation foncière.
- Compléter les légendes de la réglementation graphique par la liste des emplacements réservés et leur affectation.
- Compléter le rapport de présentation par des informations relatives aux emplacements réservés supprimés par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

3. **Favoriser l'application du projet**

Projet global :

- Porter une attention particulière aux points susceptibles de constituer une illégalité relevés par les services de l'Etat.
- Reconsidérer quelques demandes du public, pour lesquelles l'analyse de la commission d'enquête diffère des réponses de la communauté de communes, au regard de l'environnement proche et du principe d'équité.

Milieux naturels :

- Informer les propriétaires de la protection spécifique de certains secteurs boisés (espaces boisés classés – EBC) et des contraintes réglementaires.

Photovoltaïque flottant :

- Dissocier le photovoltaïque flottant du photovoltaïque au sol, en introduisant nommément le photovoltaïque flottant au sein du rapport de présentation et de la réglementation.

Eau et assainissement :

- Engager des actions correctrices afin de rendre conformes les installations d'assainissement individuel.
- Dispositif d'assainissement autonome regroupé : étudier l'opportunité d'une alternative moins contraignante pour les propriétaires dans la mise en œuvre.
- Transférer la compétence « Eau-Assainissement » des communes vers la communauté de communes, afin de préserver l'unité de celle-ci et garantir aux administrés une équité en termes de fourniture et de tarification.

► **Concernant le projet d'abrogation des douze cartes communales**

La commission d'enquête ne formule aucune recommandation.

► **Concernant le projet de révisions des zonages d'assainissement de trente-neuf communes**

La commission d'enquête formule **4 recommandations**.

SYNTHESE DES RECOMMANDATIONS

- Envisager l'accès à l'assainissement collectif des dix-sept communes dont le dossier de révision du zonage d'assainissement met en évidence des terrains défavorables à une infiltration des eaux usées.
- Dispositif d'assainissement autonome regroupé : étudier l'opportunité d'une alternative moins contraignante pour les propriétaires dans la mise en œuvre.
- Engager des actions correctrices relatives au taux élevé de non-conformité des installations d'assainissement individuel.
- Transférer la compétence « Eau-Assainissement » des communes vers la communauté de communes, afin de préserver l'unité de celle-ci et garantir aux administrés une équité en termes de fourniture et de tarification.

► **Concernant le projet de schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan**

La commission d'enquête formule **1 recommandation** :

- Mentionner l'application des pourcentages de pleine terre en fonction de l'occupation des sols, définis au sein du projet de PLUi.

3.6. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

► **Concernant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal**

Au regard des éléments présentés et développés *supra* (pages 172 à 179), proposant notamment 24 recommandations :

La commission d'enquête donne un AVIS FAVORABLE au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Chalosse Tursan, assorti de deux réserves portant sur le scénario de développement et la compatibilité avec le PLH :

Réserve 1 : Scénario de développement

- Ajuster la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au regard des chiffres consolidés de consommation pour les années 2023 et 2024, tels que précisés au sein du mémoire en réponse.

Réserve 2 : Compatibilité avec le plan local de l'habitat (PLH)

- Dans le cadre de l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programme, présenter formellement la mise en perspective de la compatibilité du PLUi avec le PLH au sein du chapitre *ad hoc*.

► **Concernant le projet d'abrogation des douze cartes communales**

Au regard des éléments présentés et développés *supra* (pages 172 à 179) :

La commission d'enquête donne un AVIS FAVORABLE au projet d'abrogation des cartes communales des douze communes suivantes :

Banos, Coudures, Horsarrieu, Mant, Momuy, Monségur, Montaut, Montgaillard, Montsoué, Peyre, Saint-Cricq-Chalosse, Sainte-Colombe.

► **Concernant le projet de révisions des zonages d'assainissement de trente-neuf communes**

Au regard des éléments présentés et développés *supra* (pages 172 à 179), proposant notamment 4 recommandations :

La commission d'enquête donne un AVIS FAVORABLE au projet de révision des zonages d'assainissement des trente-neuf communes suivantes :

Arboucave, Aubagnan, Aurice, Banos, Bats-Tursan, Castelnau-Tursan, Castelner, Cazalis, Clèdes, Coudures, Dumes, Eyres-Moncube, Fargues, Geaune, Haut-Mauco, Horsarrieu, Labastide-Chalosse, Lacajunte, Lacrabe, Lauret, Mant, Momuy, Montgaillard, Monget, Montsoué, Monségur, Montaut, Morganx, Payros-Cazautets, Pécorade, Peyre, Poudenx, Saint-Cricq-Chalosse, Sainte-Colombe, Samadet, Sarraziet, Serres-Gaston, Serrelous-et-Arribans, Urgons.

► **Concernant le projet de schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan**

Au regard des éléments présentés et développés *supra* (pages 172 à 179), proposant notamment une recommandation :

La commission d'enquête donne un AVIS FAVORABLE au projet de schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune d'Aubagnan.

Fin du dossier B – CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le 8 novembre 2025

Philippe CORREGE

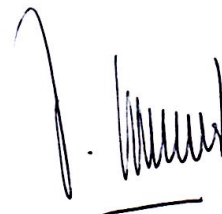
Commissaire enquêteur – Président de la commission d'enquête

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Philippe CORREGE', with a long horizontal stroke extending to the right.

Valérie BEDERE
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Valérie BEDERE', with a long horizontal stroke extending to the right.

Pascal MONNET
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pascal MONNET', with a large initial 'P' and a series of vertical strokes for the name.